

TEIL B - TEXT

1. Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche (Sichtfläche), ist eine Bebauung jeglicher Art mit Ausnahme von Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 0,70 m über dem zugehörigen Straßenniveau unzulässig; eine Bepflanzung mit einer Höhe von über 0,70 m über dem zugehörigen Straßenniveau ist gleichfalls unzulässig.
2. Stellplätze sind durch Bäume zu begrünen, je vier Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
3. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und deren Erhaltung sind nur standortgerechte Laubbäume der nachfolgenden Arten anzupflanzen: Stieleiche, Espe, Hainbuche, Rotbuche, Sommerlinde, Winterlinde, Vogelkirsche, Holunder, Schlehdorn, Weißdorn, Hasel, Salweide, Feldahorn und Bergahorn. Darüber hinaus sind je 10 lfd. Meter Straßenfront ein Laubbaum nachfolgender Arten anzupflanzen: Stieleiche, Espe, Hainbuche, Rotbuche, Sommerlinde, Winterlinde, Vogelkirsche und Bergahorn.
4. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und deren Erhaltung ist je Grundstück eine Werbetafel bis zu einer Größe von maximal 1,50 m x 1,50 m zulässig.

5. Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, innerhalb der Baukörperlängen über 50 m zulässig sind. Sonst gelten die Vorschriften der offenen Bauweise.
6. Die Nutzung „Vergnügungsstätten“ mit Betriebszeiten von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr ist unzulässig.
7. Soweit die zulässige Geschosßflächenzahl (GFZ) nicht überschritten wird ist als Ausnahme eine Bebauung mit maximal vier Geschossen zulässig.
8. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind allgemein zulässig.
9. Lärmschutzmaßnahmen:
Innerhalb 30 m auf dem Flurstück 12/5 und wechselnd 22 m bis 30 m auf dem Flurstück 13/14 bezogen auf die straßenbenachbarte Baugrenze parallel zur Hammoorer Chaussee - L 89- und innerhalb 18 m bezogen auf die straßenbenachbarte Baugrenze parallel zur Straße Am Redder werden passive Lärmschutzmaßnahmen für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Büroräume festgesetzt:
 - a) Aufenthaltsräume in Wohnungen und Büroräume sind zu Gebäudeseiten hin zu orientieren, die von der -L 89- bzw. der Straße Am Redder abgewandt sind, oder Seitenfronten im Bezug auf diese Straßen darstellen.
 - b) Wenn eine Grundrissgestaltung gemäß a) nicht möglich ist, sind an die Schalldämmung der Aussenbauteile die in der folgenden Tabelle zusammengestellten Anforderungen zu stellen:

Tabelle:

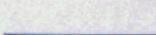
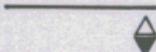
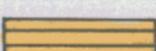
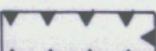
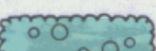
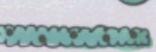
Gebäudefronten	Schalldämmmaße / dB					
	Aufenthaltsräume in Wohnungen			Büroräume		
	Außenwand R'_{w}	Fenster R_w	Gesamtaußen- bauteil $R'_{w, res}$	Außenwand R'_{w}	Fenster R_w	Gesamtaußen- bauteil $R'_{w, res}$
An der der L 89 benach- barten Baugrenze	40	35	37	35	30	32
Baugrenze etwa senk- recht zur L 89	35	30	32	35	30	32
An der der Straße Am Red- den benachbarten Baugrenze	35	30	32	35	30	32
Baugrenze etwa senkrecht zur Straße Am Redder	35	30	32	35	30	32

Beträgt die Fensterfläche in der zu betrachtenden Aussenwand eines Raumes mehr als 60% der Außenwandfläche, so sind an die Fenster die gleichen Anforderungen wie an Aussenwände zu stellen.

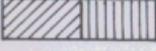
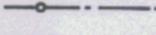
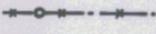
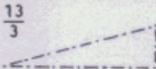
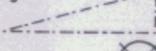
ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

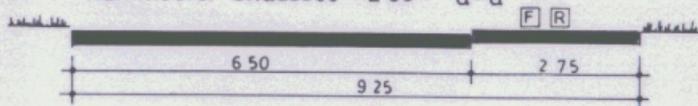
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4 - Neuaufstellung -	§9(7) BBauG
	<u>ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</u> Gewerbegebiet	§9(1)1 BBauG
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. III)	
0,75	Grundflächenzahl (GRZ)	
	Geschoßflächenzahl (GFZ)	
	<u>BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN</u> Abweichende Bauweise	§9(1)2 BBauG
	Baugrenze	
	<u>VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN</u> Von der Bebauung freizuhaltende Fläche	§9(1)10 BBauG
	<u>VERKEHRSFLÄCHEN</u> Straßenverkehrsfläche	§9(1)11 BBauG
	Straßenbegrenzungslinie Grundstückszufahrt	
	<u>FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN</u> Fläche für Versorgungsanlagen	§9(1)12 BBauG
	Erdgasversorgungsstation	
	<u>MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN</u> Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche	§9(1)21 BBauG
L	Leitungsrecht	
	<u>FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZE VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES</u> Fläche für Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Lärmimmissionen	§9(1)24 BBauG
	<u>FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND DEREN ERHALTUNG</u> Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und deren Erhaltung	§9(1)25a BBauG §9(1)25b BBauG
	<u>FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN</u> Zu erhaltender Einzelbaum	§9(1)25b BBauG
	Zu erhaltender Knick	

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Vorhandene bauliche Anlagen
	Flurstücksgrenze
	Künftig entfallende Flurstücksgrenze
	Flurstücksbezeichnung
	Sichtfläche
	Künftig entfallender Einzelbaum

STRASSENQUERSCHNITTE M 1 : 100

Hammoorer Chaussee -L 89- a-a



Am Redder b-b

