Herringhsn. – Ost
Flur 5

Flur 17

Flur 18

Flur 21

Anschluß Teil 2

siehe Änderung 3.11

Füllenbruchstraße

B 61/239

Fahrbahnrand

Weg

Kiebitzstraße

Ackerstraße

Strothkamp

Fahrbahnrand

GE 0,8 1,6

GE (N II) § 8 (4) BauNVO 0,8 1,6

GE (N II) § 8 (4) BauNVO 0,8 1,6

GE (N I) § 8 (4) BauNVO 0,8 1,6

0,8 1,6

FD I

FD II

IV FD

G I

T I

I G

II G

II T

FD

FDII

FDI

Text zum Bebauungsplan Nr. 8,33 b "Wellbrok"

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.

1.1 In den GE(N I)-Flächen sind nur nicht störende Nutzungen zulässig, die geeignet sind, die Lärmimmissionen auf 55/40 dB(A) an den Isophonen zu verringern.
Ausnahmen nach § 8 (3) Satz 1 BauNVO sind zulässig, Ausnahmen nach § 8 (3) Satz 2 BauNVO sind nicht zulässig.

1.2 In den GE(N II)-Flächen sind nicht wesentlich störende und nicht erheblich belästigende Nutzungen zulässig, die geeignet sind, Lärmimmissionen auf 55/40 dB(A) an den Isophonen zu verringern.
Zulässig sind Anlagen der Textil-Industrie, u.a. allgemeine Weberei, Beschichtungsanlagen, Färberei und Lagerung, wenn der Betrieb und die Betriebsteile mit ihren Maschinen, Geräten und sonstigen Lärmquellen - einschließlich des Verkehrs auf dem Werksgelände - nur Immissionen verursachen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer nicht geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

1.3 Im Mischgebiet (MI) sind Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO unzulässig.

1.4 Im Mischgebiet (MI) sind die im § 6 (2) Satz 3 genannten Nutzungsarten sowie sonstige Läden nur im Erdgeschoß zulässig.

1.5 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO in begründeten Einzelfällen zulässig.

1.6 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

1.7 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

1.8 Das vorhandene Wohngebäude auf dem Grundstück Kiebitzstraße 9 auf der Gemeinbedarfsfläche kann ausnahmsweise modernisiert und erweitert werden.

2.0 Gestaltung

2.1 Auf den Grundstücksflächen, die zur freien Verkehrsübersicht von einer Bebauung freigehalten werden müssen, sind Anpflanzungen und bauliche Anlagen mit mehr als 0,70 m Höhe über Verkehrsfläche unzulässig.
Grundstückseinfriedigungen dürfen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen 0,70 m über die vorhandene Verkehrsfläche nicht hinausragen.

2.2 Die in Bebauungsplan eingezeichneten Einzelbäume und Baumgruppen sind dauernd zu erhalten. Insbesondere ist bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten eine Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden.
Für zu erhaltende Bäume, die durch Baumaßnahmen entfernt werden müssen bzw. vernichtet werden, ist gleichwertiger Ersatz an gleicher Stelle zu leisten.

2.3 Im WA-Gebiet sind die zwischen den Verkehrsflächen und den vorderen Baugrenzen liegenden Grundstücksflächen als Ziergärten (Pflichtvorgärten) anzulegen.
Die Freilegung und Befestigung der Vorgartenflächen kann nur vor Verkaufs- und Ausstellungsräumen zugelassen werden. Grundstückszufahrten und -eingänge müssen so angelegt werden, daß eine einheitliche Gestaltung des Vorgartens nicht gestört wird.

2.4 Soweit nicht anders festgesetzt, sind in den Gewerbegebieten die zwischen den Verkehrsflächen und den vorderen Baugrenzen liegenden Grundstücksflächen sowie die Grundstücksflächen zu den Nachbargrundstücken mit standortgerechten Landschaftsgehölzen im Pflanzverband von 1oo cm x 1oo cm - Mindestbreite 5,oo m - gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Entlang den Verkehrsstraßen im Gewerbegebiet sind auf den privaten Grundstücken auf 15,o lfds Grundstück ein Stück großkroniger, industriefester, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 12/14 cm zu pflanzen. Bei vorhandenen Gebäuden ist die Abpflanzung spätestens ein Jahr nach Rechtskraft dieses Bebauungsplanes und bei Neubauten ein Jahr nach Ausstellung der mangelfreien Schlußabnahme fertigzustellen. Für Grundstücke, die kleiner als 2ooo qm sind, können die Abpflanzungen geringer sein, jedoch sind zusätzlich zur Vorgartenfläche mindestens 8 % der Grundstücksfläche einzugrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

2.5 Die Bindungen für Bepflanzung gelten nicht für Wege und Zufahrten.

2.6 Garagen für mehr als zwei Fahrzeuge und Stellplätze für Kohnwagen müssen durch Bepflanzung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern eingegrünt werden.
Auf je vier ebenerdige Stellplätze ist ein industriefester hochstämmiger Laubbaum - Stammumfang mindestens 12/14 cm - anzupflanzen.

2.7 Auf privaten Parkplätzen im Gewerbegebiet sind pro 4 Stück Einstellplätze, unabhängig von der Oberfläche oder sonstiger Begrünung, je ein standortgerechter, industriefester hochstämmiger Laubbaum - Stammumfang mindestens 12/14 cm - anzupflanzen.

2.8 Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke mit Bindungen für Bepflanzung sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Das gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden.
Die Bindungen für Bepflanzung gelten nicht für Wege und Zufahrten. Werbeanlagen und Stellplätze sind unzulässig.

3.0 Verkehrsflächen

3.1 Die Einteilung des Straßenraumes ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

3.2 Soweit Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen - ausgenommen Werbeanlagen -, gelten die anbaubestimmungen des § 9 Abs. 1 - 5 FStrG nicht (§ 9 Abs. 7 FStrG).

3.3 Entlang der B 61/239 sind die Grundstücke lückenlos und ohne Tür oder Tor mit einem mindestens o,7o m hohen Zaun oder dichtgewachsenen Hecken einzufriedigen. Unmittelbare Zuwegungen dürfen zur Bundesstraße nicht angelegt werden.
Anlang der B 61/239 sind Werbeanlagen jeglicher Art, die den Verkehrsteilnehmer ansprechen, nicht zulässig.

4.0 Grünflächen

4.1 Die kenntlich angelegten Grünflächen (Parkanlage) sind der Öffentlichkeit zu widmen.

4.2 Die Einteilung der Grünflächen (Parkanlage) ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

4.3 Auf den Grünflächen (Parkanlage) sind bauliche Anlagen nur zulässig, soweit sie Bestandteil der Grünfläche sind.

5.0 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8,33 a treten alle bisherigen Festsetzungen und Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 (1) BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

ST. A. 62

## Zeichenerklärung

A. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung

WS Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauNVO)
WR reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
WA allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
MK Kerngebiet (§ 7 BauNVO)
GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
GI Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
SO Sondergebiet (§ 10 BauNVO)

I, II, III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (Planzeichenverordnung)
(I) Zahl der Vollgeschosse zwingend (Planzeichenverordnung)
0,4 Grundflächenzahl (Planzeichenverordnung § 2)
(0,7) Geschoßflächenzahl (Planzeichenverordnung § 2)
BMB Baumassenzahl (Planzeichenverordnung)
o offene Bauweise (Planzeichenverordnung)
a Abweichende Bauweise (Planzeichenverordnung)
ED Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig (Planzeichenverordnung)
(N I) Nur nicht störende Betriebe zulässig
(N II) Nur nicht wesentlich störende Betriebe zulässig

Linien und Flächen

Planungsgrenze (Planzeichenverordnung)
Baubeschränkungslinie (Planzeichenverordnung)
Straßenbegrenzungslinie (Planzeichenverordnung)
Baugrenze (Planzeichenverordnung)
Abgrenzung unterschiedl. Nutzung (Planzeichenverordnung)
Vorgartenbegrenzungslinie
Straßen- oder Wegeflucht (Planzeichenverordnung)
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Planzeichenverordnung)
Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Planzeichenverordnung)
Flächen für Bepflanzung (Planzeichenverordnung)
Ga Garagen (Planzeichenverordnung)
GGa Gemeinschaftsgaragen (Planzeichenverordnung)
TGa Tiefgaragen
Anlagen
Flächen für Versorgungsanlagen (Planzeichenverordnung)
(Umspannwerk) Elektrizität
Elektrizitätsverteilerkasten (Planzeichenverordnung)
Elektrizitätsverteilerkasten (Planzeichenverordnung)
Elektrizitätsverteilerkasten (Planzeichenverordnung)
Flächen für Aufschüttungen (Planzeichenverordnung)
Gas Gasdruckregler (Planzeichenverordnung)
Gasdruckregler (Planzeichenverordnung)
Gasdruckregler (Planzeichenverordnung)
Flächen für Versorgungsanlagen (Planzeichenverordnung)