

Planzeichenerklärung (BauNVO 2017, PlanZV)

- Art der baulichen Nutzung**
- Gle 3, 4 und 5** Industriegebiete, eingeschränkt, mit Kennzeichnung siehe textl. Festsetzungen Ziff. 1
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,8** Grundflächenzahl
 - OK 24 m** Oberkante als Höchstmaß, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 2
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- a** Abweichende Bauweise
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen**
- W** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Weg
 - Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken**
- Versorgungsfläche Wasser, Pumpwerk
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
- Stromleitung, oberirdisch, beidseitigen Schutzstreifen beachten
 - Leitung LSW, Schmutzwasserkanal, unterirdisch, beidseitigen Schutzstreifen beachten
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
- Wasserfläche, Graben
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 5
- Sonstige Planzeichen**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
 - Richtungssektor, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 4.3
 - Bezugsachse
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Gewerbegebiet 2. Änderung, Ergänzung und Teilaufhebung"

Nachrichtliche Übernahme

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Zone IIIb
Umgrenzung der Flächen mit Wasserrechtlichen Festsetzungen, siehe Nachrichtliche Übernahme
Zweckbestimmung: Trinkwasserschutzgebiet Zone IIIb

Textliche Festsetzungen

- Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)**
Die Industriegebiete (Gl 3, Gle 4 und Gl 5) werden gemäß § 1 Abs. 5, § 1 Abs. 6, und § 1 Abs. 9 wie folgt eingeschränkt:
1.1 In den Industriegebieten Gle sind folgende Nutzungen ausgeschlossen:
a) Störfallbetriebe i.S.v. § 50 BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV und der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie).
b) Einzelhandelsbetriebe
- Maß der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)**
2.1 Höhe baulicher Anlagen
Die Höhe baulicher Anlagen (OK) darf durch technische Aufbauten wie z. B. Schornsteine und produktionsbedingte erforderliche technische Anlagen überschritten werden.
Bezugspunkt ist die Höhenlage des in der Straßenkante liegenden Punktes, von dem aus ein rechter Winkel zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite führt.
Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern. Eine von der vorstehenden Festsetzung abweichende Höhenlage kann zugelassen werden, wenn der Grundwasserstand oder die Höhenlage der Entwässerungsanlagen dies erfordern.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**
3.1 Abweichend von der offenen Bauweise sind auch Gebäudelängen über 50 m zulässig.
3.2 Gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO kann die Baugrenze durch Gebäudeteile wie Vordächer, Vorbauten und außenliegende Nottreppen um max. 1,00 m überschritten werden.
- Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
4.1 Bezüglich der nachfolgend angesprochenen Begriffe und Verfahren wird auf DIN 45691 ("Geräuschkontingenterung", Hrsg. Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag Berlin, Dezember 2006) verwiesen.
4.2 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente L_{EK} weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	L_{EK} , tags 6.00 - 22.00 Uhr	L_{EK} , nachts 22.00 - 6.00 Uhr
Gle 3	70	50
Gle 4	67	50
Gle 5	67	49

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2001-12, Abschnitt 5.
4.3 Für den im Plan dargestellten Richtungssektor A erhöht sich das Emissionskontingent L_{EK} für den Beurteilungszeitraum nachts (22.00 - 6.00 Uhr) um folgendes Zusatzkontingent.
Zusatzkontingente in dB für die Richtungssektoren:

Baugebiete	Bezugskordinaten x	y	Richtungssektor	Zusatzkontingent L_{EK} zus nachts in dB(A)
Gle 3, Gle 4, Gle 5	605144,04	5765439,96	A: 270° bis 65°	15

Erläuterung: Nord = 360° = 0°
4.4 Die festgesetzten Emissionskontingente sind beurteilungsbezogen i.S. der Sechsten Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes- Immissionschutzgesetz vom 26.08.1998 (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm; GMBL. 1998 Seite 503 ff) zu verstehen. Demgemäß ist bei einem schalltechnischen Nachweis nach dem im Anhang A zu dieser Verwaltungsvorschrift beschriebenen Verfahren vorzugehen.
4.5 Eine Umverteilung der flächenbezogenen Schall-Leistungspegel ist zulässig wenn nachgewiesen wird, dass der aus dem festgesetzten flächenbezogenen Schall-Leistungspegel resultierende Gesamt-Immissionswert L_{G} nicht überschritten wird.
4.6 Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.
- Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)**
5.1 Innerhalb der Flächen mit der Festsetzung "Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gilt Folgendes:
a) Je 4 m² Bepflanzungsfläche ist mind. ein strauchartiges Gehölz der Arten Feldahorn, Hainbuche, Schlehe, Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Hundsrose zu pflanzen.
Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mind. 3 Stück je Art zu pflanzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mind. 3 verschiedene Arten zu pflanzen.

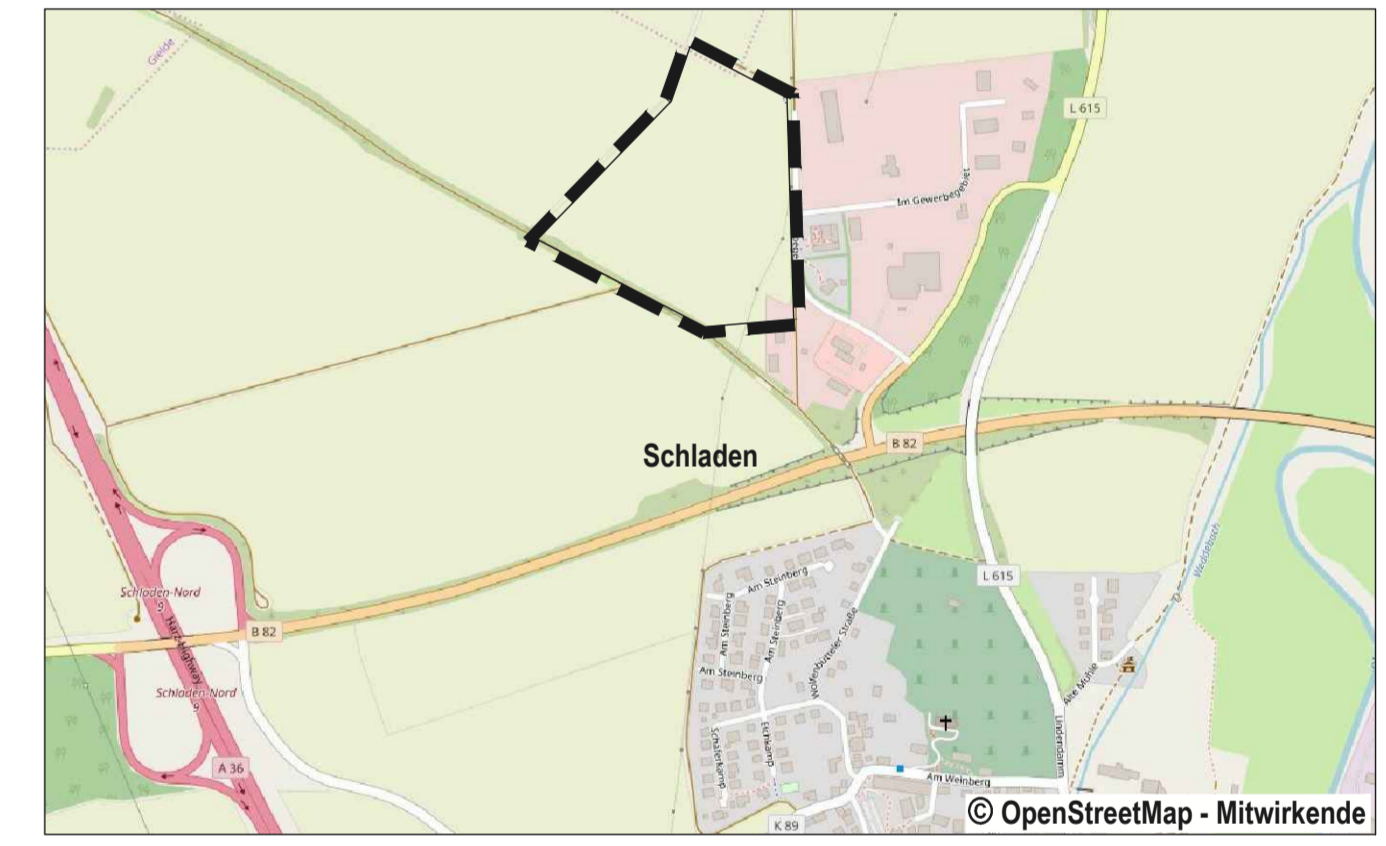
- Je 30 m² Bepflanzungsfläche ist mind. ein baumartiges Gehölz der Arten Eberesche, Birke, Vogelkirsche, Linde, Esche, Bergahorn, Feldahorn, Eiche, Hainbuche oder alternativ 2 heimische, hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Dabei hat der Anteil von Bäumen I. Ordnung (Linde, Esche, Bergahorn und Eiche) mindestens 50 % der Bäume zu betragen. Diese sind einzeln oder in Gruppen von drei der gleichen Art zu pflanzen.
- Innerhalb des Leitungsschutzstreifens sind nur flachwurzelnde Sträucher zu pflanzen. Tiefwurzelnde Sträucher sowie Bäume haben den erforderlichen Abstand zu der Leitung zu halten. Es ist sicher zu stellen, dass das Wurzelwerk die Leitung nicht beschädigt.

5.2 Auf den privaten Grundstücken sind je 130 m² neu versiegelter Fläche als Ausgleichsmaßnahme 1 Laubbaum der unter Ziff. 5.1.b) genannten Arten oder 2 hochstämmige Obstbäume wie Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume zu pflanzen.
Die Gehölze sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.

5.3 Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Nachrichtliche Übernahme

Das Plangebiet liegt insgesamt innerhalb der Zonen III B des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Börßum/Heiningen.
Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind entsprechend zu berücksichtigen.



**Gemeinde Schladen-Werla
Ortschaft Schladen
Gewerbegebiet 4. Änderung**

Bebauungsplan

Stand: § 4a (3) BauGB