

TEIL B : TEXT

Bebauungsplan Nr. 155 - Vorderstedt.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1 Die im Teil A angegebene Traufhöhe und Firsthöhe bezieht sich auf die Straßenlandgrenze im Bereich der zugehörigen Grundstückszufahrt.

1.2 Stellung der baulichen Anlagen

1.2.1 Auf den an die Ohechaussee und an die Niendorfer Straße angrenzenden Baugrundstücken sind die der Straße zugewandten Fronten der Baukörper parallel zur jeweiligen Straßenlandgrenze auszuführen.

1.2.2 Bei Grundstücksgrößen unter 15.000 qm sind gem. § 9 (1) Ziff. 2 und 11 BBauG die oberirdischen Stellflächen für Kfz in nicht mehr als 2 Anlagen pro Baugrundstück zusammenzufassen. Jede Anlage für sich darf nicht durch Baukörper unterbrochen werden. Als eine Anlage in diesem Sinne gilt eine von einem Rechteck umschließbare Fläche.

1.3 Verkehrsflächen

1.3.1 Die in der Planzeichnung (Teil A) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG als Längsparkstreifen festgesetzten öffentlichen Parkplätze entfallen im Bereich der Grundstückszufahrten.

1.3.2 Innerhalb der Sichtdreiecke sind keine Grundstückszufahrten zugelassen.

1.4 Ausnahmen nach § 8 (3) Ziffer 1 BauNVO werden gem. § 1 (4) BauNVO mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

1.4.1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nur in folgendem Umfang zugelassen:

Für Betriebe mit Grundstücksflächen bis 2.000 qm maximal eine Wohnung,

Für Betriebe mit Grundstücksflächen bis 4.000 qm maximal zwei Wohnungen,

Für Betriebe mit Grundstücksflächen über 4.000 qm maximal drei Wohnungen.

1.4.2 Die nach 1.4.1 zugelassenen Wohnungen müssen bei Grundstücksflächen bis 3.000 qm Bestandteil der Betriebsgebäude sein; besondere Wohngebäude sind in diesen Fällen nicht zugelassen.

1.5 Immissionsschutz

1.5.1 Die Emissions- bzw. Immissionsgrenzwerte für Gase, Dämpfe und Stäube dürfen die in der "Technischen Anleitung zur Reinerhaltung der Luft" vom 28.8.1974 (Gemeinsames Ministerialblatt Nr.24 vom 24.9.1974) angegebenen Werte nicht überschreiten.

Für Anlagen, die nicht der "Technischen Anleitung zur Reinerhaltung der Luft" unterliegen, gelten - auch für Erschütterungen - die Grenzwerte, die in den am 1.6.1979 geltenden VDI-Richtlinien vorgegeben sind. Diese Grenzwerte sind im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

1.5.2 Genehmigungsbedürftige Anlagen nach § 2 der Vierten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) vom 14.2.1975 sind nicht zulässig.

1.5.3 Das Gewerbegebiet wird gem. § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert in die Zone I (Baugebiet A) und Zone II (Baugebiete B und C).

In der Zone I sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren äquivalenter Dauerschallpegel die Grenzwerte von 60 dB(A) bei Tag und 45 dB(A) bei Nacht nicht übersteigen.

In der Zone II sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren äquivalenter Dauerschallpegel die Grenzwerte von 65 dB(A) bei Tag und 50 dB(A) bei Nacht nicht übersteigen.

1.6 Nebenanlagen und Einrichtungen

1.6.1 Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind zugelassen.

1.6.2 Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind zugelassen.

1.7 Erhaltung des Baumbestandes und Neupflanzungen

1.7.1 Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG mit der Pflicht zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern belegten Flächen sind in voller Breite unter Verwendung heimischer Gehölze (Pflanzengesellschaft der Eichen-, Birken- und Buchengesellschaft) mit höchstens 25 % wintergrünen Gehölzen zu bepflanzen.

Die festgesetzten Einzelbäume sind als Solitärbäume (Eichen, Birken oder Buchen) mit einem Stammumfang von 20/25 cm und einer Höhe ab 5,0 m zu pflanzen.

Die Pflicht zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entfällt im Bereich der Grundstückszufahrten.

1.7.2 Auf den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG mit der Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern belegten Flächen ist der vorhandene Bewuchs zu erhalten. Vorhandene oder durch Bautätigkeit entstandene Lücken sind gem. 1.7.1 wieder zu bepflanzen.

1.7.3 Zu benachbarten Baugrundstücken ist ein mindestens 3 m breiter Streifen einzugrünen und mit einzelnen Bäumen und Strauchgruppen zu bepflanzen. Von dieser Begrüpfungspflicht sind auf eine Länge von max. 25 m, ausgenommen die für Umfahrten benötigten Bauflächen, die unmittelbar an Gebäude oder Gebäudeteile angrenzen.

1.7.4 Darüber hinaus sind alle Flächen auf den einzelnen Baugrundstücken, die nicht bebaut sind und nicht von Wegen und Stellplätzen in Anspruch genommen werden, einzugrünen und mit einzelnen Bäumen und Strauchgruppen zu bepflanzen. Dabei darf die Bepflanzung auf den von der Bebauung freizuhaltenden Flächen innerhalb der Sichtdreiecke die Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.

Die allgemeine Begrüpfungspflicht gilt insbesondere auch für Lagerplätze.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

2.1.1 Straßenfronten und von der Straße aus sichtbare Seitenflächen sind mit witterungs- und farbbeständigen Materialien zu verblenden.

2.2 Werbeanlagen

2.2.1 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die senkrechten und horizontalen Bauglieder weder überschreiten noch überschneiden.

2.2.2 Freistehende Werbeanlagen dürfen die Höhe von 2,50 m nicht überschreiten.

2.2.3 Unzulässig sind:

- a) Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht
- b) Lichtwerbung in grellen Farben

2.3 Einfriedigungen sind wie folgt zugelassen:

2.3.1 An den Straßengrenzen Sockelmauern mit einer Höhe bis 0,40 m, ergänzt durch Pfeiler bis 0,70 m Höhe sowie zwischen den Pfeilern Holz-, Draht- oder Gitterkonstruktionen.

2.3.2 An den Straßengrenzen, jedoch hinter den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG mit der Pflicht zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern belegten Flächen und an den übrigen Grundstücksgrenzen Drahtzäune bis zu einer Höhe von 2,0 m.

2.3.3 Die Grundstücke an der Ohechaussee müssen bei der planmäßigen Nutzung eine Einfriedigung zur B 432 erhalten.