BEBAUUNGSPLAN Nr. 8 der Gemeinde ELMENHORST

KREIS HERZOGTUM LAUENBURG

ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes §9(7) BauGB
- GE — Gewerbegebiete §9(1) Bau0B/§8 BauNVO GE1 und GE2 siehe Text Teil B Ziffer 2+3
- MI — Mischgebiete § 9(1) Bau0B / § 6 BauNVO
- GRZ 0,7 — Grundflächenzahl §9(1) Bau0B/§16 BauNVO
- z — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 9(1) Bau0B /§ 16 BauNVO
- Für 15,00 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß – Flachdächer – in Metern OKG § 9(1) Bau0B / § 16 BauNVO
- o — Offene Bauweise §9(2) Bau0B/§22 BauNVO
- a — Abweichende Bauweise §9(1)2 Bau0B/§22 BauNVO Siehe Text Teil B, Ziffer 4
- Baugrenzen § 9(2) Bau0B / § 23 BauNVO
- Straßenverkehrsfläche § 9(1)1 Bau0B
- Straßenbegrenzungslinie § 9(1)1 Bau0B
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung §9(1)1 Bau0B
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- P — Öffentliche Parkfläche mit Anzahl
- Flächen für Versorgungsanlagen,für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Abgrenzungen §9(1)2 Bau0B
- E — Elektrizität
- Öffentliche Grünfläche §9(1)15 Bau0B Siehe Text Teil B, Ziffer 10 (200)
- (PCA) L.A. — Pflanzgebiet

- Anpflanzung von Einzelbäumen §9(1)25a Bau0B
- Erhaltung von Einzelbäumen §9(1)25b Bau0B
- Wasserflächen § 9(1)16 Bau0B
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses §9(1)16 Bau0B hier: Regenrückhalteteich mit Flutschutzweg
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern §9(1)25b Bau0B, Siehe Text Teil B Ziffer 10+11 (E1, E3–E8, E9)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9(1)25a Bau0B Siehe Text Teil B Ziffer 10+11 (P1–P4)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9(1)20 Bau0B Siehe Text Teil B Ziffer 10 (M1–M5)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes §9(1)24 Bau0B
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 16(5) BauNVO
- Umgrenzung von Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind §9(5)3 BauGB, siehe Text Teil B, Ziffer 11 und 12
- MR Leitungsrechten zu belastende Flächen §9(1)21 BauGB

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEMÄSS § 9(6) BAUGB

- Anbauverbotszone §9(1) FStrG
- Gesetzlich geschützte Biotope hier: Hecke § 15a LNatSchG, siehe Text Teil B Ziffer 18 (E2)
- Waldabstand § 24(2) LWaldG

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Vorhandene Gebäude
- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- 0.00 — Bemaßung in Metern
- 7/8 — Flurstücksnummern
- Vorhandene Zisternen
- +48.0 — Bemaßungspunkte für den Geltungsbereich

TEXT TEIL B

Art der baulichen Nutzung in den Gewerbegebieten gemäß § 9(1)1 BauGB und § 8 BauNVO

1. Die in der Begründung unter Ziffer 4 Absatz 5 aufgeführten Nutzungen sind im Plangebiet unzulässig.
   In Ergänzung der in der Begründung aufgeführten Nutzungen sind desweiteren unzulässig:
   – Anlagen, die gemäß §8(1) UVPG einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen,
   – Anlagen gemäß § 9(2)3 BauNVO bzw. § 9(2)3 BauNVO.
2. An den Grenzen der Gewerbegebiete GE2 in Richtung des Mischgebietes sind die schalltechnischen Orientierungswerte von tags = 60 dB(A) und nachts = 45 dB(A) einzuhalten.
3. In den Gewerbegebieten sind bauliche Anlagen jeglicher Art nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
4. In den Gewerbegebieten gilt die offene Bauweise, jedoch mit der Abweichung, daß die Gebäude länger als 50,0 m sein dürfen.

Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9(1)1 BauGB / § 16 BauNVO

5. In den Baugebieten gelten folgende Grundflächenzahlen:
   – GE 1 und GE 2 = 0,7
   – MI = 0,3
6. Die maximale Gebäudehöhe wird in den Gewerbegebieten mit 15,0 m über der nothandenen mittleren Gebäudehöhe des Baugrundgebietes festgesetzt. Durch notwendige technische Bauteile und Anlagen (z.B. Lüfte, Kranbahnen, Lüftungsschächte usw.) kann die festgesetzte Höhe der Bauteile um 2,0 m überschritten werden.

Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9(4) BauGB / § 92 LBO

7. Werbeanlagen sind bis max. 1m über dem nothandenen Gelände zulässig.
8. Wechsellichtanlagen sind unzulässig.
9. Werbeanlagen, die mit Signalfarben hinsichtlich Form und Farbe verwechselt werden können sind zulässig.

Schallschutzmaßnahmen Festsetzungen gemäß § 9(1)24 BauGB i.V.m. DIN 4109

10. Für den gesamten Plangeltungsbereich wird passiver Schallschutz gemäß DIN 4109 festgesetzt, der im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen ist. Für Bürogebäude auch innerhalb des Plangebietes ist im Sinne von § 1Abs. 3, Nr. 1 BauGB erhöhter Schallschutz nachzuweisen.

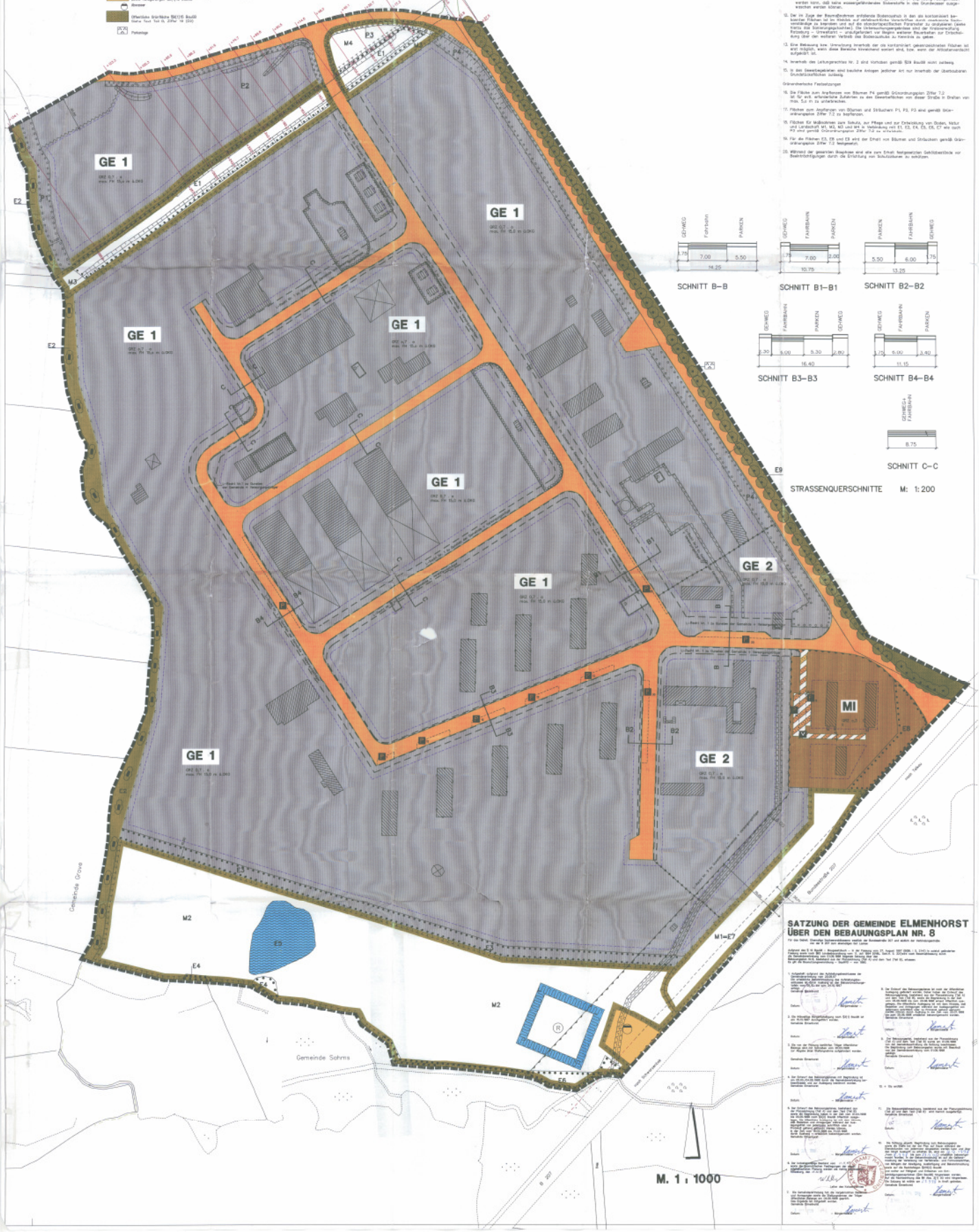
Sonstige Festsetzungen

11. Die geplante Versickerung von Oberflächenwasser z.B. in Sickerschächten für Dachflächen ist nur auf solchen Flächen zulässig
   – auf denen keine Kontaminationen bestehen,
   – die als Altstandorte oder Altablagerungen registriert sind, bzw.
   – die als Altstandortverdachtsflächen gelistet wurden, jedoch durch Beprobung nachgewiesen werden kann, daß keine wassergefährdenden Schadstoffe in das Grundwasser ausgewaschen werden können.
12. Der im Zuge der Baumaßnahmen entstehende Bodenaushub in den als kontaminiert bezeichneten Flächen ist im Rahmen der abfallrechtlichen Vorschriften durch zugelassene Sachkundige zu begleiten und auf die standortspezifischen Parameter zu untersuchen (siehe Karte Altablagerungen – und altlastenverdachtsflächenregierungsbezirkes sind der Kreisverwaltung Rotenburg – Umweltamt – unaufgefordert zur Kenntnis zu geben und zur Entscheidung über den weiteren Verbleib des Bodenaushubs zu benennen zu geben.
13. Eine Bebauung bzw. Umnutzung innerhalb der als kontaminiert gekennzeichneten Flächen ist erst möglich, wenn diese Bereiche hinreichend saniert sind, bzw. wenn der Altlastenverdacht aufgehoben ist.
14. Innerhalb des Leitungsrechtes Nr. 2 sind Vorhaben gemäß §26 BauGB nicht zulässig.
15. In den Gewerbegebieten sind bauliche Anlagen jeglicher Art nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Grünordnerische Festsetzungen

16. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen P4 gemäß Grünordnungsplan Ziffer 7.2 ist für evtl. anfallende Zufahrten zu den Gewerbeflächen von dieser Straße in Breiten von max. 5,0 m zu unterbrechen.
17. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern P1, P2, P3 sind gemäß Grünordnungsplan Ziffer 7.2 zu bepflanzen.
18. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M1, M2, M3 und M4 in Verbindung mit E1, E2, E4, E5, E6, E7 wie auch P3 sind gemäß Grünordnungsplan Ziffer 7.2 zu erhalten.
19. Für die Flächen E3, E8 und E9 wird der Erhalt von Bäumen und Sträuchern gemäß Grünordnungsplan Ziffer 7.2 festgesetzt.
20. Während der gesamten Baupause sind alle zum Erhalt festgesetzten Gehölzbestände vor Beeinträchtigungen durch die Errichtung von Schutzzäunen zu sichern.

STRASSENQUERSCHNITTE M: 1:200



SATZUNG DER GEMEINDE ELMENHORST ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8