

A - Bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

„KREUZMATT“

Nach § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), in Verbindung mit den §§ 1-23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), jeweils in der derzeit gültigen Fassung, werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung

Der räumliche Bereich des Bebauungsplanes wird gegliedert in

- a) Gewerbegebiet (Ge) gemäß § 8 BauNVO. Als Ausnahmen kann eine Wohnung gemäß § 8 (3) Nr.1 zugelassen werden.
Im Gewerbegebiet sind Vergnügungsstätten, die gemäß § 8 (3) Nr.3 BauNVO zugelassen werden können, unzulässig. Vergnügungsstätten im Sinne der Baunutzungsverordnung sind insbesondere Spielhallen, Spielotheken oder ähnliche Unternehmen im Sinne der § 33i Gewerbeordnung, sowie Diskotheken im Sinne des § 33a Gewerbeordnung und Schank- und Speisewirtschaften, in denen mehr als fünf Spielgeräte aufgestellt sind oder andere Spiele mit Gewinnmöglichkeiten im Sinne des § 33d Gewerbeordnung veranstaltet werden, gleichgültig, ob in einem oder verschiedenen Räumen. Ferner sonstige Vergnügungsstätten und Einrichtungen, die auf Handlungen oder Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind. Der Ausschluss dieser Nutzungen beruht auf § 1 (9) der Baunutzungsverordnung.
Einzelhandelsbetriebe sind im Gewerbegebiet nicht zugelassen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Einzelhandelsbetriebe als Läden oder Verkaufsstellen in unmittelbarem Zusammenhang mit den nach § 8 BauNVO zugelassenen Gewerbe oder Handwerk stehen und die Verkaufsfläche 200 qm nicht übersteigt.
- b) Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB
Hierbei wird entlang der Umgehungsstraße im Westen eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen, die als Ausgleichsfläche im Rahmen des Planfeststellungsbeschlusses zur Umgehungsstraße dient. Diese wird vom Straßenbauamt angelegt und unterhalten.
- c) Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 12 BauGB
- d) Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil festgelegt und wird bestimmt durch

- a) Grundflächenzahl (GRZ)
- b) Maximale Traufhöhe (TH) und Anzahl der Vollgeschosse im Gewerbegebiet

Eine Überschreitung der Grundflächen nach § 19 (4) BauNVO von Stellplätzen und Zufahrten ist zulässig, sofern die Überschreitung zu geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens (Nichtversiegelung) durch geeignete Maßnahmen (Rasengitter etc.) führt.

3. Bauweise

Die Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise und als von Absatz 1 abweichenden Bauweise mit Gebäudelängen bis 160 m festgesetzt und im zeichnerischen Teil ausgewiesen.

4. Höhenlage und Traufhöhe der baulichen Anlagen

Die Höhenlage und Traufhöhe der Gebäude bestimmt sich nach der Erdgeschoss - Fussbodenhöhe, gemessen über NN. Die Erdgeschoss-Fussbodenhöhe der Gebäude darf, in Gebäudemitte gemessen, höchstens 0,60 m über der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße liegen.

5. Überbaubare Grundstücksflächen

- 5.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzung von Baugrenzen im Plan bestimmt.
- 5.2. Die festgelegte Baugrenze kann mit nicht wesentlichen Gebäudeteilen wie Gesimse, Dachvorsprünge, Balkone, Veranden, Erker, Vordächer, Pfeiler, Rampen, Freitreppen mit maximal 1,50 m überschritten werden.

6. Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind gemäß § 23 (5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn Lage und Stellung im einzelnen nicht im Bebauungsplan ausgewiesen sind.

Stellplätze sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung (z. B. Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrasen o. ä.) zulässig.
Westlich des Grünstreifens entlang der B 518 neu sind auf einem Streifen von 3 m Breite Garagen nicht zulässig.

7. Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO zulässig.

Westlich des Grünstreifens entlang der B 518 neu sind auf einem Streifen von 3 m Breite keine Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig.

8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen

8.1. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichnet. Sie sind von jeglicher Bebauung frei- und zugänglich zu halten.

Die Befestigung durch Wege oder Straßenflächen ist möglich. Tief wurzelnde Gehölze dürfen nicht im Leitungsbereich gepflanzt werden. Eine Gefährdung von Leitungen durch Bepflanzung ist auszuschließen.

8.2. Die im Planteil gekennzeichneten Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung, Einfriedung und Bepflanzung mit mehr als 0,80 m und weniger als 2,50 m freizuhalten. Einzelne Hochstämme sind zulässig, wenn sie am Kronenansatz eine Mindesthöhe von 2,50 m über der Straße aufweisen.

9. Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern

Die zu bepflanzenden Flächen auf den Grundstücken sind im zeichnerischen Teil ausgewiesen. Die Grundstücke sind vorrangig mit einheimischen Laubbäumen, auch Obstbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Nadelbäume und -gehölze sind auf eine geringe Anzahl zu begrenzen. Auf jedem Baugrundstück sind unabhängig von der Festlegung mindestens zwei Großbäume (Laubgehölz) zu pflanzen, vorzugsweise entlang der Erschließungsstraße. Vorhandene vitale Obstbäume sind nach Möglichkeit zu erhalten; ausgenommen sind Bäume, die ein zulässiges Bauvorhaben erschweren.

10. Ausgleichsmaßnahmen

10.1 Auf dem Grundstück Flurstück Nr. 3051 werden 40 Obstbäume gepflanzt

10.2 In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wird auf den Grundstücken Flurstück Nr. 5120 und 5121 ein Feuchtwiesenbiotop angelegt als Ersatz für den wegfallenden Biotop Nr. 345 (0,055 ha).

11. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Die unter Ziffer 10 beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen werden dem qualifiziert überplanten Teil des Plangebietes Kreuzmatt zugeordnet. (Siehe Anlage 4 Flächenbilanz/Zuordnung von Ausgleichsflächen).

Wehr, den 12.05.2006



Bürgermeister Michael Thater

