

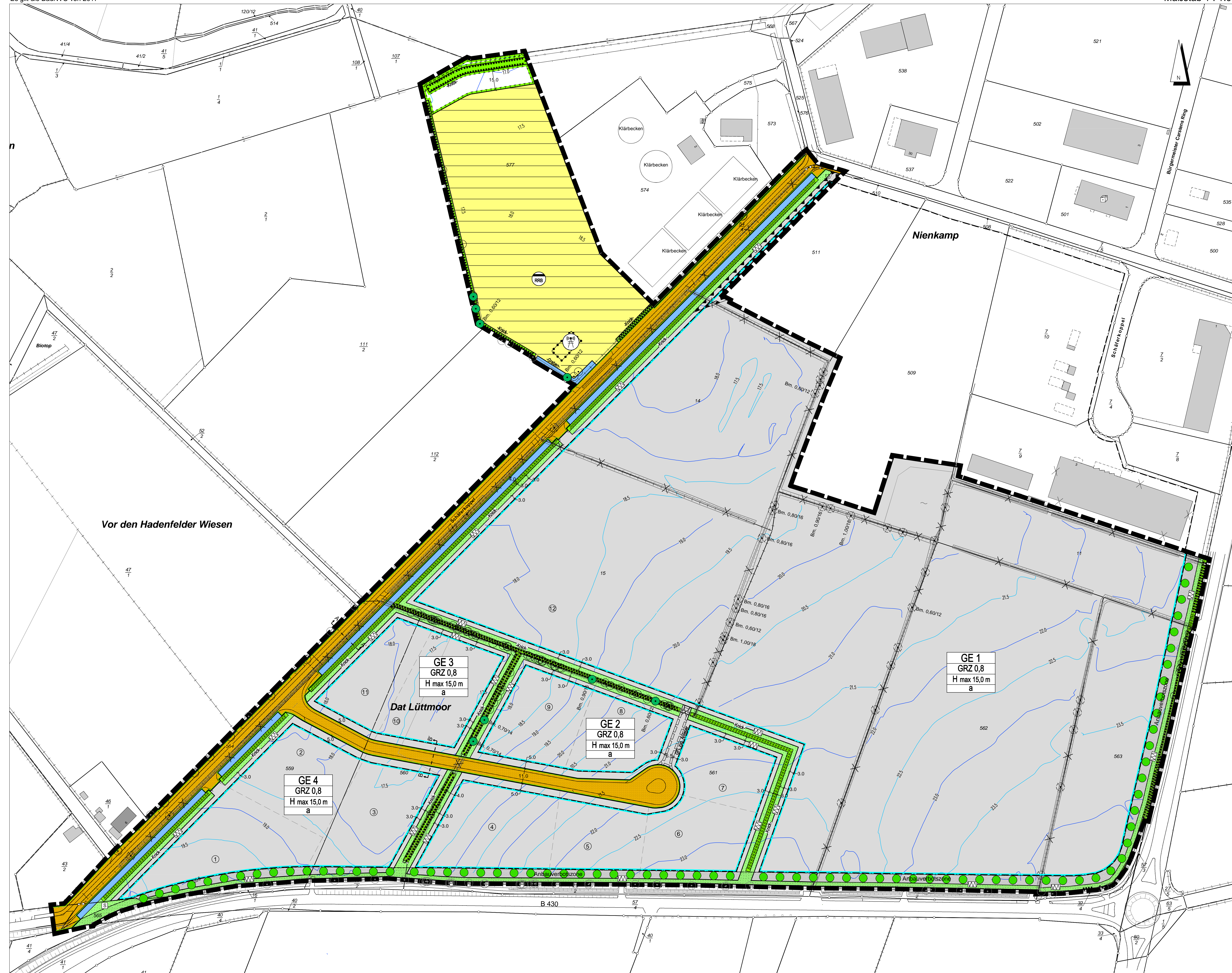
Vorentwurf zur Satzung der Gemeinde Schenefeld über den Bebauungsplan Nr. 31 „Erweiterung Gewerbegebiet Schäferkoppel“

für das Gebiet „entlang der Schäferkoppel, westlich der Kläranlage, südlich des Bebauungsplans Nr. 30 sowie nördlich und westlich der Bundesstraße 430 (B 430)“

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die BauNVO von 2017

Maßstab 1 : 1.000



Zeichenerklärung

Festsetzungen

Planzeichen

GE Gewerbegebiet

GRZ 0,8 Grundflächenzahl, hier maximal 0,8

Hmax 15,0 m Gebäudehöhe, hier maximal 15,0 m

a abweichende Bauweise

Baugrenze

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Fläche für Entsorgungsanlagen -Regenrückhaltebecken-

Fläche für Versorgungsanlagen -Funkmast-

private Grünfläche -Schutzgrün-

öffentliche Grünfläche -Straßenbegleitgrün-

Wassersfläche -Graben-

Umgrenzung von Anlagen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen -Knick-

Geh- und Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Anlieger

Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen, hier Geruchsmission

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Nachrichtliche Übernahme

Erhaltung von Bäumen

Anbauverbotszone

Grenze der Anbauverbotszone

Darstellungen ohne Normcharakter

geplante Grundstücksgrenze

vorhandener Baum

entfallender Baum

Baum: Stammdurchmesser / Kronendurchmesser

Anpflanzung von Einzelbäumen gemäß Text (Teil B), Ziffer 8.4

entfallender Graben

entfallender Knick

Höherschichtlinie

Numerierung der Baugrundstücke

Rechtsgrundlage

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

§ 9 (1) Nr. 1 BauNVO

§ 16 (3)

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

§ 23 (2)

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

§ 9 (1) Nr. 14 BauGB

§ 9 (1) Nr. 14 BauGB

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

§ 9 (1) Nr. 16 BauGB

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

§ 9 (7)

§ 9 (6)

§ 21 (1) Nr. 4 LMSchG

§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB

§ 21 (1) Nr. 4 LMSchG

§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB

§ 9 (1)

§ 9 (1)

§ 9 (1) Nr. 10 und 13 BauGB

§ 9 (1) Nr. 16 BauGB

§ 9 (1) Nr. 16 BauGB

§ 9 (1) Nr. 16 BauGB

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO

§ 9 (1) Nr. 10 und 13 BauGB

§ 9 (1) Nr. 16 BauGB

§ 9 (1) Nr. 16 BauGB

§ 9 (1) Nr. 16 BauGB

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO

Text (Teil B)

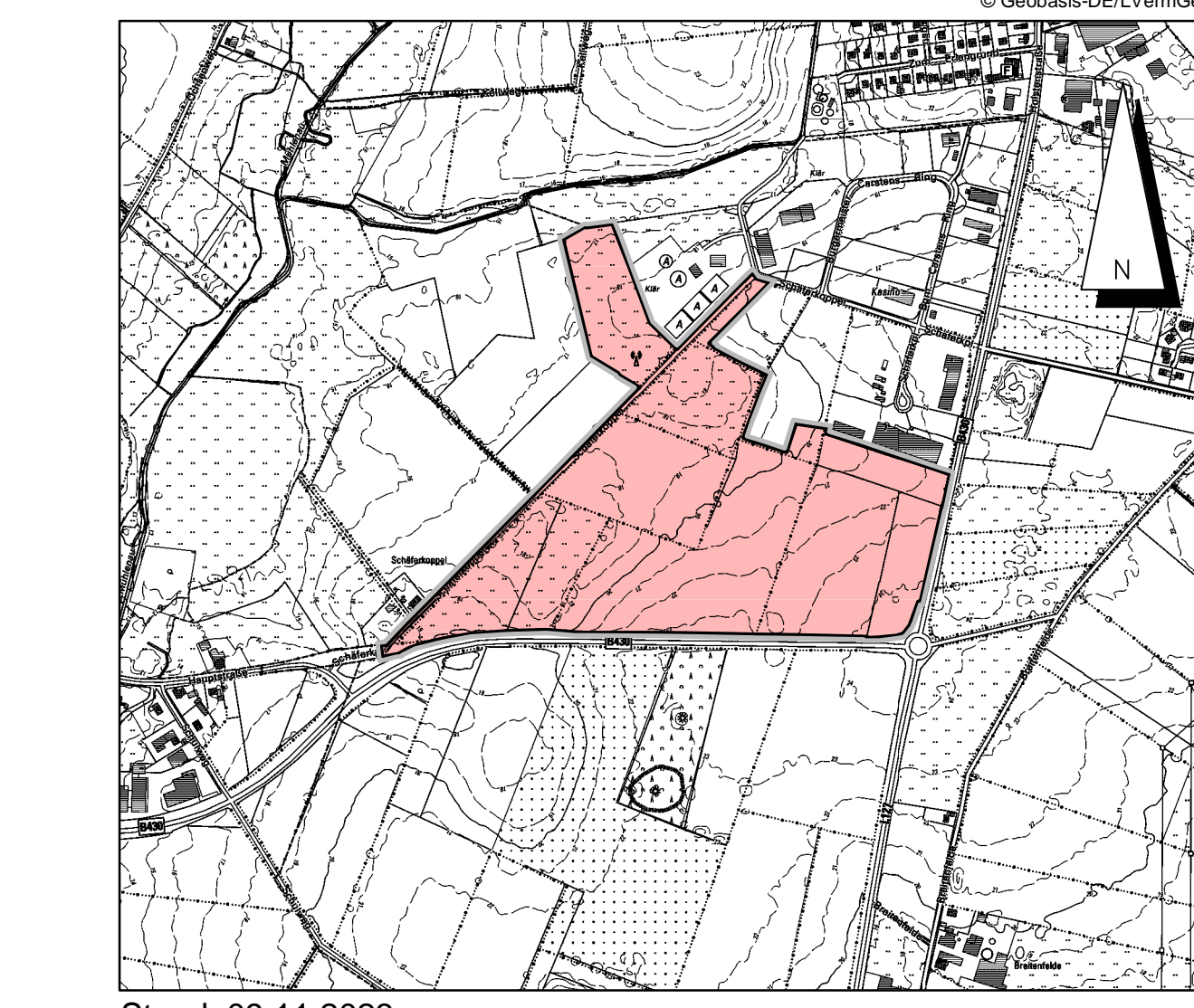
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)
- Nutzungsliederung Geruchsmission (§ 1 (4) Nr. 2 BauNVO)
- Beschränkung von Einzelhandelseinrichtungen (§ 1 (3) und (9) BauNVO)
- Im gesamten Gewerbegebiet sind Einzelhandelseinrichtungen grundsätzlich unzulässig. Hier von ausgenommen sind Betriebe des Versandhandels, einschließlich des Internetversandhandels.
- Ausnahme von Einzelhandelseinrichtungen bis zu einer Größe von maximal 300 m² Geschosfläche zulässig, wenn sie:
 - nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
 - in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Dienstleistungs-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Eine Überschreitung der maximal zulässigen Geschosfläche von 300 m² kann darüber hinaus ausnahmsweise bis zu maximal 1.200 m² Geschosfläche zugelassen werden, wenn die Art des Betriebes (insbesondere bei großvolumigen Sortimentbeständen) eine Überschreitung erfordert; auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils am Großhandels-, Dienstleistungs-, Produktions- oder Handwerksbetriebs kann in diesem Fall verzichtet werden.
- Ausschluss von Störfaktoren (§ 1 (5) und (9) BauNVO)
- Unzulässig sind Betriebsbereiche und Anlagen im Sinne von § 3 (5 a) des Bundesimmissionschutzgesetzes (BImSchG), die der 12. Verordnung zum BImSchG unterliegen (Stoff-Verordnung).
- Ausschluss von Wohnungen (§ 1 (6) BauNVO)
- Im gesamten Gewerbegebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO unzulässig.
- MIX DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- Gebäude- und Anlagenhöhe (§ 16 (2) und (6) BauNVO)
- Ausnahmsweise können sonstige bauliche Anlagen und Nebenanlagen eine Höhe von 15 m überschreiten, soweit die Überschreitung technisch erforderlich ist und die Fläche weniger als 3 % des Baugrundstücks einnimmt.
- Höhenbezugspunkt (§ 18 (1) BauNVO)
- Die Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf das natürliche Gelände (Höhenlinien in der Planzeichnung). Bezugspunkt ist der höchste Punkt innerhalb der Grundfläche des jeweiligen Gebäudes bzw. der jeweiligen Anlage, mindestens aber 18,0 m über Normalhöhennull (NN).
- Zulässige Grundfläche (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO)
- Die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen -Schutzgrün- sind auf die zulässige Grundfläche anzurechnen.
- ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO)
- Im Rahmen der abweichenden Bauweise sind Gebäude wie in offener Bauweise jedoch ohne die Längsbegrenzung nach § 22 (2) BauNVO zulässig.
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFACHE (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO)
- Lager- und Wirtschaftsfächen sind innerhalb der Baugebiete (Gewerbegebiete) auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- KNICKSCHUTZSTREIFEN (§ 9 (1) Nr. 10 und 13 BauGB)
- Innerhalb der privaten Grünfläche -Schutzgrün- der bestehenden und der neu anzuliegenden Knicks sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO unzulässig. Aufschüttungen und Abtragungen sind nicht zulässig. Einfriedlungen sind unzulässig.
- ENTWASSERUNG (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)
- Versickerung von Niederschlagswasser
- Für alle Gewerbegebiete (GE 1 bis GE 4) gilt: anfallendes Dachflächenwasser ist zu versickern, soweit es nicht für betriebliche Zwecke verwendet werden kann.
- Begrenzung der Einleitmenge aus dem GE 1
- Für das Gewerbegebiet 1 (GE 1) darf die Einleitmenge in das festgesetzte Regenrückhaltebecken westlich der Schäferkoppel maximal 1.275 l/s betragen (RW-Lefung, DN 1000).
- Rückhaltung von Niederschlagswasser im GE 1
- Im Gewerbegebiet 1 (GE 1) ist eine Niederschlagswasserrückhaltung von mindestens 2.000 m³ zu gewährleisten. Ausnahmsweise kann auf eine Niederschlagswasserrückhaltung ganz oder teilweise verzichtet werden, soweit das anfallende Oberflächenwasser nachweislich versickert wird.
- SCHALLSCHUTZ (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- Folgt gemäß Gutachten
- PFLANZ- UND ERHALTUNGSBEFUGTE (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)
- Anpflanzen von Hecken
- Sofern an einer Grundstücksgrenze kein Knick vorhanden ist, ist entlang der rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenze eine 2 m breite Hecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Je laufender Meter Hecke sind mindestens 2 heimische und standortgerechte Gehölze zu pflanzen.
- Neuanlage von Knicks (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
- Innerhalb der festgesetzten Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen -Knick- ist ein Knick anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Je laufender Meter Knick sind mindestens 2 heimische und standortgerechte Gehölze zu pflanzen.
- Erhaltung von Knicks (§ 9 (6) BauGB, § 21 (4) LMSchG)
- Die nachrichtlich übernommenen Knicks sind dauerhaft zu erhalten. Lücken im Bewuchs sind je laufender Meter Knick mit mindestens 2 heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Sonstige Pflegemaßnahmen sind nur im gesetzlichen Rahmen zulässig.
- Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)
- Entlang der östlichen und südlichen Grenze des Gewerbegebietes sind innerhalb der Anbauverbotszone und mit einem Abstand von höchstens 4,0 m zur Grenze der Anbauverbotszone (mindestens 16,0 m zum Fahrbahnrand der B 430) Einzelbäume mit einem Abstand von ca. 12 m untereinander in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, und mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
 (§ 9 (6) BauGB)
 Nicht überbaute Flächen der baulichen Grundstücke (§ 8 (1) Satz 1 LBO)
 Die nicht überbauten Flächen der baulichen Grundstücke sind
 1. wasserunfähig zu belassen oder herzustellen und
 2. zu begrünen oder zu bepflanzen,
 soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

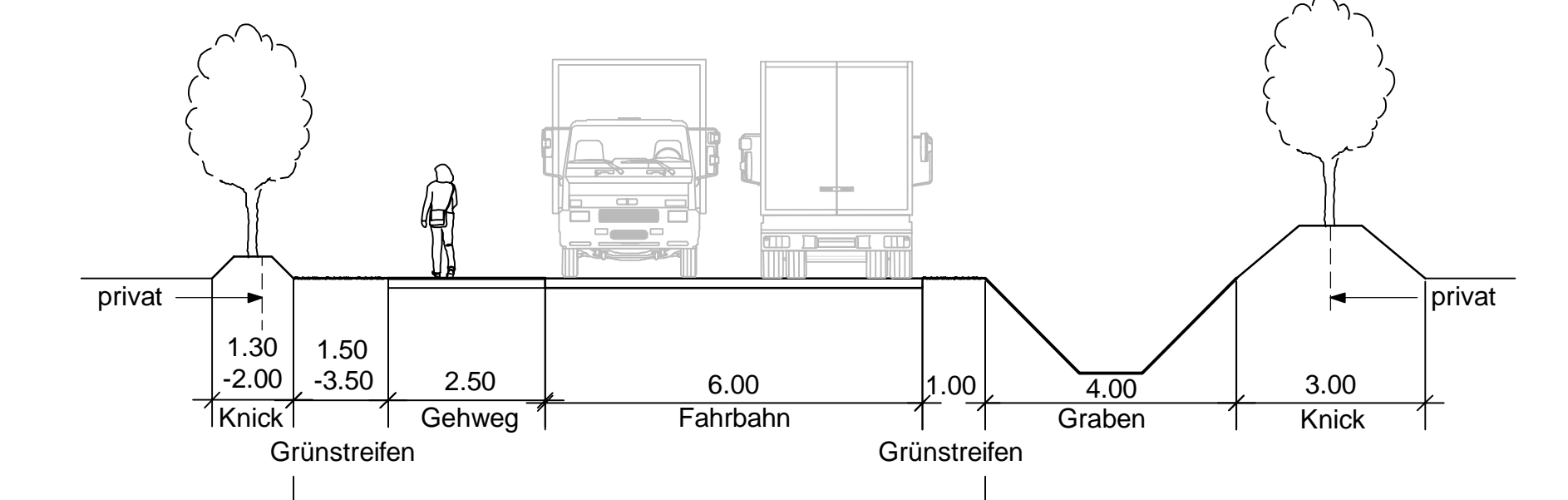
HINWEIS
 Einsichtnahme in Rechtsvorschriften

Die DIN 4109-2018-01 (Teil 1 und 2) wird vom Amt Schenefeld, Holstenstraße 42-48, 25560 Schenefeld im Fachbereich Bauen und Zentrale Dienste zur Einsichtnahme bereitgehalten.

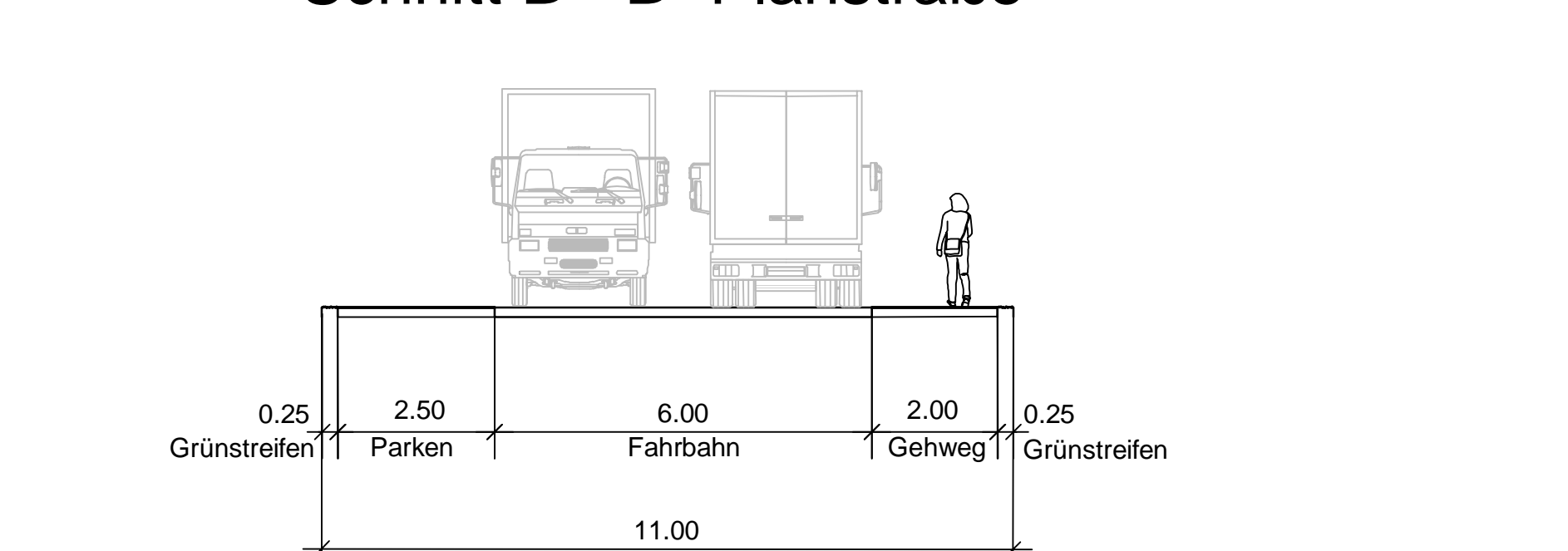
Übersichtskarte



Schnitt A - A' Schäferkoppel



Schnitt B - B' Planstraße



Vorentwurf zur Satzung der Gemeinde Schenefeld über den Bebauungsplan Nr. 31 „Erweiterung Gewerbegebiet Schäferkoppel“
 für das Gebiet „entlang der Schäferkoppel, westlich der Kläranlage, südlich des Bebauungsplans Nr. 30, sowie nördlich und westlich der Bundesstraße 430 (B 430)“