Planzeichenerklärung (BauNVO 2017, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

GEe 1 Gewerbegebiete, eingeschränkt

Gle 4 Industriegebiete, eingeschränkt

Maß der baulichen Nutzung

BMZ 10,0 Baumassenzahl mit Dezimalzahl

0,8 Grundflächenzahl

FH 12 m Firsthöhe als Höchstmaß

OK 20 m Oberkante als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, Begünstigte:

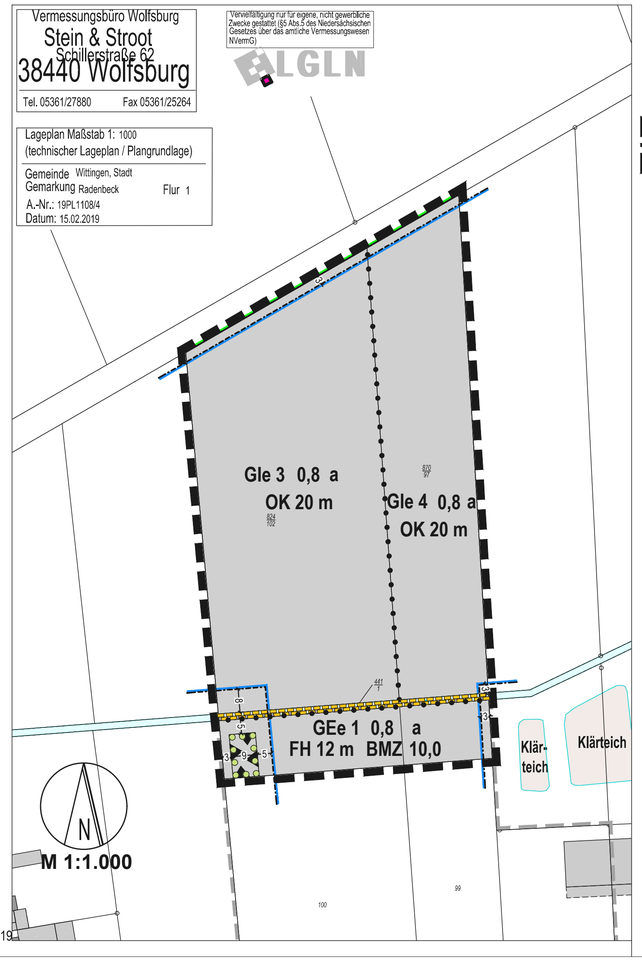
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans **"Wittinger-Straße-Ost"**

780/450



MP 04.2019

Textliche Festsetzungen

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wittinger-Straße-Ost“ gelten für den Bereich des GEe 1 fort. Sie sind zur besseren Nachvollziehbarkeit am Ende der textlichen Festsetzungen angeführt.

1. Art der Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

Die Gliederung des Industriegebietes in das GI 3 und GI 4 erfolgt ausschließlich aufgrund der zulässigen Emissionskontingente. Das Industriegebiet (GI) wird gemäß § 1 Abs. 5, § 1 Abs. 6, und § 1 Abs. 9 wie folgt eingeschränkt:

1.1 In den Industriegebieten sind folgende Nutzungen ausgeschlossen:
a) Störfallbetriebe i.S.v. § 50 BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV und der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie).
b) Einzelhandelsbetriebe

2. Maß der Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen
Der Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen wird mit 79,39 m über Normalnull (ü.NN) festgelegt.

2.2 Auf einer Grundstücksfläche von bis zu 500 m² dürfen auch bauliche Anlagen mit einer Oberkannte baulicher Anlagen (OK) von bis zu 30 m über dem Bezugspunkt errichtet werden.

2.3 Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen (OK) darf ausnahmsweise von technischen Anlagen, wie z. B. Schornsteinen, Fahrstuhlaufbauten, konstruktiv bedingten Bauteilen und Lüftungsanlagen, Antennenanlagen sowie Photovoltaikanlagen, überschritten werden.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

3.1 Abweichend von der offenen Bauweise sind auch Gebäudelängen über 50 m zulässig.

3.2 Gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO kann die Baugrenze durch Gebäudeteile wie Vordächer, Vorbauten und außenliegende Nottreppen um max. 1,00 m überschritten werden.

4. Lärmschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Bezüglich der nachfolgend angesprochenen Begriffe und Verfahren wird auf DIN 45691 ("Geräuschkontingentierung", Hrsg. Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag Berlin, Dezember 2006) verwiesen.

4.1 Eine Umverteilung der Emissionskontingente ist zulässig wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierende Gesamt-Immissionswert L_{GI} nicht überschritten wird. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente L_{EK} in dB(A) weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	L_{EK}, tags 6.00 - 22.00 Uhr	L_{EK}, nachts 22.00 - 6.00 Uhr
Gle 3	65	50
Gle 4	68	53

4.2 Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmungen erreicht werden, erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen sowie die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2, Hrsg. Deutsches Institut für Normung, Beuth Verlag Berlin, Oktober 1999) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschallleistungspegels zugerechnet werden.

4.3 Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

5. Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

5.1 Innerhalb der Anpflanzfestsetzung im Bereich der Fläche zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind pro 100 m² Fläche mindestens 2 Laubbäume II. Ordnung und 20 Sträucher zu pflanzen. Es sind mindestens 7 verschiedene Gehölzarten zu verwenden.

5.2 Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließung herzustellen. Sie sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft in ihrem natürlichen Habitus zu erhalten und bei Abgang spätestens in der folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

5.3 Innerhalb der privaten Flächen ist als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme nur Außenbeleuchtung mit geringer Lockwirkung der Beleuchtung für nachtaktive Insekten und Falter zulässig, wie z. B. der Einsatz von LED Leuchten.

HINWEISE:

1. Eine Kampfmittelfreiheit des Planbereiches kann nicht bescheinigt werden. Weitere Maßnahmen zur Gefahrenerforschung werden insofern empfohlen. Sollten hierbei Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen zu informieren.

Übernommene textliche Festsetzungen für das GEe 1 aus dem Bebauungsplan „Wittinger-Straße-Ost“: Die nicht aufgeführten Festsetzungen beziehen sich nicht auf das hier überplante GEe 1.

Bauweise

1.0 Im Gewerbegebiet (GE) werden die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen.

2.0 Die Firsthöhe baulicher Anlagen darf

2.1 im GE 1 maximal 12 m über dem Bezugspunkt liegen.

2.3 Von dieser Höhenbegrenzung ausgenommen sind auf dem Dach angebrachte Antennen, Werbeanlagen und Hausschornsteine sowie technische Bauteile wie Aufzugsanlagenaufbauten und Silos.

2.4 Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude über 50 m zulässig.

2.5 Der Bezugspunkt für die baulichen Anlagen im Plangebiet A wird mit 79,390 m ü NN festgelegt.

3.0 Im gesamten Plangebiet „Gewerbe 1 und 2“ sind nur solche Nutzungen zulässig, bei denen der Betreiber der Anlagen an der Grenze der ausgewiesenen Gewerbefläche nachstehende Schalleistungspegel einhält:

- *tagsüber (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) 60 dB(A)*
- *nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) 45 dB(A)*

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

4.0 Im Plangebiet A sind innerhalb der Umgrenzungen der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB - folgende Gehölzpflanzungen vorzunehmen:

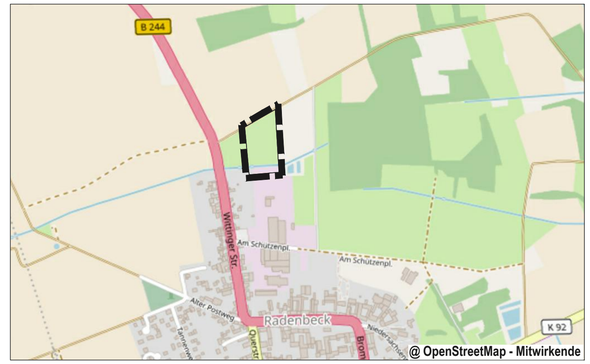
4.1 Pro 100 m² Fläche sind mindestens 3 Laubbäume I. Ordnung, 5 Laubbäume II. Ordnung und 50 Sträucher zu pflanzen. Es sind mindestens 7 verschiedene Gehölzarten zu verwenden.

4.2 Es dürfen nur heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher gepflanzt werden.

4.3 Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und im Falle ihres Abgangs durch neue zu ersetzen.

Sonstige Festsetzungen

9.0 Außerhalb der Baugrenzen des „Plangebietes A“ sind im Bereich des ruhenden Verkehrs die Errichtung von Garagen- oder Carportanlagen zulässig.



Stadt Wittingen
Ortschaft Radenbeck

Industriegebiet Große Horst Weg I
zugl. Wittinger-Straße-Ost 2. Änderung

Bebauungsplan

Stand: § 3 (1) BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig