

# **Bebauungsplan Nr. 71 „B 256 / Linger Straße“**

---

## **Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 und textliche Festsetzungen**

### **1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### **Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)**

Zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur Büro-, Verwaltungs-, Schulungs- und Ausstellungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke, Gewerbebetriebe die das Wohnen nicht wesentlich stören sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und –leiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

#### **Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind nur Betriebe, Anlagen und Einrichtungen zulässig mit einem flächenbezogenen Schallleistungspegel (ermittelt nach TA Lärm 1998) von max. 60 dB(A) je qm Grundstücksfläche für den Tag und max. 48 dB(A) je qm Grundstücksfläche für die Nacht.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Tankstellen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.

### **2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

|                              |                                                                                                                                                             |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>0,4</b>                   | <b>Grundflächenzahl (GRZ)</b>                                                                                                                               |
| <b>TH 340,00<br/>m ü. NN</b> | <b>Höhe der baulichen Anlagen :<br/>max. zulässige Traufhöhe in Meter über Normalnull (NN), bezogen auf den Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand</b> |
| <b>GH 345,00<br/>m ü. NN</b> | <b>max. zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe / Attika) in Meter über Normalnull (NN)</b>                                                                        |

### **3. BAUWEISE, BAUGRENZE ( § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

- o**      **offene Bauweise**
- a**      **abweichende Bauweise:**  
gem § 22 Abs. 4 BauNVO können Gebäude unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes abweichend von der offenen Bauweise auch in einer Länge von über 50 m errichtet werden.

#### **4. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

oberirdisch

Schutzstreifen

unterirdisch

#### **5. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN ( § 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 14 BauGB)**

Fläche für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung  
mit Angabe der Zweckbestimmung

RÜB      Zweckbestimmung:  
Regenüberlaufbecken

PUS      Pumpstation / Pumpenhaus

#### **6. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

private Grünfläche

PG 1      private Grünfläche – gliedernde Gehölzstruktur  
( i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  
In diesen privaten Grünflächen ist der Charakter standortgerechter Laubgehölzbestände zu erhalten. In diesen Flächen ist, sofern sich kein natürlicher Jungwuchs innerhalb von zwei Vegetationsperioden einstellen wird, jedes abgängige Gehölz durch ein nachzupflanzendes Gehölz zu ersetzen. Dabei müssen abgängige Bäume durch die Neuanpflanzung von Bäumen ersetzt werden (Verhältnis 1:1).  
Neuanpflanzungen von Gehölzen sind so durchzuführen, dass der Anteil an nicht standortgerechten Gehölzen 20% des betroffenen Gehölzbestandes nicht übersteigt.

PG 2      private Grünfläche – private Parkanlage  
( i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  
Der Charakter der privaten Parkanlage ist zu erhalten. Der Anteil an Gehölzen darf 30% der Fläche nicht überschreiten. Bei Neuanpflanzungen von Gehölzen ist der Anteil von nicht standortgerechten Gehölzen auf max. 30% der auf dieser Fläche befindlichen Gehölzbestände zu beschränken.  
Die Baumgruppe ist zu erhalten. Für jeden abgängigen Baum der Baumgruppe ist ein standortgerechter Baum lokaler Herkunft nachzupflanzen.

PG 3      private Grünfläche – Privatgarten

## **7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft**

### **Wasserflächen**

## **8. Flächen für die Landwirtschaft und Wald**

### **Flächen für die Landwirtschaft**

### **Flächen für Wald**

## **9. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**

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

- A1**      **private Ausgleichsfläche – Wipperraue**  
Der Charakter der Wipperraue ist bezüglich des Verhältnisses Gehölzbiotope – Offenlandbiotope zu erhalten. Standortgerechte heimische Vegetationsbestände sind zu erhalten. Standortfremde Bäume sind mit Hiebsreife zu entfernen und durch Neuanpflanzungen einheimischer bodenständiger Bäume lokaler Herkunft zu ersetzen. Die Offenlandbiotope sind so zu entkusseln, dass der Offenlandcharakter erhalten bleibt. Aufkommende standortfremde Gehölze sind in der gesamten Ausgleichsfläche 1 generell zu entfernen.
- A2**      **private Ausgleichsfläche – Randbereich der Wipperraue**  
Der Offenlandcharakter des Randbereichs der Wipperraue als Wiese mit Gehölzbestand ist zu erhalten. Auf der Wiesenfläche ist eine Gehölzanpflanzung von 10m Durchmesser anzulegen. Im Kern sind eine Kirsche (*Prunus avium*) sowie zwei Ebereschen (*Sorbus aucuparia*) zu pflanzen. Die restlichen Flächen sind mit Schlehen (*Prunus spinosa*) im Abstand von 1.2m x 1.2m zu bepflanzen. Ferner sind Standortgerechte Gehölzanpflanzungen aus Gehölzen lokaler Herkunft bzw. das natürliche Aufkommen standortgerechter Gehölze bis 15% der Fläche zulässig. Abgängige nicht standortgerechte Gehölze sind durch Anpflanzung von standortgerechten heimischen Gehölze lokaler Herkunft im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Die Krautschicht ist einmal pro Jahr, nicht vor dem 1. September des Jahres zu mähen. Die Fläche ist so zu entkusseln, dass ein Gehölzaufkommen von mehr als 15% der Fläche nicht überschritten wird. Aufkommende standortfremde Gehölze sind generell zu entfernen.

## **Anpflanzung von Gehölzen (§9 Abs. 1 Nr. 25a i.V.m. Nr. 20 BauGB)**

### **Freiflächenbepflanzung (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)**

Die nicht überbaubaren Flächen außerhalb der Zufahrten, Wege, Stellplätze und sonstigen zulässigen Nebenanlagen sind als Grünfläche mit einer ständigen Vegetationsfläche anzulegen.

### **Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Gehölzbeständen (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)**

Die Laubbäume  $\geq 8\text{m}$  Kronendurchmesser sind zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte Laubbäume lokaler Herkunft im Verhältnis 1:1 zu ersetzen.

### **zu erhaltender Einzelbaum**

#### **Schutz von zu erhaltenden Bäumen und Gehölzbeständen**

Schädliche Einwirkungen auf die zu erhaltenden Baum- und Gehölzbestände während der Bauarbeiten sind durch Schutzmaßnahmen (gem. RAS – LG4 und DIN 1820) zu vermeiden.

Schädliche Einwirkungen auf angrenzende erhaltenswerte Gehölzbestände durch die Landwirtschaft sind zu vermeiden. Zur Ausübung ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung ist der Rückschnitt angrenzender erhaltenswerter Gehölzbestände zulässig.

Zur Unterhaltung und Anlage von Ver- und Entsorgungsleitungen in den Ausgleichs- und privaten Grünflächen ist die Beseitigung von Vegetationsbeständen zulässig. Die entstandenen vegetationsfreien Flächen sind unter Berücksichtigung der durch die Ver- und Entsorgungsleitungen bedingten Nutzungsbeschränkungen standortgerecht zu bepflanzen.