

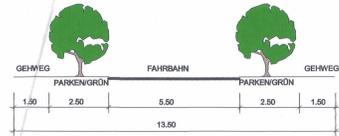
SATZUNG DER GEMEINDE FOCKBEK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 27 "GEWERBEGEBIET BRAHKAMP"

FÜR DAS GEBIET AM NORDWESTLICHEN ORTSRAND DER GEMEINDE FOCKBEK, SÜDLICH DER K 69, ÖSTLICH DER ORTSKERNUMGEHUNGSSTRASSE, DER STRASSE BRAHKAMP

PLANZEICHNUNG: TEIL A

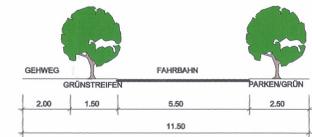
STRASSENQUERSCHNITT A - A

M. 1:100



STRASSENQUERSCHNITT B - B

M. 1:100



Es gilt die Bauzuvorverordnung (BauVVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 466 ff.)

PLANZEICHNERKLÄRUNG

PLANZEICHNER ERKLÄRUNG RECHTSGRUNDLAGE

Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 27 § 9 (7) BauGB

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

GE Gewerbegebiet § 8 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB

0,8 Grundflächenzahl § 16 (2) und (3) Nr. 1 BauNVO

GH max. max. Gebäudehöhe s. a. textl. Festsetzungen Nr. 2.1 § 16 (2) Nr.4 BauNVO

BAUWEISE, OBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN § 9 (1) Nr. 2 BauGB

o offene Bauweise § 22 (1) und (2) BauNVO

Baugrenze § 23 (1) und (3) BauNVO

VERKEHRSLÄCHEN § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

ANPFLANZEN UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit folgenden Zweckbestimmungen:

"Grundstückseingrünung", s. a. textl. Festsetzung Nr. 3.1

"Abstandsgrün", s. a. textl. Festsetzung Nr. 3.2

"Ortsrandeingrünung", s. a. textl. Festsetzung Nr. 3.3

"Eingrünung Brahkamp", s. a. textl. Festsetzung Nr. 3.4

Neuanlage Knick mit Saumstreifen, s. a. textl. Festsetzung Nr. 3.5

Erhaltung Knick mit Saumstreifen

Baum anzupflanzen (von den festgesetzten Baumstandorten kann aus erschließungstechnischen Gründen um bis zu 3,0 m abgewichen werden)

SONSTIGE PLANZEICHEN

GFL Geh- und Fahrmächte für die Anlieger Leistungsbereich für die Versorgungstätiger § 9 (1) Nr. 21 BauGB

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene Flurstücksgrenze

Flurstücksbezeichnung

Bemessung in m

Wendehammer

Erschließungsstraße A

Erschließungsstraße B

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

1.1 Eingeschränkte Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben § 1(4) Nr. 2 BauNVO

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einzelhandelsbetriebe nur dann zulässig, wenn sie:

- eine Größe von max. 300 m² Geschosfläche nicht überschreiten

- nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln

- in einem unmittelbaren, räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und diesen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Darüber hinaus kann eine Überschreitung der max. zulässigen Geschosfläche von 300 m² bis zu max. 1.200 m² Geschosfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Betriebe des Kfz-Handwerks, des Holz- und Holzverarbeitenden Bereiches einschließlich Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt.

1.2 Eingeschränkte Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen § 12 (6) BauNVO und § 14 (1) BauNVO

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen 1 m² mit der Zweckbestimmung „Grundstückseingrünung“ sind Stellplätze und Grundstückszufahrten bis zu einem maximalen Flächenanteil von 20 % zulässig.

Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind hier nicht zulässig.

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

2.1 Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO

Die maximal zulässige Gebäudehöhe G_{max} bezieht sich jeweils auf die Oberkante der fertiggestellten Erschließungsstraße in der Mitte der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (bezogen auf das einzelne Baugrundstück).

3. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit den nachfolgenden Zweckbestimmungen § 9 (1) Nr. 25a BauGB

3.1 „Grundstückseingrünung“

Die Flächen für die Grundstückseingrünung sind mit einem Flächenanteil von mind. 70% mit Sträuchern als frewachsende Hecken zu bepflanzen. Der Laubholanteil muß davon mindestens 75% betragen. Je 400 m² Grundstücksfläche ist zusätzlich ein Laubbaum innerhalb der Flächen zur Grundstückseingrünung anzupflanzen.

3.2 „Abstandsgrün“

Nach Rodung des Nadelholzbestandes ist die Fläche mit Laubgehölzen zu bepflanzen.

3.3 „Ortsrandeingrünung“

Entlang der Ortskernumgehungsstraße ist parallel zum bereits bestehenden Knick (außerhalb des Planungsbereichs) im Abstand von 0,0 m ein neuer Knick aufzusetzen, so daß insgesamt ein Doppelnick (Reder) entsteht. S.a. Festsetzung Nr. 3.5

3.4 „Eingrünung Brahkamp“

Beidseitig der Straße Brahkamp ist ein 10,0 m breiter Gehölzstreifen, unter Einbeziehung und Sicherung der bestehenden Knicks, zu pflanzen.

3.5 Baumanpflanzungen auf Gewerbegebietsgrundstücken

Pro 400 m² Grundstücksfläche ist min. ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

3.6 „Knickneuanlage auf den zukünftigen Grundstücksgrenzen“

Auf den künftigen Grundstücksgrenzen (ausgenommen den Grundstücksgrenzen an den Verkehrsflächen) sind neue Knicks aufzusetzen bzw. bestehende Knickanlagen sind auf die zukünftigen Grundstücksgrenzen zu verschieben.

4. Empfehlungen

4.1 Baumarten für den Straßenraum

Spitz-Ahorn (Acer platanoides)

Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)

Rotbuche (Fagus sylvatica)

Stiel-Eiche (Quercus robur)

Sommerlinde (Tilia platyphyllos)

4.2 Sträucher und Gehölzarten sowie empfohlene Maße für Knickneuanlagen

Haseleuß (Corylus avellana)

Rotbuche (Fagus sylvatica)

Hainbuche (Carpinus betulus)

Stiel-Eiche (Quercus robur)

Feldahorn (Acer campestre)

Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)

Schlehdorn (Prunus spinosa)

Hundertrosen (Rosa canina)

Eberesche (Sorbus aucuparia)

Die Knickneuanlagen sind mit Strauchpflanzungen aus Gehölzen des Buchen-Haseleuß-Knickes zu bepflanzen. Der Pflanzabstand in der Reihe 1,0 m zu betragen, die Pflanzung ist zweireihig (Reihenabstand 1,0 m) gegeneinander versetzt, zu stellen.

Die Maße für die Knickneuanlagen und -umsetzungen sind wie folgt auszuführen (eventuell durch Nachprofilierungen mit Oberboden):

- Breite der Sohle: 3,00 m

- Breite der Krone: 1,00 m (die Krone ist leicht auszumähen)

- Höhe des Knicks: 1,30 m

4.3 Baumarten für die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“

Spitz-Ahorn (Acer platanoides)

Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)

Rotbuche (Fagus sylvatica)

Wald-Kiefer (Pinus sylvestris), Qualität: 3; verpflanzter Sämling mit Ballen, 80-100

Stiel-Eiche (Quercus robur)

Sommerlinde (Tilia platyphyllos)

4.4 Sträucher- und Gehölzarten für die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit den Zweckbestimmungen „Grundstückseingrünung“ sowie „Eingrünung Brahkamp“

Siehe textliche Empfehlung Nr. 4.2.

5. Gestaltung von Werbeanlagen § 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 (1) und (2) LBO

5.1 Eingeschränkte Zulässigkeit von Werbeanlagen

In den Bereichen zwischen Bebauung und der Ortskernumgehungsstraße sind Werbeflächen nur zulässig, sofern sie Bestandteil der Außenfassade sind und die Höhe der jeweiligen Wandhöhe (Traufhöhe) nicht überschreiten. Dies gilt auch für genehmigungsfreie Werbeanlagen gem. § 69 (1) Nr. 43 - 45 LBO

6. Hinweise

6.1 Ortsdurchfahrt

Außerhalb der Ortsdurchfahrt der Kreisstraße 69 dürfen Hochbauten jeder Art, Anlagen der Außenwerbung, Aufschaltungen und Abgrabungen in einer Entfernung bis zu 15 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

7. Erschließung der Grundstücksflächen

Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zur freien Strecke an der Kreisstraße 69 nicht angelegt werden.

7.3 Sichtdreiecksflächen

Die notwendigen „Sichtdreiecksflächen“ an den Knotenpunkten sind aus Gründen der Verkehrssicherheit von ständigen Sichthindernissen freizuhalten.

7.4 Archäologische Denkmäler

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem. § 15 DStVG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

7.5 Baumstandorte und Ver- und Entsorgungsleitungen

Für die Standorte des geplanten Baumanpflanzungen sind die Grundstücke aus dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu berücksichtigen.

7.6 Bauschutzbereich des Flughafens Hohn

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bauschutzbereiches für den militärischen Flugplatz Hohn. Die Höhenbeschränkung des § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) sind zu beachten, diese sind auch für die Erdhochbauten für Bäume anzuwenden. Bauanträge sind bei der Wehrbereichsverwaltung I vorzulegen.

7.7 Unterirdische Versorgungsanlagen

Um Schäden bei den im Plangebiet liegenden Mittelspannungsanlagen zu vermeiden, ist die Richtlinie zum Schutz von unterirdischen Versorgungsanlagen“ zu beachten. Die Höhenüberdeckungen der Mittelspannungskabel und von Gasleitungen beträgt 0,8 m, von Niederspannungskabeln 0,6 m. Diese Überdeckungen sind bei Veränderungen des vorhandenen Niveaus zu beachten.

TEXT: TEIL B

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

1.1 Eingeschränkte Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben § 1(4) Nr. 2 BauNVO

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einzelhandelsbetriebe nur dann zulässig, wenn sie:

- eine Größe von max. 300 m² Geschosfläche nicht überschreiten

- nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln

- in einem unmittelbaren, räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und diesen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Darüber hinaus kann eine Überschreitung der max. zulässigen Geschosfläche von 300 m² bis zu max. 1.200 m² Geschosfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Betriebe des Kfz-Handwerks, des Holz- und Holzverarbeitenden Bereiches einschließlich Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt.

1.2 Eingeschränkte Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen § 12 (6) BauNVO und § 14 (1) BauNVO

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen 1 m² mit der Zweckbestimmung „Grundstückseingrünung“ sind Stellplätze und Grundstückszufahrten bis zu einem maximalen Flächenanteil von 20 % zulässig.

Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind hier nicht zulässig.

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

2.1 Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO

Die maximal zulässige Gebäudehöhe G_{max} bezieht sich jeweils auf die Oberkante der fertiggestellten Erschließungsstraße in der Mitte der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (bezogen auf das einzelne Baugrundstück).

3. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit den nachfolgenden Zweckbestimmungen § 9 (1) Nr. 25a BauGB

3.1 „Grundstückseingrünung“

Die Flächen für die Grundstückseingrünung sind mit einem Flächenanteil von mind. 70% mit Sträuchern als frewachsende Hecken zu bepflanzen. Der Laubholanteil muß davon mindestens 75% betragen. Je 400 m² Grundstücksfläche ist zusätzlich ein Laubbaum innerhalb der Flächen zur Grundstückseingrünung anzupflanzen.

3.2 „Abstandsgrün“

Nach Rodung des Nadelholzbestandes ist die Fläche mit Laubgehölzen zu bepflanzen.

3.3 „Ortsrandeingrünung“

Entlang der Ortskernumgehungsstraße ist parallel zum bereits bestehenden Knick (außerhalb des Planungsbereichs) im Abstand von 0,0 m ein neuer Knick aufzusetzen, so daß insgesamt ein Doppelnick (Reder) entsteht. S.a. Festsetzung Nr. 3.5

3.4 „Eingrünung Brahkamp“

Beidseitig der Straße Brahkamp ist ein 10,0 m breiter Gehölzstreifen, unter Einbeziehung und Sicherung der bestehenden Knicks, zu pflanzen.

3.5 Baumanpflanzungen auf Gewerbegebietsgrundstücken

Pro 400 m² Grundstücksfläche ist min. ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

3.6 „Knickneuanlage auf den zukünftigen Grundstücksgrenzen“

Auf den künftigen Grundstücksgrenzen (ausgenommen den Grundstücksgrenzen an den Verkehrsflächen) sind neue Knicks aufzusetzen bzw. bestehende Knickanlagen sind auf die zukünftigen Grundstücksgrenzen zu verschieben.

4. Empfehlungen

4.1 Baumarten für den Straßenraum

Spitz-Ahorn (Acer platanoides)

Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)

3. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit den nachfolgenden Zweckbestimmungen § 9 (1) Nr. 25a BauGB

3.1 „Grundstückseingrünung“

Die Flächen für die Grundstückseingrünung sind mit einem Flächenanteil von mind. 70% mit Sträuchern als frewachsende Hecken zu bepflanzen. Der Laubholanteil muß davon mindestens 75% betragen. Je 400 m² Grundstücksfläche ist zusätzlich ein Laubbaum innerhalb der Flächen zur Grundstückseingrünung anzupflanzen.

3.2 „Abstandsgrün“

Nach Rodung des Nadelholzbestandes ist die Fläche mit Laubgehölzen zu bepflanzen.

3.3 „Ortsrandeingrünung“

Entlang der Ortskernumgehungsstraße ist parallel zum bereits bestehenden Knick (außerhalb des Planungsbereichs) im Abstand von 0,0 m ein neuer Knick aufzusetzen, so daß insgesamt ein Doppelnick (Reder) entsteht. S.a. Festsetzung Nr. 3.5

3.4 „Eingrünung Brahkamp“

Beidseitig der Straße Brahkamp ist ein 10,0 m breiter Gehölzstreifen, unter Einbeziehung und Sicherung der bestehenden Knicks, zu pflanzen.

3.5 Baumanpflanzungen auf Gewerbegebietsgrundstücken

Pro 400 m² Grundstücksfläche ist min. ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

3.6 „Knickneuanlage auf den zukünftigen Grundstücksgrenzen“

Auf den künftigen Grundstücksgrenzen (ausgenommen den Grundstücksgrenzen an den Verkehrsflächen) sind neue Knicks aufzusetzen bzw. bestehende Knickanlagen sind auf die zukünftigen Grundstücksgrenzen zu verschieben.

4. Empfehlungen

4.1 Baumarten für den Straßenraum

Spitz-Ahorn (Acer platanoides)

Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)

Rotbuche (Fagus sylvatica)

Stiel-Eiche (Quercus robur)

Sommerlinde (Tilia platyphyllos)

4.2 Sträucher und Gehölzarten sowie empfohlene Maße für Knickneuanlagen

Haseleuß (Corylus avellana)

Rotbuche (Fagus sylvatica)

Hainbuche (Carpinus betulus)

Stiel-Eiche (Quercus robur)

Feldahorn (Acer campestre)

Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)

Schlehdorn (Prunus spinosa)

Hundertrosen (Rosa canina)

Eberesche (Sorbus aucuparia)

Die Knickneuanlagen sind mit Strauchpflanzungen aus Gehölzen des Buchen-Haseleuß-Knickes zu bepflanzen. Der Pflanzabstand in der Reihe 1,0 m zu betragen, die Pflanzung ist zweireihig (Reihenabstand 1,0 m) gegeneinander versetzt, zu stellen.

Die Maße für die Knickneuanlagen und -umsetzungen sind wie folgt auszuführen (eventuell durch Nachprofilierungen mit Oberboden):

- Breite der Sohle: 3,00 m

- Breite der Krone: 1,00 m (die Krone ist leicht auszumähen)

- Höhe des Knicks: 1,30 m

4.3 Baumarten für die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“

Spitz-Ahorn (Acer platanoides)

Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)

Rotbuche (Fagus sylvatica)

Wald-Kiefer (Pinus sylvestris), Qualität: 3; verpflanzter Sämling mit Ballen, 80-100

Stiel-Eiche (Quercus robur)

Sommerlinde (Tilia platyphyllos)

4.4 Sträucher- und Gehölzarten für die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit den Zweckbestimmungen „Grundstückseingrünung“ sowie „Eingrünung Brahkamp“

Siehe textliche Empfehlung Nr. 4.2.

5. Gestaltung von Werbeanlagen § 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 (1) und (2) LBO

5.1 Eingeschränkte Zulässigkeit von Werbeanlagen

In den Bereichen zwischen Bebauung und der Ortskernumgehungsstraße sind Werbef