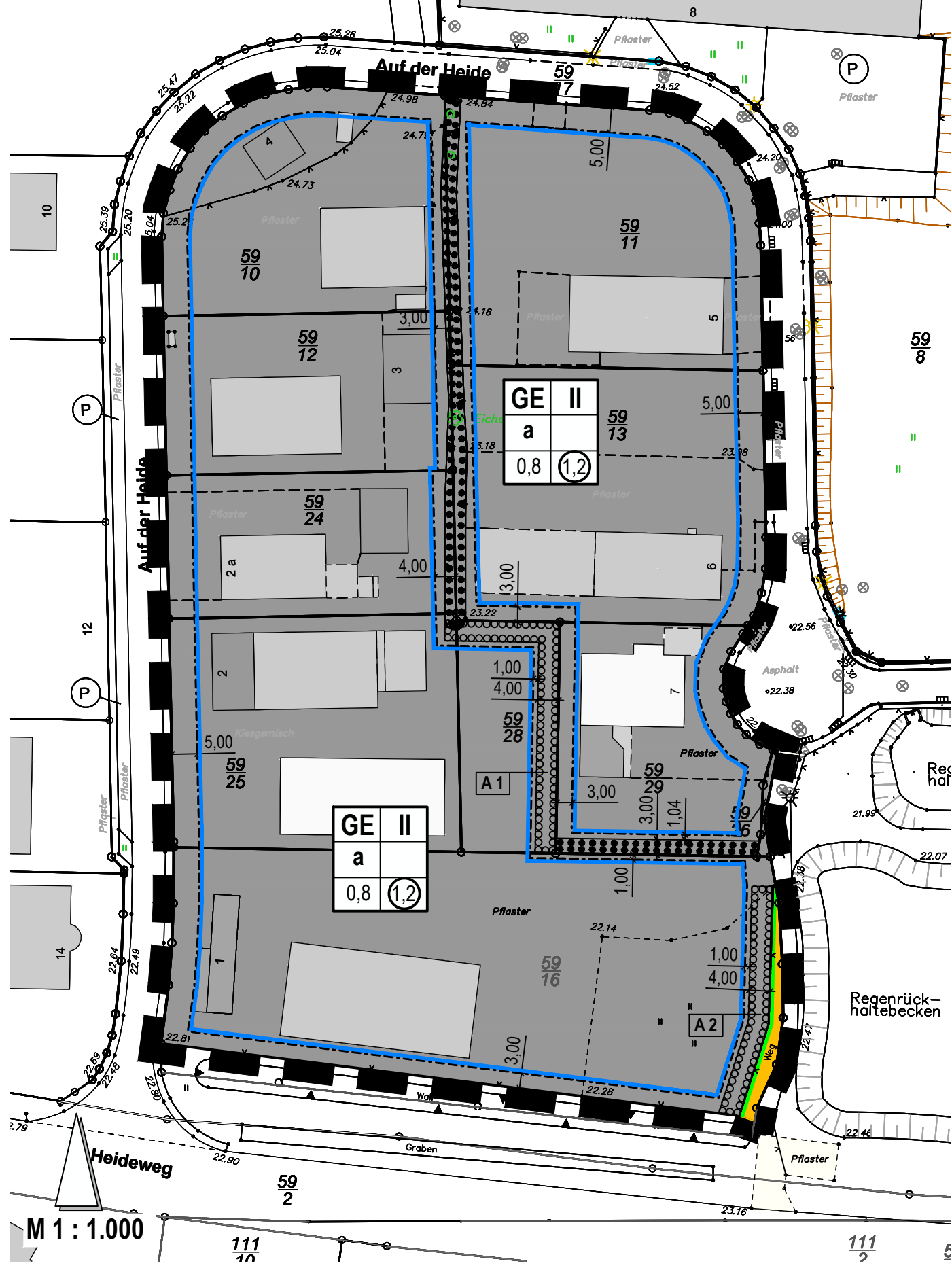


PLANZEICHNUNG - TEIL A

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I, S. 466), in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.7.2011, BGBl. I S. 1509).



TEXT - TEIL B

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

- 1.1 Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes sind zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude,
 - Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Vernügensstätten.

Folgende Anlagen sind unzulässig:

- Tankstellen (mit Ausnahme von Elektrotankstellen),
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke,
- Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung

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

2.1 Innerhalb der Gewerbegebiete ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO für eine gewerblich notwendige Freiflächennutzung bis zu 0,9 zulässig.

2.2 Die Firsthöhe darf 12,0 m über OK Straße nicht überschreiten. Die Traufhöhe bei Flachdächern wird auf 10m über OK Straße begrenzt.

2.3 Für Gebäudeteile mit Wohn- oder Büronutzungen sind ausnahmsweise bis zu drei Vollgeschosse zulässig, wenn die die Festsetzung Nr. 2.2 eingehalten wird.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Für die festgesetzte abweichende Bauweise a sind Gebäudelängen über 50m zulässig zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise.

3.2 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und Bindung für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB)

4.1 Die Flächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind zu mindestens 50 % mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb dieses Pflanzstreifens ist mit einem Abstand von 15 m jeweils ein großkroniger, standortgerechter, heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindesten 18 -20 cm zu pflanzen und ebenfalls dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Pro Baum ist eine unversiegelte Baumscheibe von mind. 10 m² Größe zu schaffen, zu begrünen, auf Dauer zu erhalten und durch geeignete Mittel vor Überfahung zu schützen.

4.2 Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Anpflanzungen einschließlich des vorhandenen Knicks sind auf Dauer zu sichern und zu erhalten. Bei nachhaltiger Beeinträchtigung ihrer Vitalität oder ihrem Abgang sind die Gehölze des Knicks umgehend zu ersetzen. Die Ersatzpflanzungen sind auf Dauer zu sichern und zu erhalten.

4.2 Auf den Flächen A1 und A2 ist je ein Knick mit folgenden Maßen anzulegen: Wallbreite am Fuß 3,0 m, Kronenbreite 1,20 m, Wallhöhe 1,0 m. Der Wall ist zweireihig mit Gehölzen der Artenauswahlliste (Nr. 4.3) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

4.3 Arten-Auswahlliste standortgerechter, 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

4.4 Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Anpflanzungen einschließlich des vorhandenen und neu anzulegenden Knicks sind auf Dauer zu sichern und zu erhalten. Bei nachhaltiger Beeinträchtigung ihrer Vitalität oder ihrem Abgang sind die Gehölze des Knicks umgehend zu ersetzen. Die Ersatzpflanzungen sind auf Dauer zu sichern und zu erhalten.

Gestalterische Festsetzungen - örtliche Bauvorschrift

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

Werbeanlagen

Freistehende Werbeanlagen sind mit einer einseitig gemessenen Gesamtfläche von bis zu 2,5 m² je Betriebsstätte zulässig. Ausnahmsweise können bis zu drei freistehende Werbeanlagen als Gruppenwerbung zur Kennzeichnung der Leistungsstätte mit einer einseitig gemessenen Gesamtwerbefläche bis zu 5 m² zugelassen werden. Die Gesamthöhe der Gruppenwerbung darf 4,0 m nicht überschreiten. Werbeanlagen oberhalb der Traufe sind unzulässig.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GE	Gewerbegebiet - siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1
0,8	max. zulässige Grundflächenzahl - siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1
(1,2)	max. zulässige Geschossflächenzahl
II	max. zul. Zahl der Vollgeschosse - siehe textliche Festsetzung Nr. 2.3

Bauweise, Baugrenze, Baulinie § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

a	abweichende Bauweise - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 3.1
	Baugrenze

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen - Geh-/Radweg

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, u. 25b BauGB Natur und Landschaft

	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - (vorhandener Knick tlw.) siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 4.4
	Umgrenzung von Flächen zur Anlegung eines Knicks siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 4.2, Nr. 4.3 und Nr. 4.4

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
--	---

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Flurstücksgrenzen (vorhanden)
	vorhandene Bebauung
	Flurstücksbezeichnung

GEMEINDE BÜCHEN

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 33 Taubensohl / Auf der Heide

Gebiet: "Gewerbegrundstücke nördlich der Straße Heideweg, südlich, östlich und westlich der Straße Auf der Heide, Hausnummern 1 - 7"

VORLAGE FÜR DEN ENTWURFSBESCHLUSS

STAND 21.01.2014
 PLANWERKSTATT NORD DIPL.-ING. H. S. FEENDERS, STADTPLANER
 21514 GÜSTER, AM MOORWEG 13, TEL. 04158/890277,
 email: info@planwerkstatt-nord.de