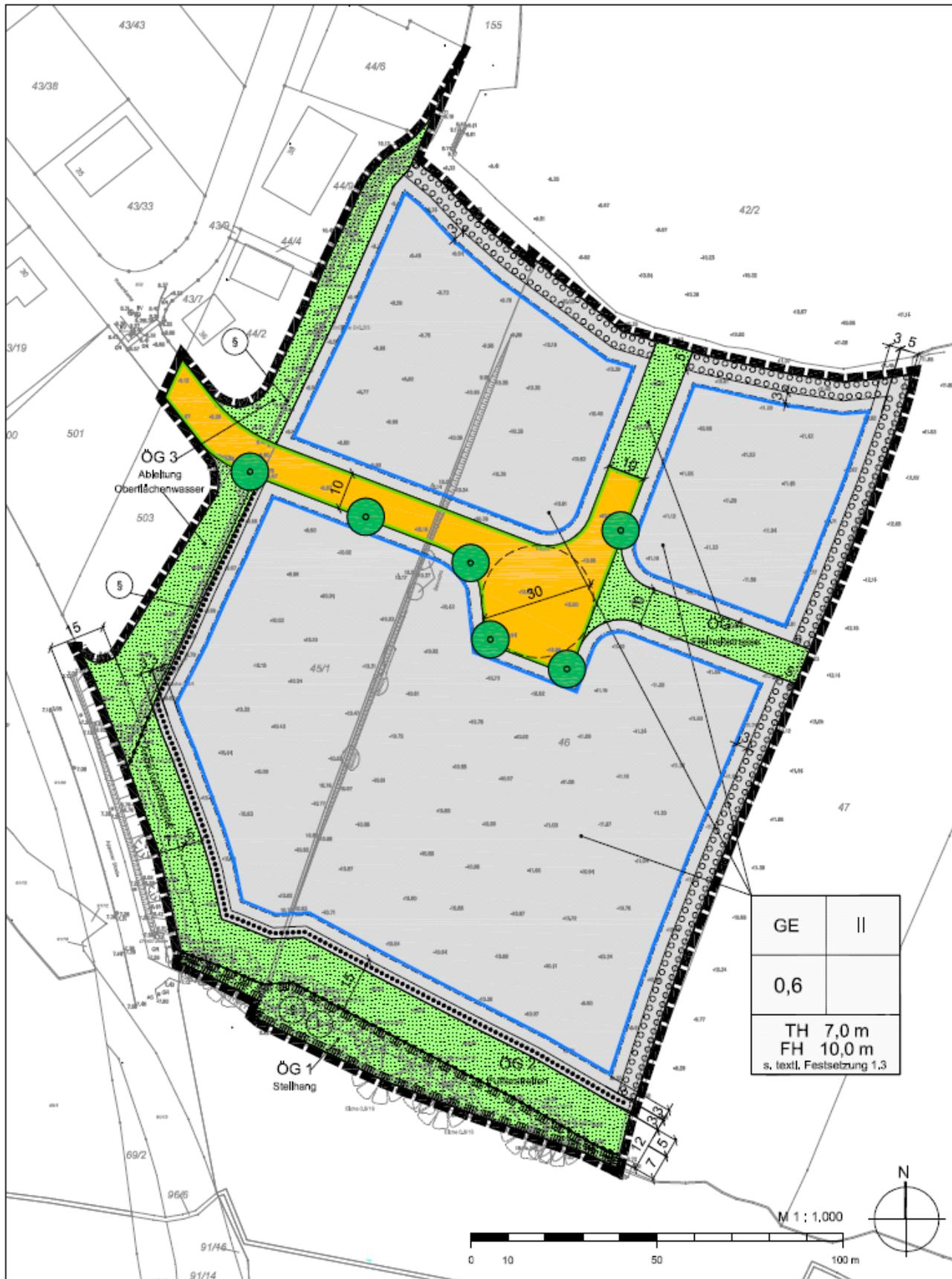


TEIL A: PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551)

ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzonenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 22.07.2011



ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE Gewerbegebiet (siehe textliche Festsetzungen 1.1. bis 1.2.)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH = 7,0 m Traufhöhe als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung 1.3.)

FH = 10,0 m Firsthöhe als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung 1.3.)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

GRÜNFLÄCHEN

ÖG 1 Öffentliche Grünfläche mit Nummerierung, Zweckbestimmung: siehe Planzeichnung

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzung 1.8.)

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen (Knickschutzstreifen, siehe textliche Festsetzung 1.9.)

Anpflanzen von Bäumen (siehe textliche Festsetzung 1.6.)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

z.B. 15 Bemaßung in m

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Anbauverbotszone gem. § 29 Abs. 1 StrWG SH

Landschaftsschutzgebiet (LSG) nach § 15 LNatSchG

Besonders geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG i. V. m § 21 LNatSchG (Stellhang)

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Vorhandene Grundstücksgrenzen

Vorhandenes Gebäude mit Nebengebäude

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Festsetzungen nach Baugesetzbuch

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

- 1.1. Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (Gewerbebetriebe aller Art) zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nicht zulässig.
Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 i. d. Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeit dienen, Wettbüros, Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO).
- 1.2. Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.
Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 250 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie
- nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
- in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und
- diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
Eine Überschreitung der max. zulässigen Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 250 m² für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus bis zu max. 1.000 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe des Kfz-Handwerks, des Holzver- oder holzbearbeitenden Bereichs einschließlich Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt; auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils in Grundfläche und Baumasse kann in diesem Fall verzichtet werden.
- 1.3. Die maximale Traufhöhe beträgt 7,0 m, die maximale Firsthöhe 10,0 m. Die Traufhöhe wird gemessen am Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes. Bezugspunkt der Höhenmessung ist die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes.

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- 1.4. Wird die offene Bauweise gewählt, so sind auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 1.5. Sind für die Erschließung rückwärtiger Grundstücke im Planbereich südlich der Planstraße noch weitere örtliche Verkehrsflächen erforderlich, bestimmt sich ihre genaue Lage nach der beabsichtigten Grundstücksaufteilung. Sie sind gemäß § 125 Abs. 2 BauGB herzustellen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 1.6. Für die festgesetzten Standorte für das Anpflanzen von Bäumen sind Stieleichen (*Quercus robur*) mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von 10 m² herzustellen. Die Standorte können für die Schaffung von Parkplätzen und zur Anlage von Grundstückszufahrten örtlich variiert werden.
- 1.7. Auf privaten Stellplatzanlagen ist je angefangene 4 Stellplätze ein standortheimischer großkroniger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm im Zusammenhang mit der Stellplatzanlage zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von 10 m² herzustellen. Die Baumscheiben sind zu bepflanzen und gegen Überfahren mit geeigneten Maßnahmen zu schützen.

Artenauswahl Laubbäume:

Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>)	Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)
Halnbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Gefüllte Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i> 'Plena')
Baumhasel (<i>Corylus colurna</i>)	Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)
Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)	

- 1.8. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zweireihige Hecken aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Hecken sind in der Anwuchsphase gegen Wildverbiss einzuzäunen. Die Anpflanzungen sind spätestens bei Baubeginn vorzunehmen.

Artenauswahl Hecken und Knicks:

Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)	Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaea</i>)
Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)
Halnbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)
Hartregel (<i>Cornus sanguinea</i>)	Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)
Hasel (<i>Corylus avellana</i>)	Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)
Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)	Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)
Weinrose (<i>Rosa rubiginosa</i>)	

Pflanzgrößen: min. leichte Sträucher, leichte Halster, Überhälter: Hochstämme, min. 10-12 cm.

- 1.9. Vor dem bestehenden bzw. dem neu anzulegenden Knick sind auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen mindestens 3 m breite Knickschutzstreifen anzulegen, mit einer kräuterreichen Rasenmischung anzusäen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind einmal jährlich zu mähen. Die Anpflanzungen sind spätestens bei Baubeginn vorzunehmen.
- 1.10. Auf der öffentlichen Grünfläche 2 (ÖG 2) ist parallel zum Stellhang ein Pufferstreifen anzulegen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ein 7 m breiter krautiger Saumstreifen ist an der Kante des Stellhangs anzulegen, mit einer kräuterreichen, standortheimischen Saatmischung anzusäen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist als Gras- und Staudenflur offenzuhalten (Mahd in mehrjährigem Abstand). Anschließend an den Saumstreifen ist auf 5 m Breite ein Knick neu anzulegen (Knickwall mindestens 3 m breit) und mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten (Artenauswahl und Pflanzgrößen siehe Festsetzung 1.8.). Die Anpflanzungen sind spätestens bei Baubeginn des ersten Vorhabens einheitlich und in einem Zuge vorzunehmen. Der Knick ist in der Anwuchsphase gegen Wildverbiss einzuzäunen.
- 1.11. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist beschränkt auf 10 % der Anpflanzungen je Grundstück.
- 1.12. Im Gewerbegebiet ist nur die Verwendung von Natriumdampf-Hochdrucklampen, LED-Lampen und Beleuchtungsanlagen zulässig, die ein für Vögel und Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen. Es sind staubdichte Leuchten zu verwenden.
Für Außenleuchten sind nur Lichtquellen zu verwenden, deren Abstrahlung nach unten gerichtet und auf einen Winkel von bis zu 50° zur Vertikalen beschränkt ist. Das Anstrahlen von baulichen Anlagen, mit Ausnahme von zulässiger Weise errichteten Werbeanlagen, ist nicht zulässig.

Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

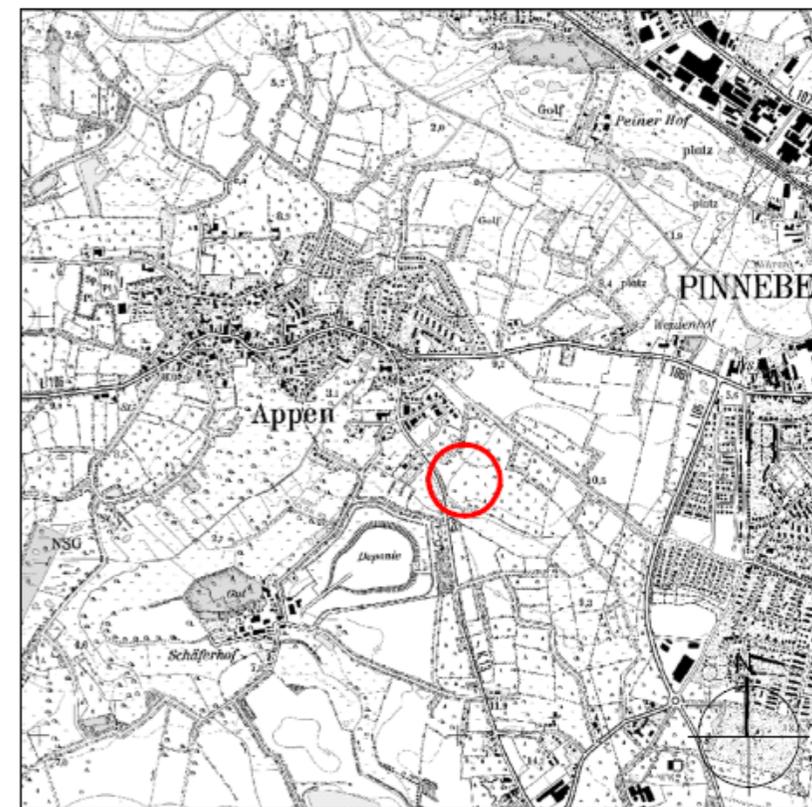
- 1.13. In Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind die Außenbauteile von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, in Schallschutz-Bauweise entsprechend den Anforderungen des Lärmpegelbereiches IV der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" mit einem resultierenden Schalldämm-Maß von > 40 dB auszuführen. Für die Schlafräume sind schalldämmte Be- und Entlüftungen zu verwenden.

2. Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung nach § 84 der Landesbauordnung

- 2.1. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (Sockel) darf maximal 50 cm höher hergestellt werden als die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes.
- 2.2. Die Dachneigung von Hauptgebäuden beträgt 10 - 50°. Geringere Dachneigungen oder Flachdächer sind nur zulässig über Gebäuden, deren kleinste Seitenlänge mehr als 25 m beträgt sowie über untergeordneten Gebäudeteilen und bei begrüntem Dachem.
- 2.3. Solaranlagen auf Dächern sind zulässig, wenn sie in der gleichen Neigung des darunter liegenden Daches montiert werden. Auf Flachdächern können sie aufgeständert werden.
- 2.4. Glasierte Dachpfannen sind unzulässig. Engobierte Dachpfannen sind zulässig, wenn sie nicht glänzend ausgeführt sind.
- 2.5. Wand- und Dachbaustoffe mit dauerhaft glänzenden Metall- oder metallisch wirkenden Oberflächen sind unzulässig.
- 2.6. Gebäude sind in Fassadenabschnitte zu gliedern, deren Länge höchstens 25 m beträgt. Die Gliederung kann durch Farbwechsel, Vor- und Rücksprünge von mindestens 0,15 m oder durch vertikal durchgehende Fugen erfolgen.
- 2.7. Über die Traufe hinausragende Werbeanlagen sind mit Ausnahme von Fahnen unzulässig. Ausnahmen für frei stehende Werbeanlagen sind zulässig bei Betriebsarten, deren Werbeanlagen diese Höhe in der Regel überschreiten (z. B. Tankstellen, Kfz-Betriebe) und eine Höhe von 9 m nicht überschritten wird. Leuchtwerbungen mit sich bewegendem oder veränderlichem Licht sind unzulässig.
- 2.8. Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Hecken zulässig. Die Hecken müssen eine Höhe von mindestens 1 m haben. Zäune sind nur zusätzlich und nur blökkdurchlässig in den Farben Schwarz, Grau oder Grün zulässig.

Hinweise

1. Durch diesen Bebauungsplan wird ein Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 20 "Gewerbegebiet Hasenkamp III" vom 29.05.2004 überplant und dort dessen Festsetzungen aufgehoben.
2. Die im Plan dargestellte südliche Hangkante (Stellhang) und der in der öffentlichen Grünfläche 3 (ÖG 3) vorhandene Knick sind gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i. V. m § 21 LNatSchG dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgrabungen und Bodenverlegungen sind in diesem Bereich nicht zulässig.



Übersichtsplan M 1 : 25.000

Satzung der Gemeinde Appen über den Bebauungsplan Nr. 26 "Erweiterung Gewerbegebiet Hasenkamp"

Für ein Gebiet nördlich der Grotwisch, südlich der Straße Hasenkamp, östlich der Appener Straße und westlich der Straße Lange Twiete

Stand: Vorlage zum Satzungsbeschluss, 02.09.2014