

STADT BAD BRAMSTEDT

BEBAUUNGSPLAN NR. 51 "GEWERBEGEBIET NORD"

TEIL B: TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 8 (2) BauNVO und § 1 (6) Nr.2 BauNVO

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden gemäß § 8 (3) BauNVO

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

1.2 Zulässigkeit von Einzelhandel im Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO und § 1 (4) BauNVO)

Einzelhandelsbetriebe sind gem § 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO im Gewerbegebiet ausgeschlossen.

Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von 200 qm Geschossfläche zulässig, wenn sie

- nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
- in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb stehen und
- dem Hauptbetrieb in Baumasse und Fläche untergeordnet ist.

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

2.1 Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Höhenbezugspunkt ist jeweils die mittlere Höhenlage der Oberkante des fertig gestellten Abschnitts der Erschließungsstraße.

2.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen nicht überschreiten.

3. Immissionsschutz § 9 Abs. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 Nr. 1 und 2 i. V. m. § 11, Abs. 2 Satz 1 BauNVO

3.1 Schutz vor Gewerbelärm

In den eingeschränkten GE-Gebieten (GEE) sind genehmigungsbedürftige Anlagen im vereinfachten Verfahren (4. BImSchV. Anhang Spalte 2 in der jeweils gültigen Fassung) nur ausnahmsweise nach Einzelfallprüfung zulässig. In der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) dürfen in den vorgenannten Gewerbegebieten

Produktionsanlagen nicht betrieben und lärm erzeugende Arbeiten nicht durchgeführt werden, wenn die Einhaltung der maximal zulässigen Schallimmissionsrichtwerte in der Nachbarschaft (Wohnhäuser an der Kieler Straße und am Großenasper Weg sowie die Wohngebiete August-Kühl-Straße, Lehmberg und Bimöhler Straße) nicht zuvor im Einzelfall durch Sachverständigen-Gutachten nachgewiesen wird.

II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

4. Fassadengliederung

Fassaden, die eine Länge von 70 m überschreiten, sind gestalterisch zu gliedern z.B. durch Vor- / Rücksprünge, Materialwechsel, Begrünung.

III. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

5.1 Knickschutzstreifen

Die Knickschutzstreifen sind als Wiesenfläche anzulegen und extensiv durch 2-malige Mahd zu pflegen. Innerhalb der Knickschutzstreifen sind die Errichtung jeglicher baulicher Anlagen, Versiegelungen und sonstige gewerbliche Nutzungen unzulässig. Die Knicks sind einschließlich der Knickschutzstreifen durch Einzäunung, durch Hochborde oder durch andere geeignete Maßnahmen zu den Gewerbegrundstücken hin abzugrenzen.

Die Knickschutzstreifen nördlich und östlich des geplanten Regenrückhaltebeckens können als Böschung (Neigung 1:1 – 1:1,25) für das zu verlegende Verbandsgewässer gestaltet werden.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

6.1 Anpflanzen von Bäumen innerhalb von Straßenverkehrsflächen

Im Straßenraum sind mindestens 15 standortgerechte Laubbäume als Hochstamm, 3 x v., mit Drahtballen, mit einem Stammumfang von 18-20 cm anzupflanzen. Baumscheiben sind in einer Mindestgröße von 6 qm vorzusehen.

6.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf Privatgrundstücken

In der gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Neuanlage eines Knicks wie folgt vorzunehmen:

Der Knickwall ist mit einer Sohlbreite von 2,5 m, einer Kronenbreite von 1,0 m und einer Wallhöhe von mind. 1,0 m über Gelände herzustellen. Knickschutzstreifen sind als Wiesenflächen anzulegen. Für die Bepflanzung sind Arten der Pflanzenliste (s. Begründung zum Bebauungsplan) zu verwenden. Die dauerhafte und fachgerechte Pflege ist sicherzustellen.