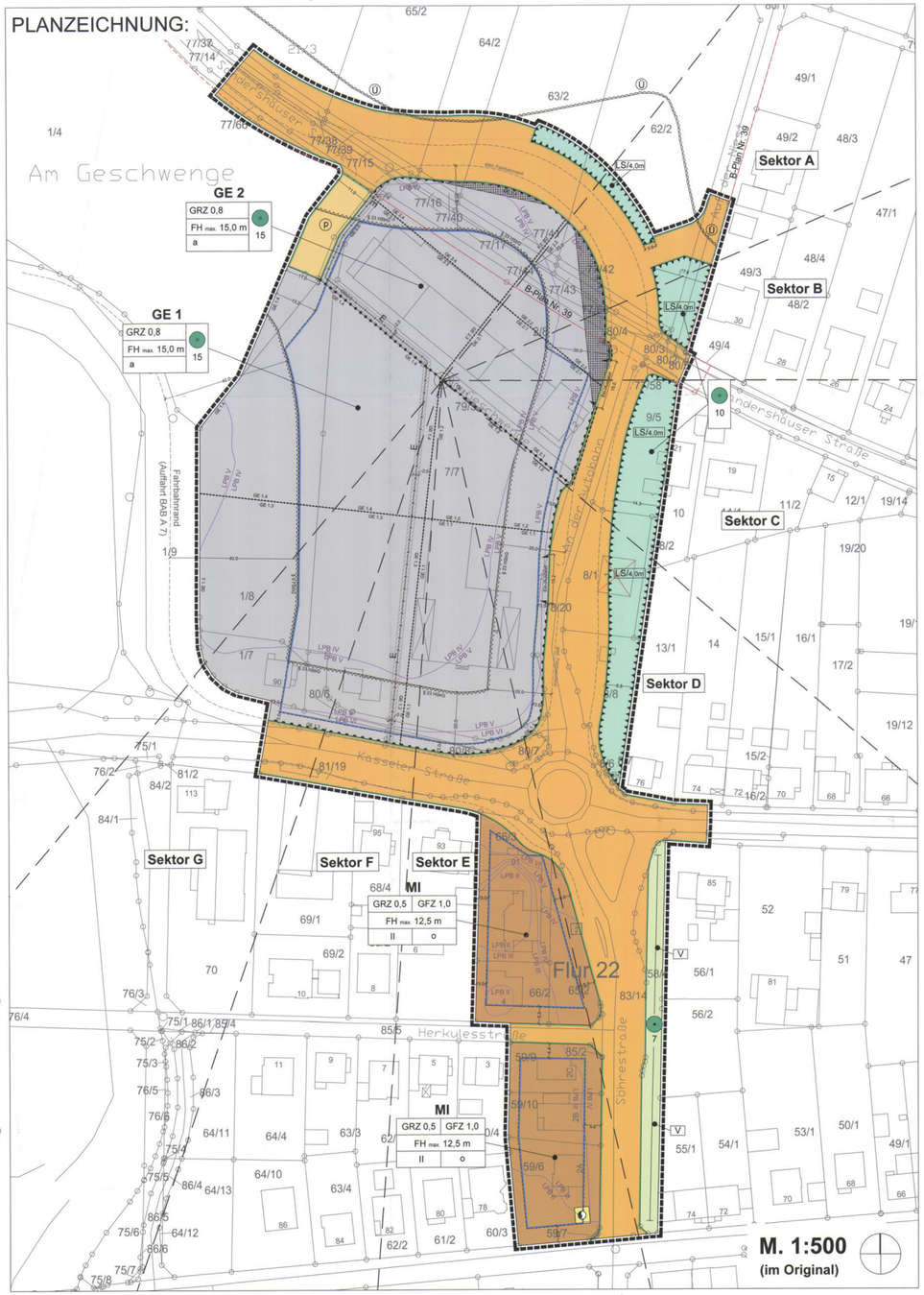
PLANZEICHNUNG:



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MI — Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO (s. textl. Festsetzung Nr. 1.1)

GE — Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO (s. textl. Festsetzung Nr. 1.2)

Gliederung nach der Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Abgrenzung der Teilbereiche GE 1 und GE 2 zur Regelung unterschiedlicher Nutzungsarten im GE (s. textl. Festsetzung Nr. 1.3)

GE 1.1 GE 1.2 — Abgrenzung der Teilgebiete GE 1.1 bis 1.4 und GE 2.1 bis 2.4 zur Regelung der zulässigen immissionswirksamen Schallabstrahlung pro m² (s. textl. Festsetzung Nr. 1.4)

Sektor A — Abgrenzung der Richtungssektoren A bis G zur Regelung der zulässigen immissionswirksamen Schallabstrahlung pro m² (s. textl. Festsetzung Nr. 1.4)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,8 — Grundflächenzahl, z.B.: 0,8 (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 u. § 19 BauNVO)

GFZ 1,0 — Geschossflächenzahl, z.B.: 1,0 (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 u. § 20 BauNVO)

II — Maximale Anzahl der Vollgeschosse, z.B.: II (2 Vollgeschosse) (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 BauNVO) (s. textl. Festsetzung Nr. 2.3)

FH max. 15,0 m — Maximale Firsthöhe (FH) einer baulichen Anlage über Bezugspunkt, z.B.: 15,0 m (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 BauNVO) (s. textl. Festsetzung Nr. 2.4)

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o — Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1, 2 BauNVO)

a — Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) (s. textl. Festsetzung Nr. 3.1)

Baugrenze (§ 23 Abs. 1, 3 BauNVO) (s. textl. Festsetzung Nr. 3.2)

Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (s. textl. Festsetzung Nr. 4)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

P — Private Straßenverkehrsfläche

V — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsgrün (s. textl. Festsetzung Nr. 5)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Bereich für Ein- und Ausfahrt

Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Versorgungsstation, Zweckbestimmung: Strom, Transformator

Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) / Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

E — Unterirdische Hauptversorgungsleitung, Elektroversorgung 20 kV

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Versorgungsträgers (s. Textl. Festsetzung Nr. 7)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Lärmschutz (mit Angabe der Mindesthöhe der Lärmschutzanlage) (s. textl. Festsetzung Nr. 6)

Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Fläche für Schallschutzmaßnahme (s. textl. Festsetzung Nr. 6)

Anzupflanzende und zu erhaltende Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

15 — Anzupflanzende Bäume: Anzahl der Bäume im jeweiligen Teilbereich GE bzw. Anzahl der Bäume innerhalb der öffentlichen Grünfläche (s. textl. Festsetzung Nr. 9.2)

7+1 — Zu erhaltende Bäume: Anzahl der Bäume, Bereichsangabe (s. textl. Festsetzung Nr. 10)

Flächen für Aufschüttung, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

II Nachrichtliche Übernahmen

Ü — Grenze der Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Überschwemmungsgebiet) (s. nachrichtliche Übernahme Nr. 2)

III Hinweise

Grenze der 40-Meter bzw. 20-Meter Freihaltezone entlang von Autobahnen (§ 9 FStrG) und Landes- und Kreisstraßen (§ 23 HStrG) (s. Hinweis Nr. 1)

Befestigter Fahrbahnrand der Auffahrt zur BAB A 7 bzw. geplanter befestigter Fahrbahnrand Sandershäuser Straße / "An der Autobahn" (s. Hinweis Nr. 1)

LärmpegelbereichsgrenzeLB III (s. Hinweis Nr. 7)

Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 39 "Süderschließung Gewerbegebiet Sandershäuser Berg"

IV Sonstige Planzeichen

16,0 — Vermaßung in Metern

Zu entfernendes Wohngebäude

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Allgemein zulässige Nutzungsarten

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässige Nutzungsarten

Abweichend von den allgemein zulässigen Nutzungsarten nach § 6 Abs. 2 BauNVO sind folgende Anlagen und Nutzungen unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

1. Gewerbebetriebe in Form von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Vergnügungsstätten aller Art,
4. Tankstellen.

1.2 Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Allgemein und ausnahmsweise zulässige Nutzungsarten

Allgemein zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe,
2. Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Anlagen für sportliche Zwecke.

Unzulässige Nutzungsarten

Abweichend von den allgemein zulässigen Nutzungsarten nach § 8 Abs. 2 BauNVO sind folgende Anlagen und Nutzungen unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

1. Gewerbebetriebe, soweit sie Einzelhandelsbetriebe mit einem Angebot zentrenrelevanter Sortimente sind. Als zentrenrelevante Sortimente gelten gemäß KEP Zentren:

Anfasspüppen	Haus- und Heimtextilien, Wäsche
Apotheken-, Sanitätswaren, Gesundheitsartikel, Orthopädie	Jagdbedarf
Baby- und Kinderartikel	Kosmetik
Bastelartikel	Kunstgewerbe
Bekleidung	Kurzwaren und Handarbeiten
Blumen	Lederwaren/
Brillenartikel	Lederbekleidung, -waren
Bücher, Zeitschriften, Papeterie/Schreibwaren, Schul-Bürobedarf	Musikalienhandel
Devotionalien	Bild- und Tonträger
Drogerieartikel	Optische Erzeugnisse und Zubehör
Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Gardinen, Raumausstattung, Stoffe	Schuhe
Elektrohausgeräte	Spielwaren
Fotogeräte und Fotowaren	Sportartikel
Getränke	Tiere und Tiernahrung, Zooartikel
Glas-Porzellan-Keramik	Uhren, Schmuck, Silberwaren
Haushaltswaren	Unterhaltungselektronik

2. Gewerbebetriebe in Form von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution,
3. Tankstellen.

Abweichend von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nach § 8 Abs. 3 BauNVO werden folgende Anlagen und Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

1. Vergnügungsstätten aller Art.

1.3 Gliederung des Gewerbegebietes in Teilbereiche GE 1 und GE 2 (§ 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 BauNVO)

Allgemein und ausnahmsweise zulässige Nutzungsarten im Teilbereich GE 1

Zusätzlich zu den allgemein zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet GE sind im Teilbereich GE 1 allgemein zulässig:

1. Gewerbebetriebe, die dem Kfz-Einzelhandel dienen,
2. Gewerbebetriebe, die dem Kfz-Einzelhandel mit angeschlossener Kfz-Reparatur dienen.

Ausnahmsweise zulässig sind im Teilbereich GE 1:

1. Sonstige Gewerbebetriebe aller Art.

Unzulässige Nutzungsarten im Teilbereich GE 1

Zusätzlich zu den im Gewerbegebiet GE unzulässigen Nutzungen sind im Teilbereich GE 1, abweichend von den allgemein zulässigen Nutzungsarten nach § 8 Abs. 2 BauNVO, folgende Anlagen und Nutzungen unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

1. Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.

Allgemein und ausnahmsweise zulässige Nutzungsarten im Teilbereich GE 2

Zusätzlich zu den allgemein zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet GE sind im Teilbereich GE 2 allgemein zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.

1.4 Schalltechnische Maßgaben für Nutzungen im Gewerbegebiet (§ 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO)

Die Zulässigkeit aller Betriebe und Anlagen im Gewerbegebiet steht unter der Maßgabe, dass deren von dem gesamten Betriebsgrundstück abgestrahlte Schallemissionen an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (s. Hinweis Nr. 7) die in der nachfolgenden Tabelle 1 genannten Emissionskontingente L. ox einschließlich der Berücksichtigung der Zusatzkontingente für die Immissionsorte innerhalb der Richtungssektoren A, B, C, D, E, F und G (s. Tabelle 2) - nach DIN 45691: 2006-12 (Beuth-Verlag) weder tags (06:00-22:00 h) noch nachts (22:00-06:00 h) überschreiten.

Tabelle 1: Emissionskontigente

Teilfläche	L_{EK} Tag (in dB(A)/m²)	L_{EK} Nacht (in dB (A)/m²)
GE 1.1	59,0	44,0
GE 1.2	64,0	49,0
GE 1.3	60,0	45,0
GE 1.4	65,0	50,0
GE 2.1	60,0	45,0
GE 2.2	60,0	45,0
GE 2.3	64,0	49,0
GE 2.4	63,0	48,0

Die Emissionskontingente L_{EK} geben die zulässige immissionswirksame Schallabstrahlung in dB(A) pro Quadratmeter der als GE festgesetzten Flächen für die Richtungssektoren A, B, C, D, E, F und G an (Bezugsfläche gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO).

Dabei ist an den im Sinne der TA Lärm maßgeblichen Immissionsorten nachzuweisen, dass der Beurteilungspegel L_r der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs das dem Betriebsgrundstück zugeordnete Immissionskontingent L_{IK} an dem jeweiligen maßgeblichen Immissionsort nicht überschreitet, d.h.

$L_r \leq L_{IK}$

L_r Beurteilungspegel am Immissionsort aufgrund der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes entsprechend den Vorschriften der TA Lärm vom 26.08.1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung.

L_{IK} Das zulässige Immissionskontingent L_{IK} ergibt sich aus den Emissionskontingenten L_{EK} der Teilflächen des Betriebsgrundstücks unter Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung Δ L im Vollraum für jede Teilfläche und die anschließende Summation der Immissionskontingente L_{IK} der verschiedenen Teilflächen am im Sinne der TA Lärm maßgeblichen Immissionsort. Hinsichtlich der für die Berechnung anzuwenden- den Formeln und Rahmenbedingungen wird auf die Abschnitte 4.5 und 5 nach DIN 45691 (Dezember 2006, Beuth-Verlag) verwiesen.

Die Einhaltung der oben festgelegten Werte ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Zusatzkontingente

Für die unter Hinweis Nr. 6 aufgeführten Immissionsorte in den Richtungssektoren A bis G mit dem Bezugspunkt im UTM-Koordinatensystem X: 3253922/39, Y: 5684390,10 darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent L_{EK} der einzelnen Teilflächen durch $L_{EK}+L_{ZK}$ zus ersetzt werden.

Für die Sektoren A bis G gelten die in der nachfolgenden Tabelle 2 aufgeführten Zusatzkontingente.

Tabelle 2: Zusatzkontingente

Sektoren	$L_{ZK,\ zus}$ Tag (in dB(A)/m²)	$L_{ZK,\ zus}$ Nacht (in dB (A)/m²)
A [von 38,7° bis 87,0°]	3	3
B [von 87,0° bis 90,1°]	1	1
C [von 90,1° bis 130,4°]	4	4
D [von 130,4° bis 167,2°]	1	1
E [von 167,2° bis 194,1°]	0	0
F [von 194,3° bis 198,9°]	0	0
G [von 198,9° bis 220,4°]	0	0

Die Einhaltung der oben festgelegten Werte ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Zusatzkontingente

Für die unter Hinweis Nr. 6 aufgeführten Immissionsorte in den Richtungssektoren A bis G mit dem Bezugspunkt im UTM-Koordinatensystem X: 3253922/39, Y: 5684390,10 darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent L_{EK} der einzelnen Teilflächen durch $L_{EK}+L_{ZK}$ zus ersetzt werden.

Für die Sektoren A bis G gelten die in der nachfolgenden Tabelle 2 aufgeführten Zusatzkontingente.

Tabelle 2: Zusatzkontingente

Sektoren	$L_{ZK,\ zus}$ Tag (in dB(A)/m²)	$L_{ZK,\ zus}$ Nacht (in dB (A)/m²)
A [von 38,7° bis 87,0°]	3	3
B [von 87,0° bis 90,1°]	1	1
C [von 90,1° bis 130,4°]	4	4
D [von 130,4° bis 167,2°]	1	1
E [von 167,2° bis 194,1°]	0	0
F [von 194,3° bis 198,9°]	0	0
G [von 198,9° bis 220,4°]	0	0

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)

Für die Baugebiete werden jeweils Grundflächenzahlen (GRZ) gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)

Für die Baugebiete MI werden jeweils Geschossflächenzahlen (GFZ) gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 BauNVO)

Für die Baugebiete MI wird jeweils die maximale Anzahl an Vollgeschossen gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

Ausnahmsweise kann zur städtebaulichen Anpassung an die Höhe der Nachbargebäude ein weiteres Vollgeschoss in dem jeweiligen Baugebiet zugelassen werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)

Für die Baugebiete wird jeweils die maximale Höhe baulicher Anlagen gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

Die Firsthöhe (FH) ist von der Oberkante, der dem Hauptgebäude nächstliegenden und fertiggestellten Straße (Straßenoberkante als unterer Bezugspunkt mit Höhe = 0,0 m bestimmt) aus bis zur obersten Dachbegrenzungskante (= oberer Bezugspunkt) zu messen. Die Höhenfeststellung erfolgt dabei genau in der Mitte der zur Straße gelegenen Hauptgebäudeseite. Die Relation zur Straßenoberkante wird durch die Fortführung der rechtwinkligen Achse zwischen Straßenbegrenzungslinie und Bebauungsgrenze an die Außenwand des Hauptgebäudes hergestellt.

3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Für die Baugebiete MI wird gemäß Planeinschrieb die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

Für die Baugebiete GE wird gemäß Planeinschrieb die abweichende Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO):

In der abweichenden Bauweise dürfen die gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässigen Hausformen eine maximale Gebäudelänge von 85,0 m nicht überschreiten.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

In den Baugebieten ist die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen plangraphisch festgesetzt.

Ausnahmeregelungen zur Überschreitung von Baugrenzen

(§ 23 Abs. 3 S. 3 i.V.m. Abs. 2 S. 3 BauNVO)

Teilbereich GE 1

Bauliche Anlagen, die keine Hochbauten sind (Umfahrungen, Stellplatzflächen etc.), dürfen bis zu einem Abstand von 20,00 m zum Fahrbahnrand der zur Autobahn A 7 zählenden Auf- und Abfahrtsrampe angelegt werden.

Teilbereich GE 2

Bauliche Anlagen, die keine Hochbauten sind (Umfahrungen, Stellplatzflächen etc.), dürfen bis zu einem Abstand von 10,00 m zum Fahrbahnrand der Kreisstraße K 3 (Sandershäuser Straße / "An der Autobahn") angelegt werden, sofern die Anlagen sich nicht innerhalb der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, befinden.

4 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind i.V.m. Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 25a BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke), sind bauliche Anlagen mit einer Höhe von mehr als 0,75 m unzulässig. Bepflanzungen und Einfriedungen, die die freie Sicht auf die Straße versperren, dürfen zwischen Oberkante Straßenbelag und höchstem Punkt der Pflanzen und Einfriedungen gemessen, an jeder Stelle der Sichtdreiecke, eine Höhe von maximal 0,75 m nicht überschreiten.

5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung i.V.m. Erhalt von Bäumen i.V.m. Pflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 25a, 25b BauGB)

Die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsgrün" ist als Rasenfläche anzulegen. Die vorhandenen 7 Bäume sind zu erhalten. Bei Wegfall der vorhandenen Platanen sind Ersatzpflanzungen mit standortheimischen, großkronigen Baum-Hochstämmen gemäß Pflanzliste im Grünordnungsplan durchzuführen.

6 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Lärmschutz i.V.m. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes i.V.m. Flächen für Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 24, 25a BauGB)

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Lärmschutz" dient der Errichtung einer Lärmschutzanlage.

Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Fläche n mit der Bezeichnung "LSA 0m" ist jeweils eine durchgehend geschlossene Lärmschutzanlage als Wand in einer H öhe von mindestens 4,0 m über der angrenzenden Verkehrsfläche zu errichten. Die Anlage eines der Lärmschutzanlage dienenden und aus wasserdurchlässigen Materialien hergestellten Wartungsweges in einer Breite von 2,5 m ist zulässig.

Die Lärmschutzanlagen ist folgendermaßen zu begrünen:

a. Die Lärmschutzwand ist beidseitig mit rankenden Pflanzen zu begrünen.

b. Die angrenzenden Vegetationsflächen sind mit Landschaftsrasenmisaat zu begrünen.

c. Im Bereich der straßenzugewandten Seiten sind zudem in unregel- mäßigem Pflanzabstand 40 Sträucher zu pflanzen.

d. Es sind insgesamt 10 Bäume innerhalb der festgesetzten Flächen mit der Bezeichnung "LSA 0 m" zu pflanzen.

e. Als Pflanzmaterial sind standortheimische Arten entsprechend der Pflanzliste im Grünordnungsplan zu verwenden.

7 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung entsprechend festgesetzte Fläche wird als mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten des Erschließungsträgers festgesetzt.

8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In den in der Planzeichnung eingetragenen Lärmpegelbereichen sind Gebäude nur zulässig, wenn die Anforderungen an die Luftschalldämmung entsprechend der Tabelle 8 (Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen) i.V.m. Tabelle 9 (Korrekturwerte für das erforderliche Schalldämm-Maß) der zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Beuth-Verlag) eingehalten werden kann. Dieser Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zusammen mit den Bauvorlagen zu erbringen bzw. der Gemeinde zur Prüfung vorzulegen.

Wird im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile dann entsprechend der DIN 4109 reduziert werden.

Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8	Maßgebliche Außenlärmpegel	Erforderliches Gesamtbewertetes Bau-Schalldämm-Maß $(R'_{w,ges})$ in dB) nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise" vom November 1989, Tabelle 8	
		Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliche Nutz.	Büroräume und ähnliches
	[dB(A)]	[dB]	[dB]
I	bis 55 dB	30	30
II	61 bis 65	35	30
III	66 bis 70	40	35
IV	71 bis 75	45	40
V	76 bis 80	50	45
Die Anforderungen sind nach der vorliegenden Nutzungsart für alle Aufenthaltsräume zu erfüllen.			

9 Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

9.1 Begrünung und Nutzung nicht überbauter Grundstücksflächen

Nicht überbaute und nicht von Stellflächen, Garagen, Zufahrten, Zuwegungen, Lagerplätzen und Nebenanlagen genutzte Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu nutzen bzw. zu unterhalten.

9.2 Pflanzung von Bäumen im Gewerbegebiet

Neupflanzungen im Gewerbegebiet Teilbereich GE 1

Innerhalb des Gewerbegebiets, Teilbereich GE 1, sind insgesamt 15 hochstämmige Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Bäume, nach Stellplatzsatzung anzupflanzende Bäume sowie Ersatzpflanzungen können angerechnet werden. Für alle Baumpflanzungen ist eine unversiegelte Trauffläche von mindestens 6 m² je Baum (Kantenlänge mindestens 2 m) zu gewährleisten. Als Pflanzmaterial sind standortheimische Baumarten gemäß Pflanzliste im Grünordnungsplan zu verwenden.

Ersatzpflanzungen im Gewerbegebiet Teilbereich GE 1

Sofern der vorhandene Einzelbaum im Gewerbegebiet, Teilbereich GE 1, aufgrund von Krankheit (Umsturzgefährdung) oder sonstigen Gründen (z.B. Änderungsabsicht der Grundstücksnutzung) gefällt werden müssen, so sind als Ersatz innerhalb des Teilbereiches GE 1 drei mindestens 10 Jahre alte Eichen (oder vergleichbare standortangepasste großkronige Laubbäume, z.B. Linde, Ahorn) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei entsprechenden Neuanpflanzungen ist eine unversiegelte Trauffläche von mindestens 6 m² je Baum (Kantenlänge mindestens 2 m) einzuhalten.

Neupflanzungen im Gewerbegebiet Teilbereich GE 2

Innerhalb des Gewerbegebiets Teilbereich GE 2 sind insgesamt 15 hochstämmige Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Bäume und nach Stellplatzsatzung anzupflanzende Bäume können angerechnet werden. Für alle Baumpflanzungen ist eine unversiegelte Trauffläche von mindestens 6 m² je Baum (Kantenlänge mindestens 2 m) zu gewährleisten. Als Pflanzmaterial sind standortheimische Baumarten gemäß Pflanzliste im Grünordnungsplan zu verwenden.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 81 Abs. 1 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

1.1 Fassaden

Abweichungen in der Fassadengestaltung, die sich durch Solarenergienutzungen ergeben, sind zugelassen. Dabei sind Solaranlagen gestalterisch anzugleichen.

Bei neu errichteten Bauwerken ist mindestens ab einer Gebäudelänge von 30,0 m die Wirkung der Baumasse durch Gliederungselemente, wie Vorsprünge, architektonisch zu mildern.

1.2 Werbeanlagen

Art und Ort der Werbung

Werbeanlagen auf Baugrundstücken sind nur am Ort der Leistung zulässig und müssen im Zusammenhang mit der Nutzung der jeweiligen Grundstücksflächen stehen.

Werbeanlagen sind nur in den festgesetzten Baugebieten (Gewerbegebiet, Mischgebiet) zulässig.

Innerhalb der als Gewerbegebiet festgesetzten Teilbereiche GE 1 und GE 2 ist jeweils maximal ein Werbepylon (Werbeturm) bis zu einer Höhe von 15 m über natürlichem Geländе zulässig. Werbepylone in den übrigen Baugebieten MI und innerhalb sonstiger Flächen (Verkehrsflächen, Grünflächen) sind unzulässig.

Größe und Dimensionierung

Flächige Werbetafeln mit einer Größe von mehr als 6 m² sind nicht zulässig.

Die Gesamtfläche der Werbeanlagen an Gebäuden darf 15% der Wandfläche, an der sie angebracht sind, nicht überschreiten.

Werbeanlagen an den Fassaden dürfen über die Traufabschlüsse nicht hinausragen.

Leuchtwerbung

Nicht zulässig sind Anlagen mit weit sichtbarem, wechselndem, bewegtem, laufendem, pulsierendem oder grellem (Lichtstärke & Farbe) Licht (u.a. Skybeamer).

Es ist nur eine weiße oder indirekt anstrahlende Beleuchtung der Werbeanlagen zulässig. Streulicht ist unzulässig. Bewegliche Werbeträger (z.B. sich drehende Werbeanlagen) und Werbeprojektionen sind unzulässig.

1.3 Dachgestaltung im Baugebiet MI

Im Baugebiet MI sind zugelassen:

Dachform: Satteldach, Satteldach mit Krüppelwalm, Walmdach, versetztes Pultdach

Dachneigung: 30° bis 45°

Dachdeckung: Dachziegel oder Dachsteine

Überdachungen von Nebengebäuden und Garagen bis 30 m² Dachfläche sowie von Carports können davon abweichend als Satteldach (Dachneigung < 30°), Pultdach oder als begrünites Flachdach ausgeführt werden. Ausnahmsweise können zugelassen werden: Abweichungen in der Dachgestaltung durch Dachbegrünungen und Solarenergienutzungen sowie im Zusammenhang mit einer wärmetechnischen Gebäudeoptimierung. Solaranlagen sind gestalterisch anzupassen.

1.4 Einfriedungen

Einfriedungen der Grundstücke sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zugelassen. Über 1,5 m Höhe ist eine dauerhafte Eingrünung / Hintergrünung mit Gehölzen vorzunehmen. Beton- und Mauerwerkspfeiler sind nur bei Toreinfahrten zulässig.

Nachrichtliche Übernahmen

1 Wasserschutzgebiet

Der gesamte Geltungsbereich gehört zum Trinkwasserschutzgebiet, Zone III B, für die Wassergewinnungsanlagen Niestetal-Sandershausen (Anordnung zum Schutze der Trinkwassergewinnungsanlagen der Gemeinde Sandershausen, Krs. Kassel St.Anz. 39/1971, S. 1553 i.V.m. § 19 HWG i.V.m. § 33 HWG).

Die in den Schutzgebietsbestimmungen festgelegten Beschränkungen und Verbote sind, unbeschadet der städtebaulichen Zulässigkeit, zu beachten.

2 Überschwemmungsgebiet

Der in der Planzeichnung nachrichtlich übernommene Bereich liegt teilweise innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Nieste. Es gelten die im Hessischen Wassergesetz (HWG) in der aktuellen Fassung normierten Verbote.

Hinweise

1 Bauverbotszone für Hochbauten nach FStrG und HStrG

Freihaltebereich Bundesautobahn

Im Abstand von 40 m vom befestigten Fahrbahnrand von Bundesautobahnen dürfen gemäß § 9 FStrG Hochbauten jeder Art inklusive Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs und Anlagen der Außenwerbung nicht errichtet werden. In einem Abstand von mehr als 40 m bis zu 100 m bedürfen bauliche Anlagen inklusive Anlagen der Außenwerbung gemäß § 9 Abs. 2 FStrG der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde.

Dies gilt hier nicht, soweit das Bauverboten den Festsetzungen dieses Bebauungsplans entspricht (§ 9 Abs. 7 FStrG).

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten dürfen Anlagen der Außenwerbung nicht an Brücken über Bundesfernstraßen angebracht werden.

Freihaltebereich Landes- und Kreisstraßen

Im Abstand von 20 m vom befestigten Fahrbahnrand von Landes- und Kreisstraßen dürfen gemäß § 23 HStrG Hochbauten jeder Art inklusive Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht errichtet werden. In einem Abstand von mehr als 20 bis zu 40 m bedürfen bauliche Anlagen gemäß § 23 Abs. 2 HStrG der Zustimmung der Straßenbaubehörde.

Dies gilt nicht, soweit das Bauverbohen des Festsetzungen dieses Bebauungsplans entspricht (§ 23 Abs. 7 HStrG) (s. auch textliche Festsetzung Nr. 3.2).

Die Bauverbotszonen sind bemaßt im Plan dargestellt.

2 Versorgungsleitungen/Versorgungsanlagen

Innerhalb der Baugebiete befinden sich Versorgungsleitungen bzw. Versorgungsanlagen (Strom und Gas, Betreiber: E.ON Mitte AG; Nachrichtentechnik, Betreiber: Telekom Deutschland GmbH), Strom- und Gasleitungen dürfen in einem 1 m breiten Schutzstreifen nicht überbaut oder mit Bäumen bepflanzt werden.Bei Anpflanzungen von Büschen oder Sträuchern in der Nähe der Versorgungskabel sind die einschlägigen Bestimmungen zum Schutz von Kabelleitungen zu beachten.

3 Bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten

Straßen im Trinkwasserschutzgebiet sind unter Beachtung der Bestimmungen der "Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag)" zu planen, zu bauen und zu betreiben.

4 Abwasser

Je nach geplanter Gewerbeansiedlung sind die Anhänge der Abwasserverordnung vom 17.06.2004 BGBl. I S. 1106 zu beachten. Die Planung und Bemessung der Abwasseranlagen sind ggf. mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen. Abwasserarbeitungen aus dem Anwendungsbereich des Anhangs 49 (Mineralölhaltiges Abwasser), 50 (Zahnbehandlung) und 52 (Chemische Reinigung) sind mit der Wasserbehörde des Landkreises Kassel vorab abzustimmen.

5 Kampfmittel

Das Plangebiet befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Vor dem Beginn von Bauarbeiten ist daher eine systematische Überprüfung auf den Flächen erfor