

TEIL A: PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S.1548).



ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	SONSTIGE PLANZEICHEN
GEe Eingeschränktes Gewerbegebiet	--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Appen - Etz"
z.B. 0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß	--- Sonstige Abgrenzung
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	(A) Besondere Festsetzung (siehe textliche Festsetzung 1.3)
TH= 7 m Traufhöhe als Höchstmaß	(B) Besondere Festsetzung (siehe textliche Festsetzung 1.4)
FH=10 m Firsthöhe als Höchstmaß	--- Anbauverbotszone gemäß § 29 StrWG (15 m vom Rand der befestigten Fahrbahn)
BAUWEISE, BAUGRENZEN	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
--- Baugrenze	--- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes, hier nach § 30 BNatSchG
VERKEHRSLÄCHEN	§1 gesetzlich geschütztes Biotop (Knick) 1
--- Straßenverkehrsflächen	§2 gesetzlich geschütztes Biotop (Knick) 2
--- Straßenbegrenzungslinie	DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER
--- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	--- Baum Bestand
↓ ↑ Einfahrt / Ausfahrt	--- Baum zukünftig entfallend
GRÜNFLÄCHEN	z.B. 20 Bemaßung in m
--- Private Grünfläche	--- Vorhandenes Gebäude mit Nebengebäude
--- Zweckbestimmung Hausgarten/ Hausweide	--- Vorhandene Grundstücksgrenzen
MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	
--- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
--- Erhaltung: Bäume	

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Festsetzungen nach Baugesetzbuch für die nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

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

- 1.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Nutzungen und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- 1.2 Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind allgemein zulässig.
- 1.3 Im Bereich (A) sind Wohnungen unzulässig.
- 1.4 Im Bereich (B) sind ausnahmsweise bis zu zwei sonstige Wohnungen zulässig (§ 1 Abs. 10 BauNVO).
- 1.5 Vergnügungstätigkeiten, insbesondere Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeit dienen, Wettbüros, Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf die Darstellung oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sind unzulässig (§ 1 Abs.5 und 9 BauNVO).
- 1.6 Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 Baunutzungsverordnung (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.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 1.7 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und nach Abgang durch Anpflanzung der gleichen Baumart in der Qualität 3 x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang zu ersetzen.
- 1.8 Innerhalb der Biotopfläche 2 ist der Knick vor Eingriffen zu schützen und mit Knickwall und Gehölzen dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Gehölze sind bei Abgang durch Anpflanzung der gleichen Art zu ersetzen. Bäume für die ein Ersatz notwendig wird, sind in der Qualität 3 x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang, zu pflanzen. Bodenversiegelungen sind nicht zulässig. Lückige Knickabschnitte sind mit Gehölzen der folgenden Liste in 1 m Pflanzabstand und je nach örtlichen Verhältnissen ein- oder zweireihig zu bepflanzen.

Artenvorschläge

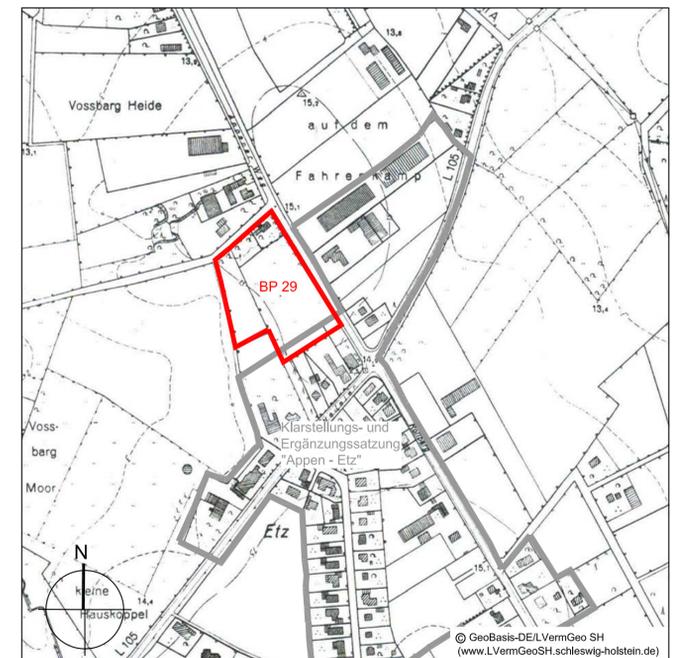
- Feldahorn (Acer campestre)
- Hasel (Corylus avellana)
- Holunder (Sambucus nigra)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Faulbaum (Frangula alnus)
- Weißdorn (Crataegus monogyna)

- 1.9 Zum Schutz der Biotopfläche 2 ist auf der Fläche mit Bindung zum Erhalt ein Knickschutzstreifen anzulegen, mit einer Saatgutmischung aus gebietsheimischen Wildkräutern und Gräsern anzusäen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind einmal jährlich zu mähen. Diese Maßnahmen sind spätestens bei Baubeginn vorzunehmen. Bodenversiegelungen sind nicht zulässig.
- 2.0 Das anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht in Speicheranlagen gesammelt und genutzt wird, zentral auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern. Bei Starkregenereignissen ist ein Notüberlauf in den Vorfluter zulässig.
- 2.1 Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist beschränkt auf 10 % der Anpflanzungen je Grundstück.

- weitere Festsetzungen folgen -

Artenschutzrechtlicher Hinweis

Die Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. In diesem Fall ist eine Baufeldräumung und Gehölzentnahmen nur außerhalb des Brutzeitraumes von Vögeln (als Brutzeitraum gilt die Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September) zulässig oder zu anderen Zeiten nach fachkundiger Kontrolle auf Nester und wenn durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können. Weiterhin ist eine Prüfung auf Besatz von für Fledermäuse potenziell geeigneten Höhlenbäumen (Quartiere) im Vorfeld von Rodungsarbeiten durchzuführen.



Übersichtsplan M 1 : 5.000

Satzung der Gemeinde Appen über den Bebauungsplan Nr. 29 "Etz - westlich Appener Straße"

Für das Gebiet südwestlich der Appener Straße und nördlich der Kreuzung Wedeler Chaussee (L105) Rollberg / Appener Straße

Mit örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung nach § 84 Landesbauordnung

Stand: Entwurf, 21.05.2015

KRUSE - SCHNETTER - RATHJE
ELBERG
STADT - PLANUNG - GESTALTUNG

Straßenbahning 13, 20251 Hamburg
Tel. 040 460955-60, Fax -70, mail@elberg.de, www.elberg.de