

Auflage I zu Vorlage 30/0756/2016



Textliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung

Im Gewerbegebiet GE1 und GE2 sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

(§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

2. Maßnahme zum Schutz des Landschaftsbildes - Farbvorgabe im Bereich der Dachzone

Innerhalb des Gewerbegebietes sind Dachabdeckungen von technischen Bauten (insbesondere Folienhauben von Fermentern, Nachgärbehältern, Gärsubstratlagern oder ähnlichen Rundbehältern) nur in gedeckten Grau- oder Grüntönen zulässig; sonstige Dachabdeckungen (z.B. von Hallenbauten) dürfen auch in gedeckten Rot- oder Brauntönen ausgeführt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3. Private Grünflächen - Kompensationssicherung

Die privaten Grünflächen dienen der Vermeidung, der Minimierung und dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft. Sie sind von anderen Nutzungen, die der Zweckbestimmung als Grünfläche widersprechen, freizuhalten (z.B. Ablagerungen von Materialien oder Maschinen, Fahrwege, landwirtschaftliche Lagernutzung u.a.).

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

4. Private Grünfläche Sukzession

Innerhalb der privaten Grünfläche Sukzession ist eine Sukzessionsfläche mit unterschiedlichen Standortbedingungen anzulegen und zu erhalten. An der Nordseite ist zur Abgrenzung von der Gewerbenutzung ein bis zu 1m hoher Wall vorzusehen, der als magerer Trockenrasenstandort dienen soll. Südlich davon sind naturnah angelegte Teiche zur Rückhaltung von nicht-verunreinigtem Niederschlagswasser zulässig – sie sollen zur Entwicklung von feuchten Hochstaudenfluren beitragen. Die gesamte Fläche ist der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Bestehende Gehölze sowie Spontanaufwuchs sind zu erhalten. Maßnahmen der Gefahrenabwehr sind zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5. Private Grünfläche Hecke 1

Innerhalb der 6 m breiten Grünfläche Hecke 1 ist eine zweireihige Baum-Strauch-Hecke unter Berücksichtigung des vorhandenen Gehölzbestandes zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Zur Herstellung der Hecke sind heimische, standortgerechte Gehölze aus der untenstehenden Artenliste mit einem Pflanzabstand von 1-2 m in der Reihe und 1 m zwischen den Reihen unter Berücksichtigung eines Baumanteils von mindestens einem Drittel fachgerecht zu pflanzen und zu pflegen. Der Hecke ist einseitig ein Krautsaum vorzulagern. Der Krautsaum ist der Sukzession zu überlassen; eine jährliche Mahd ist zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6. Private Grünfläche Hecke 2

Innerhalb der 8 m breiten Grünfläche Hecke 2 ist eine zwei- oder dreireihige Baum-Strauch-Hecke zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Zur Herstellung der Hecke sind heimische, standortgerechte Gehölze aus der untenstehenden Artenliste mit einem Pflanzabstand von 1-2 m in der Reihe und 1 m zwischen den Reihen unter Berücksichtigung eines Baumanteils von mindestens einem Drittel fachgerecht zu pflanzen und zu pflegen. Der Pflanzung ist ein breiter Krautsaum auf der Südseite vorzulagern. Der Krautsaum ist der Sukzession zu überlassen; eine jährliche Mahd bzw. auch weitere Pflegemaßnahmen zur Freihaltung eines Gewässerrandstreifens sind zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7. Private Grünfläche Hecke 3

Innerhalb der 9 m breiten Grünfläche Hecke 3 ist eine vierreihige Baum-Strauch-Hecke zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Zur Herstellung der Hecke sind heimische, standortgerechte Gehölze aus der untenstehenden Artenliste mit einem Pflanzabstand von 1-2 m in der Reihe und 1 m zwischen den Reihen

unter Berücksichtigung eines Baumanteils von mindestens einem Drittel fachgerecht zu pflanzen und zu pflegen. Der Pflanzung ist auf der Ostseite ein 3 m breiter Krautsaum vorzulagern. Der Krautsaum ist der Sukzession zu überlassen; eine jährliche Mahd ist zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8. Private Grünfläche Feldgehölz mit Saum

Innerhalb der privaten Grünfläche Feldgehölz mit Saum ist ein naturnahes Feldgehölz mit Saumstreifen zu entwickeln. An der Ostseite der Fläche ist ein 3 m breiter und an der Südseite ein 5 m breiter gras- und kräuterreicher Saumstreifen durch Selbstbegrünung zu entwickeln. An die Saumzonen schließt sich allseitig ein 5 m breiter Strauchgürtel mit standortheimischen Straucharten an. Die übrige Fläche ist mit Haupt- und Nebenbaumarten sowie Pionierarten zu bepflanzen. Die Bäume sind im Verbund von 2 m x 2 m zu setzen. Die Sträucher sind in Gruppen von mindestens 5 bis 10 Stück je Art zu pflanzen. Pro Strauchgehölz ist eine Pflanzfläche von 1,5 m² vorzusehen. Die Gehölzart ist der Artenliste zu entnehmen; die Gehölzqualität darf Forstware entsprechen. Bei Abgang von Gehölzen sind diese innerhalb der nächsten Pflanzperiode durch gleichartige Gehölze zu ersetzen. Ein wirksamer Schutz vor Wildverbiss ist ratsam. Der Krautsaum ist der Sukzession zu überlassen; eine jährliche Mahd bzw. auch weitere Pflegemaßnahmen zur Freihaltung eines Gewässerrandstreifens sind zulässig. Der Saumstreifen ist an der Ostseite mit Eichenspaltpfählen oder Wildschutzzaun vom angrenzenden Acker deutlich sichtbar abzugrenzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9. Private Grünfläche Baumreihe

Innerhalb der privaten Grünfläche Baumreihe sind 14 Bäume aus heimischen, standortgerechten Arten in der Mindestpflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 10 -12 cm fachgerecht zu pflanzen und zu erhalten. Die Gehölze sind in einem Abstand von ca. 8 m zu setzen. Bei Abgang von Gehölzen sind diese in der nächsten Pflanzperiode durch gleichartige Gehölze zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10. Eingriffsflächen, Ausgleichsflächen und -maßnahmen, Zuordnung

Die in der Planzeichnung schraffierten Flächen am östlichen Rand des Gewerbegebietes sind als Eingriffsflächen festgesetzt. Auf den Eingriffsflächen werden neue Eingriffe durch die vorliegende Bauleitplanung vorbereitet.

Als Ausgleichsflächen werden die privaten Grünflächen Hecke 1 und die auf dem Flurstück 123/9 befindlichen Grünflächen (mit den Zweckbestimmungen Hecke 3, Baumreihe und Feldgehölz mit Saum) neu festgesetzt. Die innerhalb der Ausgleichsflächen festgesetzten Pflanz- und Pflegemaßnahmen sind als zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen den aus diesem Bebauungsplan resultierenden Eingriffsflächen zugeordnet.

Hinweis: Die übrigen Grünflächen und die darauf festgesetzten Pflanz- und Pflegemaßnahmen sind früheren Eingriffsflächen innerhalb des Gewerbegebietes zugeordnet (vgl. Freiflächenplan zur Erweiterung Biogasanlage RWG Jameln, LINDEMANN 2007).

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Artenliste:

Zuordnung	Deutscher	Botanischer Name	Mindestqualität
Hauptbaumarten:	Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	Hei., 2xv., o. B., h 150-200 cm
	Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	Hei., 2xv., o. B., h 150-200 cm
	Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	Hei., 2xv., o. B., h 150-200 cm
Nebenbaumarten:	Erle	<i>Alnus glutinosa</i>	I. Hei., 1xv., o. B., h 100-125 cm
	Flatterulme	<i>Ulmus laevis</i>	I. Hei., 1xv., o. B., h 100-125 cm
Straucharten:	Kratzbeere	<i>Rubus caesius</i>	Str., 3 Tr., h 60-90 cm
	Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>	Str., 3 Tr., h 60-90 cm
	Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>	Str., 3 Tr., h 60-90 cm
	Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	Str., 3 Tr., h 60-90 cm
	Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	Str., 3 Tr., h 60-90 cm
	Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>	Str., 3 Tr., h 60-90 cm
	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	Str., 3 Tr., h 60-90 cm
	Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Str., 3 Tr., h 60-90 cm

Erläuterung der Abkürzungen:

Hei.: Heister

1xv.: einmal verpflanzt

l. Hei.: leichter Heister
Str.: Strauch
h: Höhe

2xv.: zweimal verpflanzt
3 Tr.: drei Triebe
o. B.: ohne Ballen

PLANZEICHENERKLÄRUNG

BauNVO 1990 / PlanzV 90

Planzeichen

Festsetzungen

Rechtsgrundlage

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



GEWERBEGEBIET, mit Kennziffer
Einschränkungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1

§ 8 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,8

GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

§ 16, § 19 BauNVO

I

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, als Höchstmaß

§ 16, § 20 BauNVO

OK max.
12,5 m

OBERKANTE BAULICHER ANLAGEN, als Höchstmaß
über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt

§ 16 BauNVO



Höhenbezugspunkt, OKFF an der Hauptzufahrt

BAUGRENZEN, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN



BAUGRENZE

§ 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN



ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
Wirtschaftsweg

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

GRÜNFLÄCHEN



PRIVATE GRÜNFLÄCHEN, Zweckbestimmung:
gemäß Bezeichnung in der Planzeichnung

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

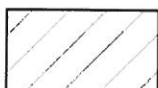


GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
DES BEBAUUNGSPLANES

§ 9 Abs. 7 BauGB



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN



EINGRIFFSFLÄCHEN

