

Gemeinde Roseburg, Bebauungsplan Nr. 6 Text - Teil B

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 6 und § 8 BauNVO)

1.1 Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (**MI**) sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- sonstige das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,

Ausnahmsweise zulässig sind Gartenbaubetriebe, Einzelhandelsbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Alle anderen allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 BauNVO gelten nicht für diesen Bebauungsplan.

1.2 Innerhalb des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes (**GEe**) sind allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören,
- Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie eine Grundfläche von max. 150 m² nicht überschreiten.

Alle anderen allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 BauNVO gelten nicht für diesen Bebauungsplan.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 19 BauNVO)

2.1 Innerhalb des Mischgebietes und des eingeschränkten Gewerbegebietes ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO zugunsten von Stellplätzen und Garagen sowie deren Zufahrten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

2.3 Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe bis zu einem Meter zugunsten untergeordneter Dachaufbauten und für gebäudetechnische Anlagen (z.B. Belüftungsanlagen) ausnahmsweise zulässig.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet gilt die abweichende Bauweise **a**. Das heißt, dass Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise.

4. Flächen für Stellplätze mit Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im Mischgebiet müssen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen zur Straßenbegrenzungslinie einen Mindestabstand von 5 m einhalten. Dies gilt nicht für offene Stellplätze und die Unterbringung von Müllsammelbehältern.

5. Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB)

5.1 Der zur Erhaltung festgesetzte Baum ist dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei ihrem natürlichen Abgang zu ersetzen. Im Falle eines natürlichen Abgangs der Gehölze ist für Ersatz zu sorgen. Bei einer erforderlichen Ersatzpflanzung ist ein standortheimischer Laubbaum als Hochstamm mit der

Mindestqualität Hochstamm, 3-mal verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm, zu verwenden. Für den Baum ist eine vegetationsfähige Fläche von mindestens 12 m² Größe zu schaffen, zu begrünen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.

5.2. Für je sechs Stellplätze ist diesen unmittelbar zugeordnet ein standortheimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm anzupflanzen. Für jeden Baum ist eine vegetationsfähige Fläche von mind. 12 m² Größe zu schaffen, zu begrünen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.

6. Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Auf der Fläche M 1 ist ein 5 m breiter Gehölzstreifen aus standortheimischen Gehölzen anzulegen. Der Gehölzstreifen ist dreireihig mit Pflanzabständen von 1,5 m x 1,5 m anzupflanzen. Zu beiden Seiten des Gehölzstreifens ist je ein 1 m breiter Saumstreifen anzulegen. Dieser ist als Gras- und Krautsaum zu entwickeln und langfristig für die Entwicklung der Gehölze vorzuhalten. Die Pflanzung ist – einschließlich der Saumstreifen – in den ersten 5 Jahren durch einen durchgängigen Wildschutzzaun zu schützen. Danach ist dieser zur freien Landschaft hin abzubauen. Zum Gewerbegebiet ist der Gehölzstreifen dauerhaft einzuzäunen.

6.2 Auf der Flächen **M 2** ist ein mind. 3 m breiter Knickschutzstreifen als offene Vegetationsfläche zu erhalten sowie als Gras- und Krautsaum zu entwickeln. Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Bereich des Knickschutzstreifens unzulässig.

6.3 Arten-Auswahlliste standortheimischer, landschaftstypischer Arten

Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere	Frangula alnus	-	Faulbaum
Prunus spinosa	-	Schlehe	Sambucus nigra	-	Holunder
Betula pendula-	-	Sandbirke	Pyrus communis	-	Holzbirne
Carpinus betulus	-	Hainbuche	Rosa canina	-	Hundsrose
Corylus avellana	-	Haselnuss	Crataegus monogyna-	-	Weißdorn
Quercus robur	-	Stieleiche			

Pflanzqualität:

verpflanzte Heister, Höhe 150-200 cm

verpflanzte Sträucher, Höhe 100-150 cm.

6.4 Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 + 20 BauGB)

Im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung sind die unbelasteten Niederschlagswässer, insbesondere von den Dächern der Baukörper und von den befestigten Flächen, auf den Grundstücken zurückzuhalten und dezentral dort zu versickern (gemäß ATV-DVWK Arbeitsblatt 138). Ist eine dezentrale Rückhaltung aufgrund eines unverhältnismäßig hohen technischen und wirtschaftlichen Aufwands oder aufgrund der Bodenverhältnisse im Einzelfall nicht möglich, ist auf Antrag eine Einleitung der überschüssigen Wässer in die gemeindliche Regenwasserableitung möglich. Eine Brauchwassernutzung der Dachflächenwässer ist zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 84 Abs. 3 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Innerhalb der Mischgebiete sind nur Gebäude mit geneigten Dächern zulässig. Die Dachneigung muss mindestens 30° und darf maximal 50° betragen. Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes beträgt die Mindestdachneigung 15°.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Wintergärten sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) dürfen auch mit flacher geneigten Dächern bzw. mit Flachdächern hergestellt werden.

1.2. Art der Bedachung (nur für das Mischgebiet)

Als Dacheindeckung für geneigte Dächer sind nur Dachpfannen bzw. Dachziegel in den Farben rot bis rotbraun oder anthrazit zulässig. Dies gilt auch für Garagen und Carports mit Flachdächern, die eine Blende aus Dachpfannen als Randabschluss haben. Für Carports und Garagen sind auch begrünte Dächer zulässig.

Dies gilt nicht für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Wärme, Fotovoltaik) und Wintergärten. Bei Nebenanlagen können bei geringeren Dachneigungen (< 20°) auch andere Materialien für die Dacheindeckung verwendet werden. Die Farbvorgaben gemäß Absatz 1 sind jedoch mit Ausnahme von Glasbauteilen (z.B. für Wintergärten oder Gewächshäuser) einzuhalten.

1.3 Gauben (nur für das Mischgebiet)

Dachgauben oder sonstige Dachaufbauten zur Vergrößerung des Dachraumes dürfen eine Breite von max. 3 m nicht überschreiten und sind nur auf der ersten Ebene des Dachgeschosses zulässig. Bei mehreren Dachgauben darf die Gesamtbreite der Gauben ein Drittel der Breite des Daches nicht überschreiten. Werden in einem Dachgeschoss zwei Ebenen ausgebaut, so sind zur Belichtung der obersten Dachgeschossebene mit Ausnahme von Fenstern in den Giebelwänden ausschließlich Dachflächenfenster zulässig. Dachgauben oder sonstige Dachaufbauten zur Vergrößerung des Dachraumes sind mit einem geneigten Dach auszubilden.

2. Außenwände / Fassaden (nur für das Mischgebiet)

2.1 Außenwände sind im Mischgebiet ausschließlich als Sichtmauerwerk mit unglasierten roten, rotbraunen bis rotbunten Ziegeln zulässig, auch in Verbindung mit Fachwerk. Außerdem zulässig sind verputzte Fassaden. Dies gilt nicht für verglaste Anbauten (Wintergärten). Für untergeordnete Teilbereiche der Fassaden im Mischgebiet sind auch Holzflächen zulässig.

2.2 Für untergeordnete Gebäudeteile ist die Verwendung von anderen Materialien und Farben zulässig.

3. Werbeanlagen

3.1 Freistehende Werbeanlagen sind nur mit einer einseitig gemessenen Gesamtfläche von bis zu 2 m² je Betriebsstätte zulässig.

3.2 Selbstleuchtende Anlagen sind nur unbeweglich und mit stehendem Licht zulässig. Laufschriften oder Wechsellichtanlagen sind nicht zulässig.

4. Beleuchtung von Freiflächen und Stellplätzen

Für die Beleuchtung von Freiflächen und Stellplätzen sind nur nach unten gerichtete, insektenfreundliche Lichtquellen (i.d.R. Natriumdampflampen, LED) zulässig. Die Lichtlenkung erfolgt ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen. D.h. die Lichtquellen sind so zu verwenden, dass deren Abstrahlung in Bereiche oberhalb etwa einer horizontalen Richtung durch Abschirmung weitgehend verhindert wird und dass benachbarte Flächen außerhalb des Betriebsgrundstücks nicht beleuchtet werden.

Stand: 29.05.2017 (Vorlage für den Satzungsbeschluss)