

Textfestsetzungen

Bebauungsplan „Üttfeld - Bahnhof“

1. Änderung

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird nach § 4 BauNVO für den Geltungsbereich der Ordnungsziffer A „Allgemeines Wohngebiet“ (WA), nach § 6 BauNVO für den Geltungsbereich der Ordnungsziffer B „Mischgebiet“ (MI) und nach § 8 BauNVO für den Geltungsbereich der Ordnungsziffer C „Gewerbegebiet“ (GE) festgesetzt.

Im Geltungsbereich der Ordnungsziffer C ist nach § 8 (3) 1 BauNVO pro Grundstück maximal eine Wohnung zulässig. Eine getrennte Veräußerung mit Teilparzellierung ist nicht erlaubt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß nachfolgender Tabelle durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) festgeschrieben.

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung		
Baugebiet	Z	GRZ	GFZ
A Allgemeines Wohngebiet	II	0,25	0,5
B Mischgebiet	II	0,6	1,2
C Gewerbegebiet	I/II	0,8	1

Das Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn in der Planzeichnung durch Baugrenzen größere Bauflächen dargestellt sind. Überschreitungen gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO sind gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO unzulässig.

2. Zahl der Vollgeschosse

Im Geltungsbereich der Ordnungsziffer A und B ist eine II-geschossige Bebauung als Höchstgrenze festgesetzt.

Im Geltungsbereich der Ordnungsziffer C ist für die Produktionsgebäude eine I-geschossige Bebauung vorgeschrieben. Eingangsbereich und Verwaltungstrakt sind vom Produktionsbereich in der Gebäudestruktur ab zu setzen, sofern eine Größe von 50 m² genutzte Grundfläche überschritten wird. Verwaltungs- bzw. Eingangstrakt dürfen II-geschossig sein.

3. Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt. Für die folgenden Festsetzungen werden die dabei verwendeten Begriffe wie folgt definiert:

Traufhöhe (TH): Die Traufhöhe bemisst sich ab höchster angrenzender erschließender Verkehrsfläche bis zur Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut in der Gebäudemitte.

Im Geltungsbereich der Ordnungsziffer A1 darf die Traufhöhe 3,50 m nicht überschritten werden. Im Geltungsbereich der Ordnungsziffern A2 und B darf eine Traufhöhe von 5,50 m, im Geltungsbereich der Ordnungsziffer C von 5,00 m nicht überschritten werden.

Firshöhe (FH): Die Firshöhe bemisst sich von den o. g. Bezugspunkten bis zum äußeren Schnittpunkt der beiden Dachschenkel.

Im Geltungsbereich der Ordnungsziffern A1, A2 und B darf eine Firshöhe von 9,0 m, im Geltungsbereich der Ordnungsziffer C von 8,50 m nicht überschritten werden.

Drempel: Drempel ist das Maß zwischen Oberkante Rohfußboden des obersten Geschosses und dem Schnittpunkt zwischen Außenkante Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand.

Im Geltungsbereich der Ordnungsziffer A und B sind Drempel zulässig, wobei die vorgeschriebene Wandhöhe nicht überschritten werden darf.

4. Bauweise

Es wird offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

5. Stellung der baulichen Anlagen

Die in der Planzeichnung eingetragene Firstrichtung ist als Hauptfirstrichtung der baulichen Anlagen einzuhalten. Im Geltungsbereich der Ordnungsziffern A und B können Garagen von dieser Firstrichtung abweichen.

6. Nebenanlagen

Nebenanlagen sind im Sinne des § 14 BauNVO in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis 20 m² Grundfläche zulässig.

7. Stellplätze und Garagen

Freistehende Garagen sind mit Satteldach in der Dachneigung des Hauptgebäudes zu errichten. Im Geltungsbereich der Ordnungsziffern A und B müssen Garagen innerhalb der Bau- grenzen errichtet werden, die Garagenzufahrten müssen straßenseitig erfolgen.

B Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Geltungsbereich der Ordnungsziffern A und B:

1. Dacheindeckung/Dachform/Dachaufbauten

Die Gebäude sind mit Satteldächern in einer Dachneigung von 38 - 45 Grad zu errichten. Eine Abwicklung des Satteldaches in der Giebelspitze zum Krüppelwalm ist erlaubt. Der Dachüberstand darf 30 cm nicht überschreiten.

Dachaufbauten sind nur als Schleppe- oder Spitzgaube auszuführen. Hierbei ist ein seitlicher Abstand zur Giebelwand von mindestens 1,00 m einzuhalten. Die Breite des Gaupenfensters muss kleiner sein als seine Höhe.

Dacheinschnitte in den Längsfronten als Balkone oder Loggien sind unzulässig.

2. Äußere Gestaltung der Gebäude

Fassade: Im Geltungsbereich der Ordnungsziffern A und B sind als Fassadenmaterial Kellenstrich- oder Reibputze zulässig. Fassadenverkleidungen sind nur als Holzverkleidung, und hier auch nur zur Fassadengliederung, bis max. 30 % der Gesamtfassadenfläche erlaubt. Fassadenbegrünungen und -berankungen sind erlaubt.

Dach: Die Dacheindeckung ist in anthrazitfarbenem Material auszuführen (Kunstschiefer- Naturschiefer, Tondachziegel oder Betondachsteine). Zinkdächer dürfen bis zu 25 % Anteil an der Dachfläche haben. Wellplatten sind als Bedachungsmaterial ausgeschlossen. Bitumenrollbahnen dürfen nicht als Oberschicht verwendet werden.

Werbeanlagen: Im Geltungsbereich der Ordnungsziffer A ist das Anbringen von Werbeanlagen unzulässig.

Im Geltungsbereich der Ordnungsziffer B sind Werbeanlagen nur auf Wandflächen gestattet. Das Anbringen auf Dächern oder an Traufen ist nicht gestattet. Es ist keine Leuchtreklame erlaubt. Die Größe der Werbeanlagen am Gebäude darf maximal 5 m² betragen. Darüber hinaus ist ein Hinweisschild auf dem Betriebsgrundstück von maximal 1,0 m² zulässig. Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung errichtet werden.

3. Aufschüttungen / Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu 0,70 m über bzw. unter natürlichem Gelände zulässig. Bezugspunkt hierzu ist der Einfahrtbereich der Erschließungsstraße.

Geltungsbereich der Ordnungsziffer C:

1. Dachform/ Dachneigung/ Dachaufbauten

Die Gebäude sind mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 15 - 45 Grad zu errichten. Innerhalb einer Betriebseinheit sind sämtliche Gebäude in der gleichen Dachneigung auszuführen. Der Dachüberstand darf 30 cm nicht überschreiten.

2. Äußere Gestaltung der Gebäude

Fassade: Als Fassadenmaterial sind ausschließlich helle Putze, Sichtbetonflächen, Kalksandstein und weißer Naturstein zulässig. Fassadenverkleidungen sind nur als Holzverkleidungen, und hier auch nur zur Fassadengliederung, bis maximal 10 % der Gesamtfassadenfläche erlaubt. Fassadenbegrünungen und -berankungen sind erlaubt.

Dach: Die Dacheindeckung ist in anthrazitfarbenem Material auszuführen (Kunstschiefer, Naturschiefer, Tondachziegel, Betondachsteine sowie Metalleindeckungen). Bitumenrollbahnen dürfen nicht als Oberschicht verwendet werden.

Werbeanlagen: Werbeanlagen sind nur auf Wandflächen gestattet. Das Anbringen auf Dächern oder an Traufen ist nicht gestattet. Es ist keine Leuchtreklame erlaubt. Die Größe der Werbeanlagen am Gebäude darf maximal 10 m² betragen. Darüber hinaus sind auf dem Betriebsgrundstück Hinweisschilder mit bis zu 2,0 m² Gesamtgröße zulässig. Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung errichtet werden.

3. Aufschüttungen / Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu 0,70 m über bzw. unter natürlichem Gelände zulässig. Bezugspunkt hierzu ist der Einfahrtsbereich der Erschließungsstraße. Der Betriebs Hof ist mit max. 4 % Neigung herzustellen. Erforderliche Böschungen sind in unregelmäßigen Neigungen (flacher 1:2) zu erstellen.

C Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB und Pflanzbindungen und Pflanzgebote gem. § 9 (1) 25 BauGB

1. Für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten u. a. sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z. B. offenfugiges Pflaster, Rasengitterstein, wassergebundene Decke, Schotterrasen u. a.
2. Für den Radweg ist die Befestigung mit Bitumenasphalt oder Pflaster zulässig.

3. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser im Baugebiet wird im modifizierten Trennsystem erfasst und einer örtlichen Rückhaltung auf öffentlichen Flächen zugeführt. Pro qm versiegelter Fläche ist ein Rückhaltevolumen von mindestens 50 l bereitzustellen. Niederschlagswasser darf nicht in den Schmutzwasserkanal geleitet werden.
4. Die öffentlichen Grünflächen (Park) dienen neben der Erholung und dem Kinderspiel auch der Rückhaltung und der Ableitung von Niederschlagswasser in naturnah gestalteten flachen Erdmulden. Die Tiefe dieser Mulden ist so zu wählen, dass auf eine Einfriedung mit Zaun oder Heckenpflanzung verzichtet werden kann. Die Grünflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu gliedern und ohne den Einsatz von Düngern oder Pestiziden extensiv zu unterhalten.
5. Auf den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Freizeit / Erholung sind zulässig:
 - die Anlage einer Grillhütte mit Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 250m²
 - die Anlage eines Festplatzes und von Stellplätzen als Schotterrasen bis zu einer Größe von 3.000 m²
 - die Anlage von Spielflächen und unbefestigten Wegen
 - die Anlage eines bituminös befestigten Radweges
 - die verbleibenden Flächen werden mit Bäumen und Sträuchern gegliedert und ohne Dünger und Pestizide extensiv unterhalten.
6. Die gekennzeichneten Gehölze sind zu erhalten und vor Beginn von Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen zu schützen.
7. Öffentliche Parkplätze sind einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Bäume zu gliedern. Es ist ein Baum für jeweils 5 Stellplätze zu pflanzen.
8. Für Bepflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen und die zeichnerisch festgesetzten Pflanzgebote sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubholzarten zu verwenden. Geeignet sind z.B.:

Bäume:

Spitzahorn (*Acer platanoides*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Feldahorn (*Acer campestre*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Esche (*Fraxinus excelsior*) u. a.

Sträucher:

Hasel (*Corylus avellana*), Wildrosen (*Rosa canina*, *R. rubiginosa*, u. a.), Weißdorn (*Crataegus monogyna*, *C. laevigata*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*) u. a.

9. Für Grundstückseinfriedungen sind Holz-Lattenzäune und sommergrüne Schnitthecken bis zu einer Höhe von jeweils 1,20 m, sowie freiwachsende Hecken aus Laubholzarten zulässig. Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.
10. Auf der gekennzeichneten „Fläche für Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ K1 sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
 - Renaturierung der Fließgewässer
 - Anlage ungenutzter Gewässerradstreifen

- Anlage von Erdmulden zur Rückhaltung von Niederschlagswasser aus dem Gewerbegebiet
- Nutzung der verbleibenden Fläche als extensive Standweide oder Mähwiese ohne Dünger- und Pestizideinsatz
- Falls eine Nutzung nicht mehr gewährleistet ist, bleibt die Fläche sich selbst überlassen und entwickelt sich über Sukzession zu einem Gehölz

11. Auf der gekennzeichneten „Fläche für Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ K 2 sind Hecken aus Laubbäumen anzulegen.

D Umsetzung und Zuordnung naturschutzrechtlicher Maßnahmen gem. § 9 (1a) Satz 2 BauGB und § 135 BauGB

1. Die Herstellung naturschutzrechtlicher Maßnahmen auf öffentlichen Grünflächen sowie auf den Ausgleichsflächen des Bebauungsplanes sind gemäß § 9 (1a) Satz 2 auf der Grundlage der Bodenversiegelung zugeordnet:
 - zu 38 % allen neu bebaubaren Grundstücken / Grundstücksteilen im Gewerbegebiet
 - zu 11 % allen neu bebaubaren Grundstücken / Grundstücksteilen im Mischgebiet incl. Feuerwehrgebäude
 - zu 22 % allen neu bebaubaren Grundstücken / Grundstücksteilen im Allgemeinen Wohngebiet
 - zu 8 % der Haupteinfahrtsstraße
 - zu 12 % den Verkehrsflächen und öffentlichen Parkplätzen
 - zu 7 % dem Radweg
 - zu 2 % der Erholungsanlage auf dem Bahngelände
2. Textlich und zeichnerisch festgesetzte Pflanzgebote auf privaten Flächen sind innerhalb von 2 Jahren nach Bezugsfertigkeit des jeweiligen Gebäudes durchzuführen.
3. Naturschutzrechtliche Maßnahmen auf öffentlichen Grünflächen und Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Beginn des jeweiligen Bauabschnittes mindestens in der Größenordnung des im jeweiligen Bauabschnitt zulässigen Versiegelungsgrades durchzuführen.

E Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

1. Die in der Planzeichnung festgesetzten Leitungsrechte umfassen folgende Befugnisse:
Befugnis der Träger der Ver- und Entsorgung zur Anlage von offenen Gräben oder Leitungen zur Ableitung des überschüssigen, nicht verschmutzten Niederschlagswassers und Befugnis der jeweiligen Oberlieger zur Ein- und Durchleitung des von deren Grundstück abzuleitenden Niederschlagswassers. Gräben sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer dauerhaft funktionsfähig zu halten.

F Hinweise

1. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten gem. DIN 18915, Blatt 2, abzuschieben, ggf. zwischenzulagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
2. Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.
3. Der Anschluss von Dränagen an den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig. Ein Anschluss von Grunddränagen an das Niederschlagswasser-Ableitungssystem ist in der Regel nicht möglich. Es wird dringend empfohlen, alle Gebäudeteile mit Erdanschluss gegen drückendes Wasser zu schützen und / oder ggf. Dränagewasser in die Anlage zur Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser zu pumpen.