

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Gemeinde Dabergotz

Bebauungsplan Dabergotz Nr. 5 „Neue Industriefläche im Temnitzpark“

I. Städtebauliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung im Industriegebiet

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 9 (2) Nr. 1 und 2 und §§ 1 – 21a BauNVO)

1.1 Unzulässig sind

- die nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und
- die in § 9 Abs. 3 Nr. 2 der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Ausschluss von Photovoltaik-Freiflächenanlagen

Im GI-Gebiet ist der Bau von Photovoltaik-Freiflächenanlagen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen

Im GI ist es zulässig, dass die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe auf bis zu 20 % der jeweiligen Fläche des Baugrundstückes durch Betriebsanlagen der Gebäude wie Kühltürme oder Schornsteine um bis zu 8 Meter überschritten wird. Darüber hinaus gehende Ausnahmen bezüglich der Höhe können sich nur aus technischen Zwängen ergeben, die einen Nachweis zur technischen Erforderlichkeit voraussetzen.

II. Gestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 87 BbgBO)

1. Reklame- und Werbeanlagen:

Das Anbringen von Reklame- und Werbeanlagen auf Dächern oder an Traufen ist unzulässig. Die Werbeanlagen dürfen nicht blenden, nicht blinken und es dürfen keine Filme abgespielt werden.

- ##### **2.**
- Zur Absicherung des Betriebsgeländes sind bauliche Anlagen in Form von Einfriedungen (z.B. Werkszaun mit Übersteigeschutz als Abschluss des Betriebsgeländes) auch außerhalb der durch Baugrenzen gekennzeichneten Flächen und bis zu einer Gesamthöhe von 2,70 m zulässig.

III. Immissionsschutz

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

In dem GI-Gebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission, einschließlich der Lärmbeiträge des jeweils zugehörigen Fahrverkehrs, folgende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel nicht überschreitet

L_w Tag (6 – 22 Uhr) = 65 dB(A)/m²

L_w Nacht (22 – 6 Uhr) = 55 dB (A)/m²

Hinweis:

Aufhebung der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes Dabergotz Nr. 1

In dem Bereich, wo der Bebauungsplan Dabergotz Nr. 1 „Industrie- und Gewerbegebiet Temnitzpark“ inklusive der 2. Änderung durch den Bebauungsplan Dabergotz Nr. 5 neu überplant wird, wird mit Eintritt der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 5 die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes Dabergotz Nr. 1 inklusive der 2. Änderung aufgehoben.

IV. Grünordnerische Festsetzungen

(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

1. Stellplätze auf den Baugrundstücken sind unter Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Materialien (zum Beispiel hydrologisch wirksame Betonfiltersteine) zu befestigen; die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig. Verwendetes Betonpflaster ist mit 30 mm Fugen zu verlegen. Durch Initialaussaat von Rasenarten sind die Fugen zu begrünen.
2. Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünfläche ist die vorhandene Versiegelung und Teilversiegelung zurückzubauen. Eine Versiegelung innerhalb dieser Fläche ist unzulässig.
3. Die im Plan festgesetzten Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
4. Innerhalb der als Industriegebiet festgesetzten Fläche sind Gehölzpflanzungen und/oder Baumgruppen mit insgesamt 6 großkronigen Einzelbäumen I. Ordnung, 12 Bäumen II. Ordnung, 30 Heistern und 240 Sträuchern anzulegen.
5. Auf oberirdischen Stellplatzanlagen ist für jeweils vier Stellplätze ein großkroniger Einzelbaum I. Ordnung in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Mindestfläche der Pflanzungsinsel beträgt 9 qm bei einer Mindestbreite von 2 m. Durch Initialaussaat von Wiesenarten ist der Aufwuchs einer Krautschicht zu fördern.
6. Bei Pflanzungen gemäß textlicher Festsetzungen 4 und 5 sind folgende Grundsätze und Mindestqualitätsanforderungen zu beachten:
 - 6.1 Anpflanzungen von Einzelbäumen: Anpflanzungen von Hochstämmen, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang der Sortierung 12/14.
 - 6.2 Anpflanzungen von Gehölzen, Gehölzgruppen und freiwachsenden Hecken: Anpflanzung von Bäumen I. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 12/14, Bäumen II. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 10/12, Heistern

150/175 hoch und zweimal verpflanzten Sträuchern je nach Art in der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150 hoch.

6.3 Es sind Gehölze der Pflanzlisten 1 bis 5 zu verwenden.

Hinweise auf externe Maßnahmen

Der Eingriff, der durch die Planung aufgrund der Baumverluste und der zulässigen Versiegelung verursacht wird und nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann, soll extern umgesetzt werden. Fläche und Maßnahmen sind im weiteren Verfahren festzulegen.

Hinweise zum Artenschutz

Baubedingt können potentiell Vogelarten gestört und somit der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG ausgelöst werden. Die Baufeldfreimachung mit Rodung von Gehölzen ist daher nur im Zeitraum 01.10. bis 28.02. zulässig.

<u>Pflanzliste 1: Gehölze, großkronige Bäume I. Ordnung</u>			
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>

<u>Pflanzliste 2: Gehölze, kleinkronige Bäume II. Ordnung</u>			
Eibe	<i>Taxus baccata</i>	Roßkastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>
Eisbeere	<i>Sorbus torminalis</i>		
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	Wild-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>
Feld-Ulme	<i>Ulmus minor</i>	Wild-Birne	<i>Pyrus pyraeaster</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Wild-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
		Hochstämmige Obstbäume	

<u>Pflanzliste 3: Gehölze, Großsträucher</u>			
Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>	Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>		

<u>Pflanzliste 4: Gehölze, Sträucher</u>			
Filz-Rose	<i>Rosa tamentosa</i>	Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>		

<u>Pflanzliste 5: Gehölze (nichtheimisch) mit ökologischer Wertigkeit als Nist- und Nährgehölz für Vögel/Bienenweide</u>			
Alpen-Johannisbeere	<i>Ribes alpinum</i>	Perlmutterstrauch	<i>Kolkwitzia amabilis</i>
Bartblume	<i>Caryopteris spec.</i>		
Blutpflaume	<i>Prunus cerasifera</i>	Pfeifenstrauch	<i>Philadelphus</i>
‚Nigra‘		Rose	<i>Rosa spec.</i>

Erbsenstrauch	Caragana arbo- rescens	Scharlach-Dorn	Crataegus cocci- nea
Flieder	Syringa vulgaris	Schmetterlingsstrauch	Buddleia spec.
Gemeiner Goldregen	Laburnum anagyroides	Spierstrauch	Spiraea spec.
Glockenstrauch	Weigelia spec.	Sternchenstrauch	Deutzia spec.
Himbeere	Rubus idaeus	Tatarische Heckenkirsche	Lonicera tatarica
Johanniskraut	Hypericum calycinum	Walnuss	Juglans regia
Kamelkirsche	Cornus mas	Zierapfel	Malus spec.

Stand: Juli 2023