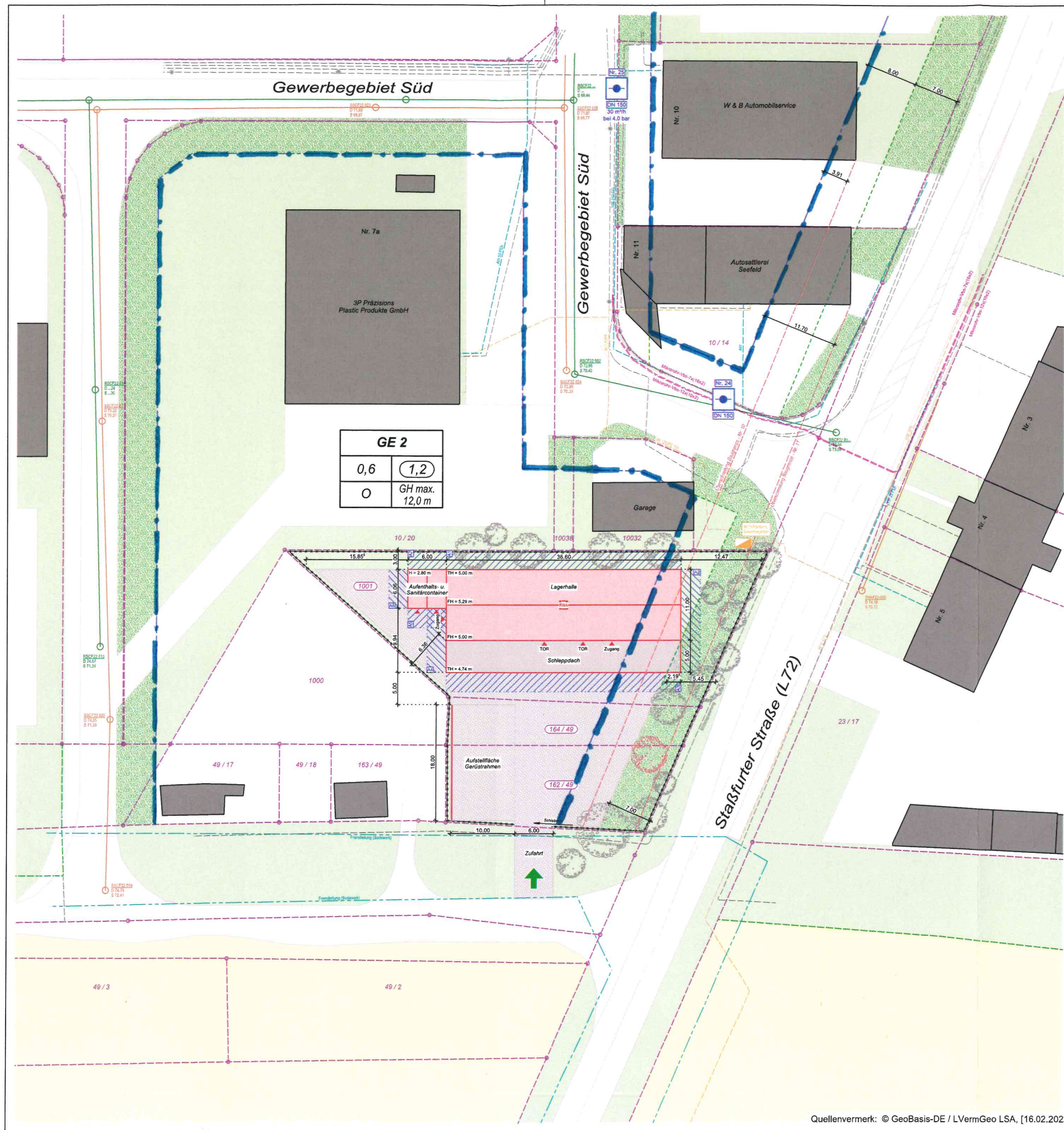




Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 01 / 91 "Gewerbegebiet Süd" in Förderstedt

I. Planungsrechtliche Grundlagen

Nach § 9 Abs. 1 BauGB und der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gliederung der Baugebiete
Das Baugebiet wird gem. § 1 Abs. 4-9 BauNVO wie folgt gegliedert:

* GE 1., GE 2

Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

Zulässig sind: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
Zugelassen werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasie untergeordnet sind.
Unzulässig sind: Anlagen der Abstandsclassen I - V der Abstandsliste zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 - S.M.B.I. NW 283 - und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.
Einzelhandelsbetriebe sind unterhalb des Begriffes "Großfläche" zulässig (lt. BVerwG eine Verkaufsfläche von < 800 m²).

* G(e) 1., G(e) 2.

eingeschränktes Industriegebiet gem. § 9 BauNVO

Zulässig sind: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
Ausnahmsweise werden zugelassen: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasie untergeordnet sind.
Unzulässig sind: Anlagen im Sinne von § 5 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und Betriebsarten und Anlagen der Abstandsclassen I bis V (gültig für das Gebiet G(e) 1.); Anlagen im Sinne von § 5 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und Betriebsarten und Anlagen der Abstandsclassen I bis IV (gültig für das Gebiet G(e) 2.) jeweils der Abstandsliste zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 - S.M.B.I. NW 283 - und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

2. Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die in nebenstehender Zeichnung vermerkten Obergrenzen (reduziert aus § 17 BauNVO).

Die Hauptgebäudeachsen sind parallel oder senkrecht zu den Erschließungsachsen zu wählen. Im Bereich der LIO (GE 1.) sind die Gebäudeachsen der Linienführung der LIO anzupassen.

Die Gebäudehöhen beziehen sich auf den dem betreffenden Gebäude zugeordneten Gehweg des öffentlichen Straßenraums.

Die einschränkende bauliche Nutzung im Bereich der Ferngasleitung wird hervorgerufen durch Abstandsfordernngen des Betreibers, der außerhalb des Rahmens dieser Festsetzung sicherheitstechnische Garantien nicht übernehmen will.

Im Bereich Schacht VII bis Durchlass der Bahnlinie sind Leitungsrechte zu berücksichtigen.

Die Bauweise im Plangebiet wird nach BauNVO § 22 Abs. 1 und 2 als offene Bauweise unter Bezugnahme auf die erschließende öffentliche Verkehrsfläche definiert.

Die Bauordnungsrechtlichen Vorschriften über den Grenzabstand sind zu beachten.

II. Örtliche Bauvorschrift / Gestaltung

Fassadengestaltung:

Zusammengehörende Gebäudeteile sind farblich einander passend zu gestalten. Für die farbliche Gestaltung werden Farbtöne in den Remissionswerten zwischen 10 und 75 zugelassen.

Einfriedigungen:

Es werden nur offene Einfriedigungen zugelassen; unzulässig sind insbesondere Holz-, Weiblich-, Asbestzement- und Kunststoffzäune. Die Höhe der Einfriedigungen ist bis max. 1,30 m zulässig.

Verkehrs- und Grünflächen:

Der Baum- und Strauchbestand innerhalb des Gestaltungsbereiches (besonders im Bereich Marbegraben) ist zu erhalten und zu sichern.
Die Aufteilung der verkehrs- und straßenbegleitenden Grünflächen werden in Straßen- ausbauplänen verbindlich festgesetzt.
Alle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgewiesenen Grünflächen sind von den Anliegern zu bepflanzen und zu unterhalten. Der Vollzug der Pflanzgebote ist spätestens 1,5 Jahre nach Bauabnahme nachzuweisen.
Sichtdreiecke sind von Bewuchs, baulichen Anlagen und anderen Sichthindernissen über 0,80 m freizuhalten. Das Maß gilt ab OK Erschließungsmitte.
Die Stellplatzflächen für den ruhenden Verkehr sind durch die Anlieger ausschließlich auf ihren Grundstücken und dem Bedarf angepasst zu Verfügung zu stellen.

Werbeanlagen:

Werbeanlagen sind so auszuführen, dass eine Blendwirkung zum klassifizierten Straßensystem und zum Bahnanlagensystem ausgeschlossen ist.

Legende:

- Gebäudeeingang Neu
- Bestandsgebäude
- Geplante Gebäude
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Grünflächen
- Grünflächenstreifen gem. B-Plan
- Pflasterflächen
- Einfriedigung: Maschendrahtzaun, H = 1,30 m
- Grundstücksgrenzen
- Baugrenzen
- Grenze Grünflächen
- Hauptzufahrt Feuerwehr
- P Parkplatz
- Unterflur-Hydrant
- Baum Bestand
- Ersatzpflanzung (Baum) für Abweichung und Überbauung der Grünfläche

Außenanlagen sind beispielhaft / schematisch dargestellt.

Grundstücksangaben:

Staufurter Straße / Gewerbegebiet Süd
39443 Staufurt / OT Förderstedt

Gemarkung: Förderstedt
Flur: 8
Flurstücks-Nr.: 162 / 49 + 164 / 49 + 1001
Grundstücksgröße: 438 m² + 259 m² + 1350 m² = 2047 m²

Nachweis der Abstandsflächen:

A1 = (5,00 m + 1/3 von 0,29 m) x 0,2
A1 = 1,02 m < 3,00 m
A1 = 3,00 m

A2 = 4,74 m | 5,00 m | 5,29 m x 0,2
A2 = 0,95 m | 1,00 m | 1,06 m < 3,00 m
A2 = 3,00 m

A3 = (4,74 m + 1/3 von 0,55 m) x 0,2
A3 = 0,98 m < 3,00 m
A3 = 3,00 m

A4 = 4,74 m | 5,26 m x 0,2
A4 = 0,95 m | 1,05 m < 3,00 m
A4 = 3,00 m

A5 = 2,80 m x 0,2
A5 = 0,56 m < 3,00 m
A5 = 3,00 m

A6 = A5
A6 = 3,00 m

A7 = A5
A7 = 3,00 m

Quellenvermerk: © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, [16.02.2022]

H/B = 360 / 545 (0,20m²)

Allplan 2018