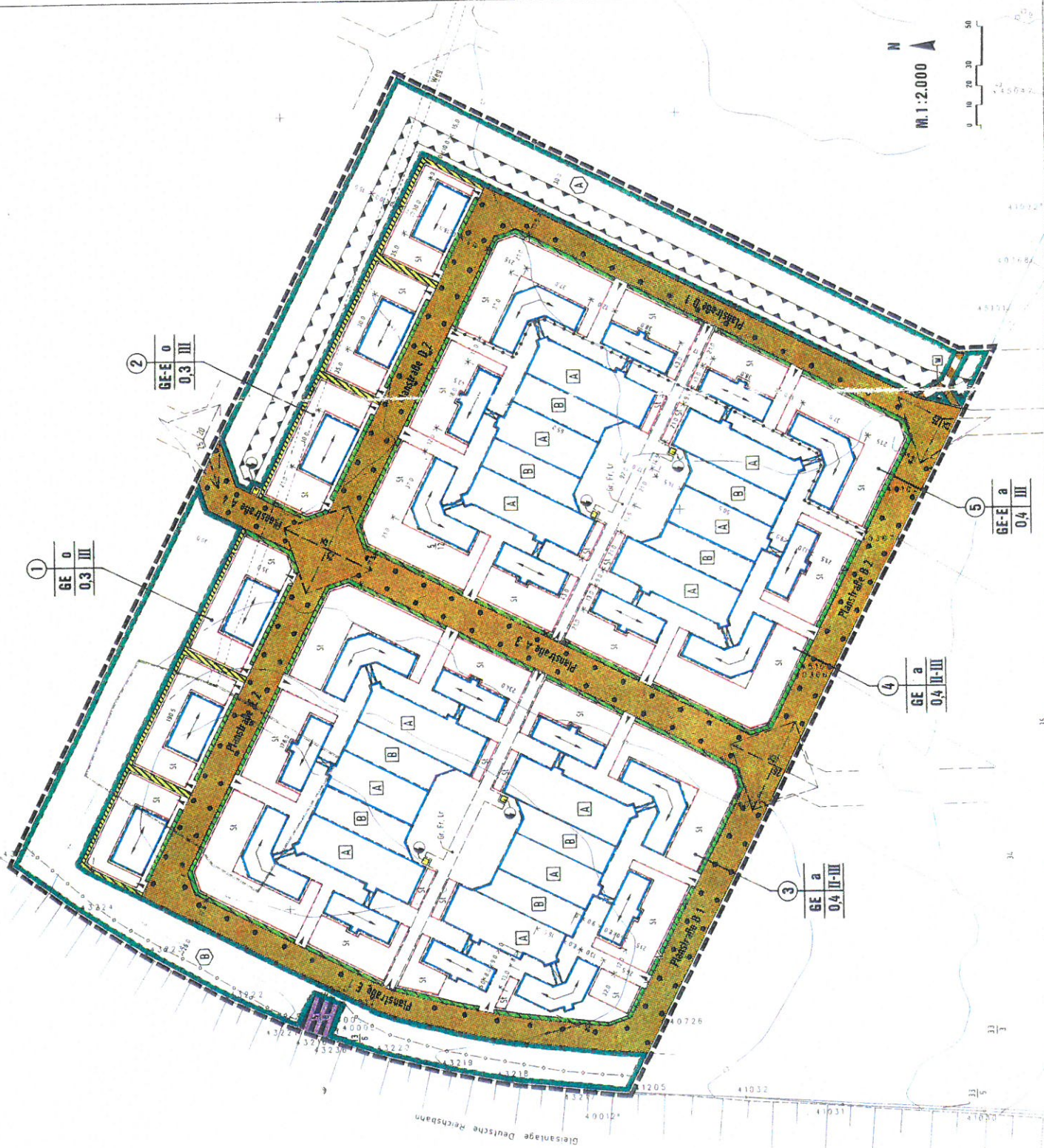


Bebauungsplan

Auszug



Gemeinde Elstal Bebauungsplan Nr.1 - 'Gewerbegebiet Elstal' mit integriertem Grünordnungsplan Bebauungsplan

Nr. 1
1:2.000



Landbereich Landschaftsplanung /
Gartenbau
AMATEUR FLEISCHER KASINUS WERBER UND PARTNER
FRIESE LANDSCHAFTSARCHITECTEN BDLA
Vollzeitsanstellung z.z. Tel. 030/392 70 45
1000 Berlin 21 Fax 030/392 67 31



Planungsgruppe 4

Peter Dittmer - arch. - P. Kross
Paul M. Lösser
Dietz - Ingenieure Architekten und Stadtplaner SRL
Munsterstr. 58 1000 Berlin 12 Tel. 373 80 18
Berlin den 15.03.1993 gel.



MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Gr, Fr, Lr

GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT

FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES IMMISSIONSSCHUTZGESETZES
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

 LÄRMSCHUTZWALL

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

 AUFGELOCKERTE BEPFLANZUNG

 DICHT BEPFLANZUNG

 ANPFLANZUNG VON STRASSENBÄUMEN

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im Gewerbegebiet sowie im Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung sind Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig. In den straßenständigen Gebäuden der Teilgebiete 3, 4 und 5 sind nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.
2. Im Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung sind nur Betriebe und Betriebsarten zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
3. Bei den straßenständigen Gebäuden im Gewerbegebiet sowie im Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung sind im Dachgeschoß Wohnungen allgemein für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.

4. Die zulässige Grundfläche (GRZ) darf durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen bis zu 100 v.H. überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einem maximalen Wert von 0,8.
5. Die Höhe der baulichen Anlagen wird als maximal zulässige Traufhöhe und als maximal zulässige Firsthöhe / Oberkante Attika wie folgt festgesetzt:

	Traufhöhe	Firsthöhe
straßenständige Gebäude (Teilgebiete 1 und 2)	10,50 m	14,00 m
straßenständige Gebäude (Teilgebiete 3, 4 und 5)	9,50 m	14,50 m
straßenabgewandte Gebäude	A 11,00 m	11,50 m
	B 6,00 m	6,50 m

Ausnahmsweise sind für Sonderbauwerke und -bauteile aufgrund deren besonderer Zweckbestimmung Überschreitungen der Firsthöhe / Oberkante Attika zulässig.

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche im Erdgeschoß (Verbindungsbrücke) ist als Durchfahrt mit einer Mindesthöhe von 4,5 m auszubilden.

6. In den Gebieten mit abweichender Bauweise sind die straßenständigen Gebäude in offener Bauweise, die straßenabgewandten Gebäude in geschlossener Bauweise, zulässig.
7. Ein Überschreiten von Baugrenzen durch Gebäudeteile um bis zu 2,0 m, aber nicht mehr als 10,0 m² pro Gebäude, ist ausnahmsweise zulässig.
8. Untergeordnete Bauteile und Gebäudeteile sind von der Festsetzung der zulässigen Hauptfirstrichtung nicht betroffen.
9. Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
10. Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen sowie von Bewuchs, der 80 cm Höhe (von der Fahrbahnoberkante aus gemessen) überschreitet, freizuhalten.

11. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- Die Fläche **A** ist mit einer geschlossenen Kulisse aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu versehen. Je 50 m² Fläche ist mindestens ein Laubbaum mit einer Mindesthöhe von 3,0 m bzw. einem Stammumfang von mindestens 18 / 20 cm anzupflanzen; die restlichen Flächen sind deckend mit Laubsträuchern zu bepflanzen.
 - Die Fläche **B** ist mit einer aufgelockerten Bepflanzung aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu versehen. Je 200 m² Fläche ist mindestens ein Laubbaum mit einer Mindesthöhe von 3,0 m bzw. einem Stammumfang von mindestens 18 / 20 cm anzupflanzen; die restlichen Flächen sind aufgelockert mit Laubsträuchern zu bepflanzen.
12. Die Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sind zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.
13. Ein Lärmschutzwall von mindestens 1,4 m, maximal 1,6 m Höhe ist innerhalb der Fläche für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes auszuführen.
14. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Verwendung von festen Brennstoffen unzulässig. Für Wohnungen wird die Verwendung von festen Brennstoffen auf eine Feuerstelle (offene Kamine, Kaminöfen, Kachelöfen) mit höchstens 5 kW Nennleistung beschränkt.
15. Die entsprechend der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 BauNVO nutzbaren Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.
16. Die aufgelockerte Bepflanzung ist mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Zuwege mit einheimischen Laubsträuchern in einer Breite von mindestens 2,0 m anzulegen. Der Pflanzstreifen an den Straßen in den Teilgebieten 1 und 2 kann als Hecke bis 1,0 m Höhe ausgebildet werden.
17. Die dichte Bepflanzung an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen der Teilgebiete 1 und 2 ist mit einheimischen Laubsträuchern in einer Breite von mindestens 2,0 m je Grundstück anzulegen. An der seitlichen Grundstücksgrenze ist zusätzlich je angefangene 50 m² Fläche mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 / 20 cm und einer Mindesthöhe von 3,0 m anzupflanzen.

18. Fassadenabschnitte ohne Öffnungen sind zu mindestens 50 % mit Rank- bzw. Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Rankhilfen sind zulässig.
19. In den Verkehrsflächen sind Bäume in einem durchschnittlichen Abstand von 15 m (maximal 25 m) alleeartig zu pflanzen. Es sind nur hochstämmige Bäume mit einer Mindesthöhe von 3,5 m bzw. einem Stammumfang von mindestens 20 / 25 cm zulässig. Die zulässige Baumart ist aus der folgenden Baumliste ersichtlich:
- | | | |
|----------------------|----------------------------|---------------|
| - Planstraßen A3/A4: | <i>Tilia cordata</i> | Winter-Linde |
| - Planstraßen B1/B2: | <i>Acer pseudoplatanus</i> | Berg-Ahorn |
| - Planstraßen E1/E2: | <i>Betula pendula</i> | Hänge-Birke |
| - Planstraßen D1/D2: | <i>Fraxinus excelsior</i> | Gemeine Esche |
20. Stellplätze sind mit Bäumen und Sträuchern ausreichend zu bepflanzen. Je angefangene 4 Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Die Mindestpflanzfläche pro Baum muß 7,5 m² betragen.
21. Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB betroffene Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und erforderlichenfalls zu ersetzen. Die Anwendung chemischer Pflanzenbehandlungsmittel ist im gesamten Geltungsbereich unzulässig.
22. In Abstimmung mit der Trinkwasserschutzkommission ist das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser wie folgt zu behandeln:
- Dachflächenwasser ist über ausreichend dimensionierte Sickerschächte direkt auf dem jeweiligen Grundstück dem Boden zuzuführen.
 - Auf Straßen- und Wegeflächen anfallendes Niederschlagswasser ist entweder über straßenbegleitende Mulden zu versickern oder über ein Trennsystem den im Nordwesten an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen der offenen Niederschlagswasserrückhaltung und -versickerung zuzuführen.
 - Niederschlagswasser von Hofflächen, auf denen mit potentiell wassergefährdenden Stoffen gearbeitet wird, ist erst nach mechanischer Vorklärung und Reinigung über einen Leichtflüssigkeitsabscheider in die Flächen der offenen Niederschlagswasserrückhaltung und -versickerung einzuleiten.
23. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

24. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.
-

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 83 BauO

25. Bei straßenständigen Gebäuden sind ausschließlich Satteldächer zulässig: - in den Teilgebieten 1 und 2 mit 15°-20° Neigung
- in den Teilgebieten 3, 4 und 5 mit 35°-40° Neigung.
Bei den straßenabgewandten Gebäuden sind Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer unter 5° Dachneigung, geneigte Dächer und Sheddächer mit mehr als 15° Dachneigung sowie begrünte Flachdächer zulässig.
26. Bei geneigten Dächern sind in den Teilgebieten 1 und 2 rote bis rotbraune Farbgebungen zulässig; bei den straßenständigen Gebäuden sind in den Teilgebieten 3, 4 und 5 in Ziegel- bzw. Betondachstein-eindeckungen mit roten bis rotbraunen bzw. rotbunten Farbgebungen zulässig.
27. Dachgauben dürfen nicht breiter als 3,0 m sein; ausgenommen sind Treppenhausgauben. Schleppgauben sind unzulässig, ebenso Dacheinschnitte für Dachterrassen.
28. Für die Fassadengestaltung der straßenständigen Gebäude sind oberhalb des Sockels allgemein nur Putz mit heller Farbgebung (weiß bzw. weiß leicht abgetönt) zulässig.
Für untergeordnete Bauteile und Sockel sowie sonstige Nebenanlagen sind andere Material- und Farbgestaltungen zulässig.
Keramische Fliesen und sonstige Plattenverkleidungen, künstliche Materialnachbildungen sowie sonstige glänzende Materialien und Beschichtungen sind unzulässig.

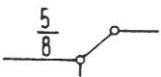
29. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen die zulässige Traufhöhe nicht überschreiten. Leuchtschilder, Lichtwerbung sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht (Schriftflächen) sind unzulässig. Werbeanlagen, die größer als $0,8 \text{ m}^2$ sind, sind nur ausnahmsweise zulässig.
30. Entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen durch Zäune unzulässig.
31. Für die Befestigung der Stellplätze, Zufahrten, Wege- und Hofflächen sind ausschließlich wassergebundene Decken, Pflasterungen aus Naturstein, Pflasterklinker und Betonsteinpflaster, Betonrasensteine sowie Rasengittersteine zulässig.
32. Mülltonnen, Mülltonnenplätze, Lagerplätze, Abfallplätze sind mit einem festen Sichtschutz und zusätzlicher Bepflanzung zu umgeben.

TEIL C: NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

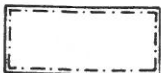


BAHNANLAGEN

TEIL D: DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



FLURSTÜCKSGRENZEN; GRENZSTEINE, FLURSTÜCKSNUMMERN



UMGRENZUNG ALTLASTFLÄCHE