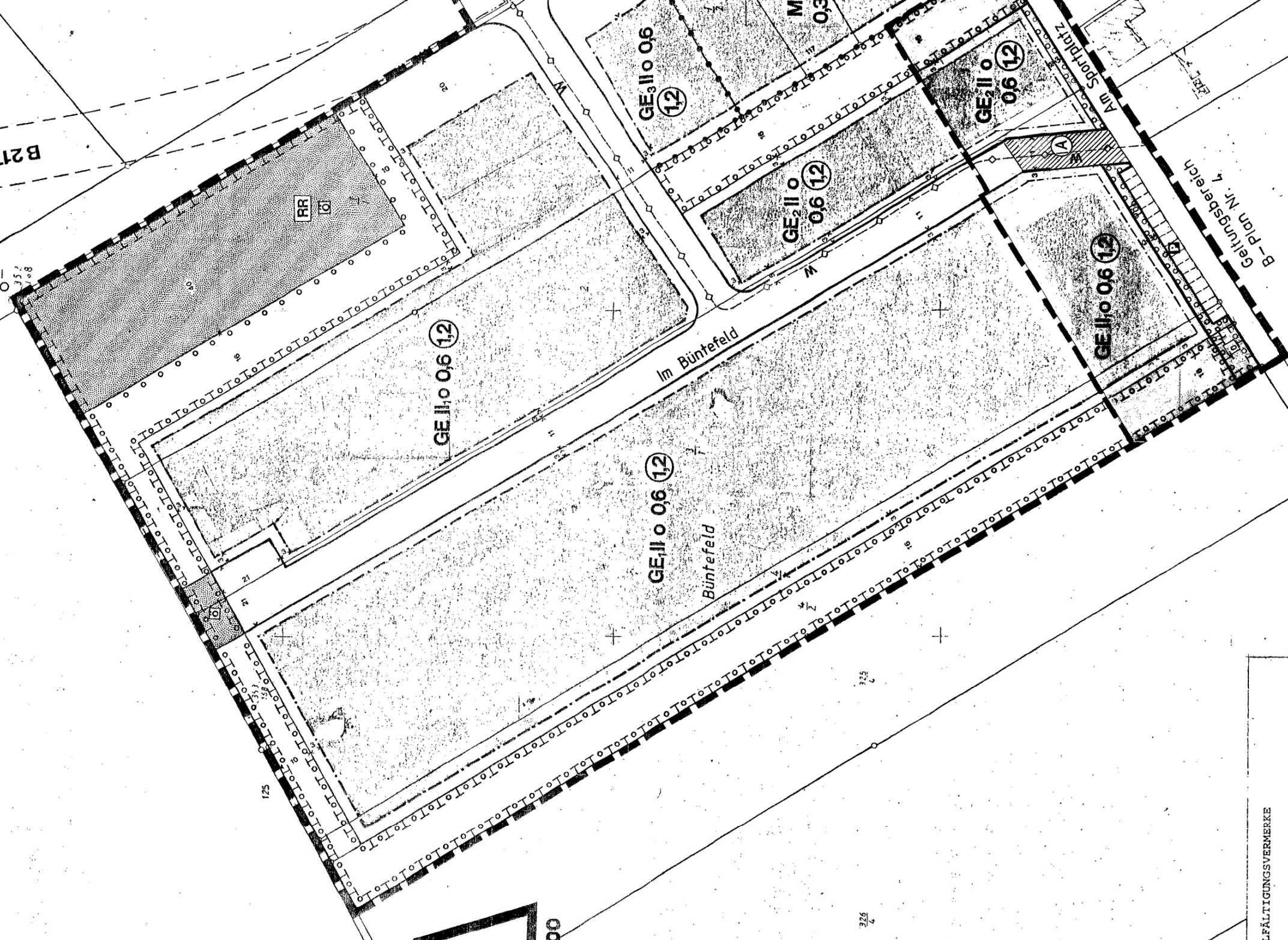


B 217 NI

357
1708



B-Plan Nr. 4
Geltungsbereich

LFÄLTIGUNGSVERMERKE

Grundlage:
Moltensen bei Weetzen Flur 4, Markstab. 1:1000

226
4

325
7

00

Planzeichenerklärung

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO

- MI** Mischgebiete
- GE** Gewerbegebiete
- GE1,2,3** Gewerbegebiete (s. textl. Festsetzungen)

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

- 0.5** Geschoßflächenzahl
- 0.3** Grundflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

- o** Offene Bauweise
- - -** Baugrenze
- Überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- P** Öffentliche Parkfläche
- ⊙ A** Fläche A s. textl. Festsetz. § 2a

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

- ⊕ ⊕ ⊕** unterirdisch
- W** Wasserleitung mit beidseitigem Schutzstreifen von 5 m

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- öffentlich

Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- ⊙** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Hinweise

Für die Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Textliche Festsetzungen

für den Bereich der 3. Änderung

§ 1 In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
In den Gewerbegebieten können gem. § 1 (9) BauNVO Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Verkauf an Endverbraucher nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen des Betriebes steht und sich eindeutig unterordnet.

§ 2 Das Gewerbegebiet ist gem. § 1 (4) BauNVO gegliedert; betriebliche Nutzungen dieser Flächen werden gem. § 1 (5) BauNVO wie folgt eingeschränkt:

Durch Betriebe in den Gebieten GE_1 , GE_2 , dürfen die folgenden flächenbezogenen Schalleistungspegel LW^* nicht überschritten werden:

Fläche	LW^* (dB(A))	
	6 - 22h	22 - 6h

GE_1	65	50
GE_2	62	47

Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmmaße erreicht werden, können in Form eines Schirmwertes D (berechnet z.B. gem. VDI-2720) bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert Z des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.

Erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen gem. VDI-2714) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.

§ 2a Auf der Fläche A sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, ausgeschlossen (§ 23 Abs.5 BauNVO).

§ 3 In den G_2 -Gebieten ist zum Schutz der Trinkwasserleitung eine Überschreitung der Baugrenzen nicht zulässig.

§ 4 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist je 180 m² Fläche mindestens ein standortgerechter hochstämmiger großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
Im Bereich der öffentlichen Parkfläche ist pro sechs erstellte Parkplätze je ein standortgerechter, hochstämmiger, großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

§ 5 Innerhalb der 16 m breiten Pflanzstreifen sind standortgerechte heimische Laubbäume und Sträucher mindestens vierreihig in einem Pflanzverband von 1,25 m anzuordnen.

Die Pflanzung ist im Aufbau von den landwirtschaftlichen Flächen zu den Bauflächen in der Höhe zu staffeln. Im Anschluß an die landwirtschaftlichen Flächen sind Sträucher, dann kleinkronige, dann großkronige Bäume und letztere im Abstand von max. 10 m anzupflanzen.

§ 6 Innerhalb der 3m breit festgesetzten Pflanzstreifen sind standortgerechte heimische Sträucher und Laubbäume in einem Pflanzverband von 1,25 m zu pflanzen. Je 60 qm Pflanzfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

§ 7 Mindestens 15 % eines Grundstücks sind als Grünfläche anzulegen. Sie sind mit standortgerechten heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je 100 m² Grundstücksfläche sind 5 Sträucher zu pflanzen und zusätzlich sind je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger oder zwei kleinkronige standortgerechte heimische Laubbäume zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Die im Plan festgesetzten "Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" sind auf den Grünflächenanteil von 15 % anrechenbar.

Hinweis:

Die anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind der Pflanzenliste im Anhang der Begründung zu entnehmen.