

Textfestsetzungen Bebauungsplan „Gewerbegebiet – ehem. Tanklager“ der Gemeinde Üttfeld

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB sowie BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird nach § 8 BauNVO „Gewerbegebiet“ (GE) festgesetzt.

Nutzung nach § 8 (3) BauNVO sind zulässig.

Vorhaben, die nach der Anlage und dem Anhang zum § 3 UVPG einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist wie folgt festgesetzt: es dürfen maximal 5.500 m² Grundstücksfläche durch Baukörper oder Befestigung versiegelt werden.

Für die Anzahl der Vollgeschosse wird folgendes festgesetzt:
Es sind maximal II Geschosse erlaubt.

3. Bauweise

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird „offene Bauweise“ festgesetzt. Hierbei darf die Gesamtlänge der Gebäude maximal 70 m betragen.

4. Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhenlage der Baukörper wird wie folgt festgesetzt:

Die maximale Wandhöhe (Schnittpunkt Wand mit Dachhaut) der Hauptgebäudekörper darf 6,50 m nicht überschreiten, die maximale Firsthöhe darf 10,00 m nicht überschreiten.

B Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (1) und (6) LBauO)

1. Dach

Das Dach der Gebäude ist als geneigtes Dach (Sattel-, Pult- oder Sheddach) mit einer Dachneigung von 20 bis 70 Grad auszuführen.

2. Äußere Gestaltung der Gebäude

- Fassade: Als Fassadenmaterial sind Putze, helle, glatte Fassadenelemente und nicht blendende Verkleidungen erlaubt.
- Dach: Die Dacheindeckung darf nicht blenden und ist schwarz oder anthrazitfarben auszuführen.
- Werbeanlagen: Werbeanlagen dürfen nicht auf Dachflächen oder an Traufen angebracht werden. Leuchtreklame ist nicht zulässig.

3. Gestaltung der Freiflächen

Für Wege, Zufahrten und Stellplätze sind nur wasserdurchlässige Beläge zulässig (offenfugiges Pflaster, Schotterrasen, o. ä.). Ausgenommen hiervon sind Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (Lagern, Abfüllen, Umschlagen, Herstellen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe). Damit von KFZ abtropfende Öle immobilisiert werden, ist im Unterbau der Stellplätze eine mindestens 0,20 m starke Feinsandschicht vorzusehen.

C Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) 20 BauGB)

1. Niederschlagswasser ist getrennt vom Schmutzwasser zu fassen und über einen Leichtstoffabscheider in ein naturnah gestaltetes Rückhaltebecken mit Überlauf zum nächsten Vorfluter einzuleiten.

Alternativ hierzu kann das Niederschlagswasser in auf dem Grundstück gelegenen Zisternen mit einem Fassungsvermögen von mind. 30 l/m² Dachfläche gesammelt und als Brauchwasser verwendet werden. Deren Überläufe sind durch einen offenen Graben an den nächsten Vorfluter anzuschließen.

2. Eine Schädigung nachtaktiver Insekten durch die anlockende Wirkung der Außenbeleuchtungsanlagen (Hitzetod) ist durch die Verwendung UV-armer Natriumdampf-Niederdrucklampen zu vermeiden.
3. Grünflächen sind extensiv ohne Einsatz von Düngern oder Pestiziden zu pflegen.
4. Auf der Ausgleichsfläche A 1 ist ein Waldmantel mit Krautsaum zu entwickeln. (Beschreibung der Maßnahme s. Landespflegerischer Planungsbeitrag).

D Pflanzbindungen und -pflichten (gem. § 9 (1) 25 BauGB)

1. Die im Plan gekennzeichneten Gehölze sind vom Grundstückseigentümer zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Für Hecken sind 30 % Heister und 70 % Sträucher zu verwenden, Pflanzabstand 1,50 m.
2. Auf ungenutzten Freiflächen außerhalb der Pflanzflächen ist pro 200 m² ein Laubbaum zu pflanzen.
3. Auf oberirdischen Stellplatzanlagen ist für jeweils 3 Stellplätze ein Baum in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen (auch als Schattenspender) zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.
4. Für Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden, z. B.:
 - a) Bäume
 - Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
 - Esche (*Fraxinus excelsior*)
 - Vogelkirsche (*Prunus avium*)
 - Stieleiche (*Quercus robur*)
 - Bergulme (*Ulmus glabra*)
 - Hainbuche (*Carpinus betulus*)
 - b) Sträucher
 - Haselnuß (*Corylus avellana*),
 - Hartriegel (*Cornus sanguinea*),
 - Schlehe (*Prunus spinosa*),
 - Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
 - Bergholunder (*Sambucus racemosa*)
 - Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*),
 - Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
 - Hundsrose (*Rosa canina*)

Die Mindestgrößen der Pflanzen muss sein:

Heister: 2 x versetzt, 200 – 250 cm

Sträucher: 2 x versetzt, 60 – 100 cm

E Hinweise

1. Die Bepflanzung auf den Grundstücken ist spätestens im ersten Jahr nach Fertigstellung der Baukörper durchzuführen.
2. Fensterlose Wandflächen von jeweils mehr als 50 m² sind in geeigneter Weise flächig zu begrünen.