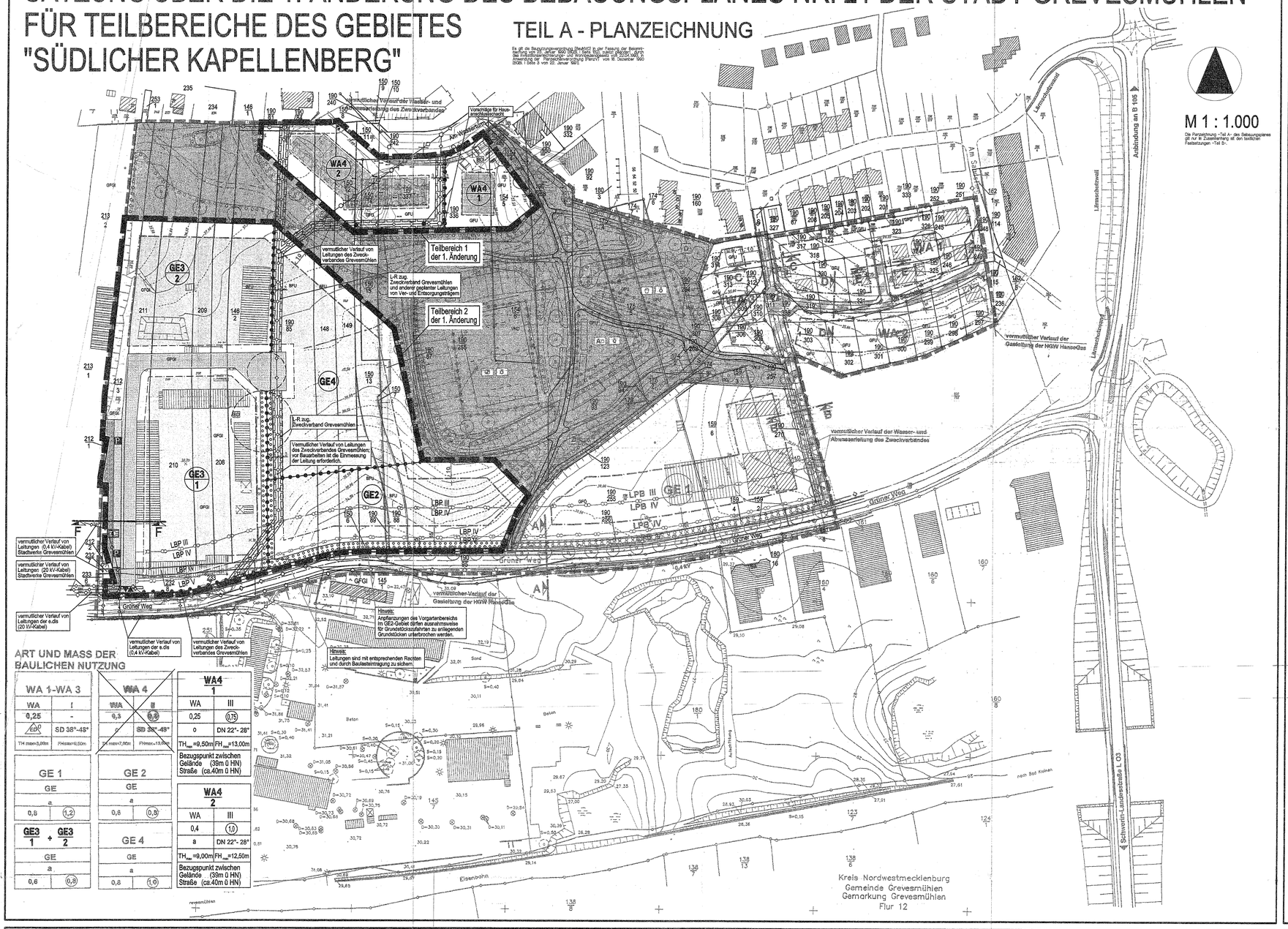
SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 21 DER STADT GREVESMÜHLEN FÜR TEILBEREICHE DES GEBIETES "SÜDLICHER KAPELLENBERG"

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), in Anwendung der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Seite 2 vom 22. Januar 1991)



ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

WA 1-WA 3	
WA	I
0,25	-
ED	SD 38°-48°
TH max=9,00m	FH max=12,50m

WA 4	
WA	II
0,3	0,6
ED	SD 38°-48°
TH max=7,00m	FH max=10,50m

WA4 1	
WA	III
0,25	0,75
O	DN 22°- 28°
TH_{max}=9,50m	FH_{max}=13,00m
Bezugspunkt zwischen Gelände (39m ü HN) Straße (ca.40m ü HN)	

GE 1	
GE	
a	
0,8	1,2

GE 2	
GE	
a	
0,6	0,8

WA4 2	
WA	III
0,4	1,0
a	DN 22°- 28°
TH_{max}=9,00m	FH_{max}=12,50m
Bezugspunkt zwischen Gelände (39m ü HN) Straße (ca.40m ü HN)	

GE3 1 + GE3 2	
GE	
a	
0,6	0,8

GE 4	
GE	
a	
0,8	1,0

ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	DIE FÜR DIE BEBAUUNG VORGESEHENEN FLÄCHEN NACH DER BESONDEREN ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 (1) 1 BauGB
WA	Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)	
GE	Gewerbegebiete (gem. Par. 8 BauNVO)	
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 (2) 1 BauGB
(0)	Geschoßflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß	
0,8	Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß	
II	Zahl der Vollgeschosse	
TH_{max}=3,80m	Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
FH_{max}=9,50m	Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
	BAUWEISE	Par. 9 (1) 2 BauGB Par. 22 und 23 BauNVO
a	Abweichende Bauweise	
o	Offene Bauweise	
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
	VERKEHRSFLÄCHEN	Par. 9 (1) 11 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Straßenbegleitgrün	
P	Öffentliche Parkfläche	
▼ ▲	Ein- und Ausfahrt	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
	FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN	Par. 9 (1) 12, 14 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Flächen für Versorgungsanlagen	
	Trafostandort	
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER LEITUNGEN	Par. 9 (1) 13 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	unterirdisch	
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN	Par. 9 (1) 25 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Par. 9 (1) 25a BauGB Par. 9 (6) BauGB
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze Garagen und Gemeinschaftsanlagen	Par. 9 (1) 4, 22 BauGB
LL/Ltg	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	Par. 9 (1) 21 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Grevesmühlen	Par. 9 (7) BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über den Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Grevesmühlen	Par. 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	z.B. Par. 1 (4) BauGB Par. 16 (5) BauGB
LPB II	Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LPB) i.V. mit Text Teil B	Par. 1 (4) BauNVO Par. 9 (6) BauGB
DN 22°- 28°	Dachneigung von 22° bis 28°	
D	Bereich mit Bodendenkmal	Par. 9 (6) BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
- vorhandene Gebäude
- vorhandener Zaun
- vorhandene Böschung
- 5 Bemaßung in Metern
- WA Bezeichnung der WA-Gebiete mit laufender Nr.
- GE Bezeichnung der GE-Gebiete mit laufender Nr.
- *) Kennzeichnung von Änderungen in Text (Teil B) gemäß Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Grevesmühlen

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung für Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Grevesmühlen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist in der "OZ" am 18.01.2003 und in den "LN" am 20.01.2003 sowie durch Aushang von 15.01.2003 bis zum 12.02.2003 erfolgt.

   Grevesmühlen, den 24.07.2003 , Bürgermeister

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. Par. 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist nicht durchgeführt worden.

   Grevesmühlen, den 24.07.2003 , Bürgermeister

3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

   Grevesmühlen, den 24.07.2003 , Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belange sind mit Schreiben vom 11.03.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Grevesmühlen, den 24.07.2003 , Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat am 19.03.2003 den Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

   Grevesmühlen, den 24.07.2003 , Bürgermeister

6. Der Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit der Begründung haben in der Zeit vom 10.03.2003 bis zum 11.04.2003 während der Dienststunden nach Par. 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich vorgebracht werden können, durch Bekanntmachung in der "OZ" am 28.02.2003 und in den "LN" am 28.02.2003 sowie durch Aushang von 18.02.2003 bis zum 12.03.2003 ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Grevesmühlen, den 24.07.2003 , Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 22.07.2003 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte wird vorbehalten, daß eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Fluktarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

   Wismar, den 22.07.2003 Im Auftrag, Unterschrift

8. Die Stadtvertretung hat die zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Träger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 3.06.2003 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Grevesmühlen, den 24.07.2003 , Bürgermeister

9. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 30.06.2003 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung der Satzung über die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 21 wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 30.06.2003 gebilligt.

   Grevesmühlen, den 24.07.2003 , Bürgermeister

10. Die Satzung der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Grevesmühlen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

    Grevesmühlen, den 24.07.2003 , Bürgermeister

11. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Ostsee-Zeitung am 25.07.2003 und in den "LN" am 25.07.2003 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (Par. 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (Par. 44 BauGB) hingewiesen worden.
    Die Satzung ist mit Ablauf des 25.07.2003 in Kraft getreten.

    Grevesmühlen, den 28.07.2003 , Bürgermeister

SATZUNG

DER STADT GREVESMÜHLEN
ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 21
FÜR TEILBEREICHE DES GEBIETES "SÜDLICHER KAPELLENBERG"
GEMÄSS PAR. 10 BAUGB I. VERB. MIT PAR. 86 LBAUO MV

Aufgrund des Par. 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl I S. 2141), geändert durch nachfolgende Gesetze, sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468), ber. in GVOBl. S.612), geändert durch nachfolgende Gesetze, wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen vom 30.06.2003 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 für Teilbereiche des Gebietes "Südlicher Kapellenberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Satzung über die örtliche Bauvorschrift, erlassen.

TEIL B - TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 21 DER STADT GREVESMÜHLEN "SÜDLICHER KAPELLENBERG"
(§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

*) Kennzeichnung von Änderungen in Text (Teil B) gemäß Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Grevesmühlen

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

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

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

1.2 ANZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden in den WA1- und WA2-Gebieten wird jeweils für Einzelhäuser, einzelne Reihenhäuschen und für Doppelhaushälften der Doppelhäuser je Einheit mit maximal 2 Wohnungen begrenzt.

1.3 GARAGEN UND ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei gelten die §§ 12 Abs. 1, 2, 3 und 21a Abs. 3 BauNVO. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch überdachte Stellplätze und Garagen ist nach § 21a Abs. 3 BauNVO im Plangebiet bis zu 0,1 der Fläche des Baugrundstücks zulässig, soweit § 19 Abs. 4 BauNVO nicht entgegensteht. Weitergehende Überschreitungen der zulässigen Grundfläche sind nicht zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze müssen mindestens einen Abstand von 5,0 m zur zugehörigen Straßenbegrenzungslinie aufweisen und dürfen nicht über die straßenseitige Gebäudefront hervorragen.

1.4 NEBENANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Die für allgemeine Wohngebiete zulässigen Nebenanlagen dürfen nur in baulicher Verbindung mit Garagen bzw. überdachten Stellplätzen errichtet werden. Ausgenommen von dieser Regelung sind Nebenanlagen zur Einfassung von Müllbehältern.

1.5 HÖHENLAGE
(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die konstruktive Sockelhöhe darf in den WA 1- bis WA 3 - Gebieten eine Höhe von 0,30 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Der Erdgeschoßfußboden darf für die WA 1- bis WA 3 - Gebiete jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen. Für die nördlich der Planstraße "D" gelegenen und unbebauten von dieser erschlossenen Grundstücke darf die konstruktive Sockelhöhe 0,50 m über Bezugspunkt nicht überschreiten. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den verlaufenden Abstand zwischen der Straßenbegrenzungslinie, gemessen an der Grundstücksmitte, und dem Bezugspunkt für die Höhenlage (Sockelhöhe, Traufhöhe, Firsthöhe) gilt für die Gebiete WA 1 bis WA 3 die Oberfläche der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsfläche in Höhe der bestehenden Gebäudemitte. Als unterer Bezugspunkt für die Gebiete WA 4.1 und WA 4.2 wird die Höhe von 39,00 m über HN festgelegt. Der Bezugspunkt darf bis auf Höhe des Fahrbahnniveaus der anliegenden Erschließungsstraße angehoben werden.
Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen verlängerter Linie der aufstrebenden Außenwand und der Dachoberkante. Die Firsthöhe ist der Schnittpunkt der Dachoberflächen. Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage sind zulässig, wenn eine Einhaltung zu einer unzumutbaren Härte führen würde. Die Ausnahme von der Höhenfestsetzung darf jedoch nicht zu einer Verletzung der städtebaulichen Grundzüge der Planung führen.

2. GEWERBEGEBIETE
(gem. § 8 BauNVO)

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

Für alle Gewerbegebiete des Bebauungsplangebietes sind Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Einzelhandelseinrichtungen gemäß § 1 Abs. 5 und § 9 BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn der Verkauf an Endverbraucher nach Art und Umfang in einem zum Zusammenhang mit der Produktion, der Verl- und Bearbeitung von Gütern - einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen - des Betriebes steht (Werksverkauf) und dem untergeordnet ist (Einzelhandel).

Nach § 1 Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO wird festgelegt, daß Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Vergnügungsstätten, wie Tanzpaläste, Diskotheken und Spielhallen innerhalb des Bebauungsplanes unzulässig sind.

2.2 BAUWEISE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind die seitlichen Grenzabstände der offenen Bauweise einzuhalten. Baulängen von mehr als 50 m sind zulässig.

2.3 BAULGRENZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Überschreitungen der Baugrenzen zur zugehörigen Straßenbegrenzungslinie sind bis zu 1,0 m zulässig, wenn diese durch vorstehende, gestaltungsbestimmte Elemente bedingt sind.

2.4 HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Angaben über die Höhenlage der baulichen Anlagen beziehen sich auf den zugehörigen Bezugspunkt. Als Bezugspunkt wird für die Gebiete GE 1 und GE 2 bei Hohenengelben die Höhe der Oberfläche des Grünen Weges in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite der betreffenden baulichen Anlage zugrundegelegt. Für das Gebiet GE 1 darf der Bezugspunkt maximal 0,20 m über Bezugspunkt und maximal 0,20 m unterschreiten und für das Gebiet GE2 gilt von 0,00 m.
Die dem Grünen Weg zugewendete Traufkante darf eine Höhe von 6,60 m und die Firsthöhe darf eine Höhe von 10,00 m über Bezugspunkt nicht überschreiten.
Für die Gebiete GE 3 (GE 3.1 und GE 3.2) und GE 4 gilt als Bezugspunkt die Höhenlage über HN. Für die Gebiete GE 3 (GE 3.1 und GE 3.2) und GE 4 darf die Oberkante von Gebäuden eine Höhe von 46,00 m über HN (mittlere natürliche Geländehöhe in GE 3 - Gebiet GE 3.1 und GE 3.2) 37,00 m über HN (mittlere Geländehöhe in GE 4-Gebiet 39,00 m über HN) nicht überschreiten. Ausnahmen von maximal 2,00 m von dieser Regelung sind zulässig, wenn technische Gebäudeteile, Gebäudeteile mit untergeordneter Bedeutung und Anlagen, die entsprechend den technischen Anforderungen oberhalb der Gebäudeoberkante (z.B. Lüftungsanlagen, Schornsteine usw.) notwendig sind.

2.5 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

Veränderungen des natürlichen Geländes dürfen nur für die Errichtung des Hauptgebäudes und zulässiger Nebenanlagen, Stellplätzen (§ 9 Abs. 2 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) erfolgen, diese Veränderungen dürfen nur auf 50 % des jeweiligen Grundstückes erfolgen.

3. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN - SICHTFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtflächen (S) ist die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art (auch von Anlagen öffentlicher Ver- und Entsorgungsträger) nicht zulässig. In den festgesetzten Sichtdreiecken dürfen Anpflanzungen sowie Einfriedungen jeglicher Art, die in einer Höhe in nicht Überwachsen, Grundstäume, die über eine Kronenansatzhöhe von mindestens 2,50 m verfügen, dürfen gepflanzt werden. Bei den kleinen Flächen entfällt die Randsignatur.

II. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE AUBERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

1. GEWERBEGEBIETE
(gem. § 8 BauNVO)

1.1 DÄCHER

Die Dächer sind als symmetrische Satteldächer mit Kreuzwalmdächer auszubilden und mit roter oder anthrazitfarbener Hartdacheindeckung zu decken. Glänzende und reflektierende Deckungsmaterialien sind nicht zulässig.
Liegende Dachfenster und Dachaufbauten sind zulässig, wenn sie insgesamt 20 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Sonnenkollektoren sind bis zu einem Drittel der jeweiligen Dachfläche zulässig. Die Mindestneigung der Dachflächen darf nicht mehr als 50 % der jeweiligen Hauptdachfläche betragen. Zu den Traufgiebeln ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Zwischen der Traufe und den Dachgauben muß ein Abstand von mindestens 3 Dachziegelreihen eingehalten.
Giebel können mit einem Dachüberstand bis maximal 30 cm ausgebildet werden. Traufseitig sind Dachüberstände bis maximal 50 cm zulässig.
Bei Giebeln und Nebengebäuden sind die Festsetzungen zur Dachneigung und Dacheindeckung nicht zwingend.

1.2 AUßENWÄNDE

Zur Gestaltung der Außenwände ist ziegelsichtiges Mauerwerk zulässig. Geschlämmte Kalkgesteinsverblendung sowie glatt verputzte Außenwandflächen sind nur mit heller Farbgebung zulässig. Die Farbe darf nicht in Konkurrenz zu oder greller, zulässig. Andere Baustoffe - z.B. Holz - dürfen verwendet werden, wenn sie nicht mehr als 30 % der gesamten Außenwandflächen in Anspruch nehmen.
Nicht zulässig sind - hochglänzende Baustoffe (z.B. Edelstahl, emaillierte Elemente, - einschließlich Fliesen oder Brinkches)
- kleinteilige Baustoffe als dominantage Ziegel bei Verblendmauerwerk.
Für Garagen ist die Gestaltung der Außenwände wie für das zugehörige Wohngebäude vorzunehmen.

1.3 EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen von Grundstücken zur Erschließungsstraße hin sind nur in Form von Laubholzhecken oder Zäunen mit Leitung pis zu einer Höhe von 1,00 m bezogen auf die Fahrbahnmitte der zugehörigen öffentlichen Erschließungsfläche zulässig.

1.4 ABFALLBEHÄLTER

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.

1.5 GESTALTUNG VON VERKEHRSANLAGEN UND WEGEN

Als Befestigungsarten für den verkehrsberuhigten Bereich, die öffentlichen Parkflächen und die Gehwege sind kleinteilige Baustoffe zu verwenden. Geh- und Radwege innerhalb öffentlicher Grünflächen sind mit wassergebundenen Decken zu befestigen.

1.6 BEFESTIGUNG VON FLÄCHEN AUF-PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN

Die Befestigung von privaten Stellplätzen und deren Zufahrt sowie von Zufahrten zu Garagen ist mit wasserdurchlässigen steinen Fugenversatz zu gestalten. Ein wasserundurchlässiger Unterbau ist nicht zulässig.

1.7 WERBEANLAGEN

In Bereich des WA-Gebiete sind Werbeanlagen nur als Schilder an Zäunen und an den Hauswänden bis zu einer Größe von 0,20 m x 0,60 m zulässig. Es dürfen keine reflektierenden Werbeanlagen verwendet werden. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

2. GEWERBEGEBIETE
(gem. § 8 BauNVO)

2.1 EINFREIDUNGEN

Den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Einfriedungen der Grundstücke dürfen eine maximale Höhe von 1,00 m über Fahrbahnmitte nicht überschreiten. Innerhalb von Baugrenzen gelegene Sicherheitszäune dürfen eine Höhe von maximal 2,50 m nicht überschreiten.

2.2 EINFAHRTEN

Festgesetzte Flächen für das Parken von Fahrzeugen (Parkplätze = P) dürfen nur für Zufahrten zu den Gewerbegrundstücken unterbrochen werden.

2.3 VORGÄRTEN

Der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze (Vorgartenbereich) ist als Grünfläche zu gestalten. Innerhalb des Vorgartenbereiches ist die Herstellung befestigter Flächen mit Ausnahme von Grundstückszufahrten zulässig.
Anlagen öffentlicher Ver- und Entsorgungsträger sind in den Vorgartenbereichen zulässig.

2.4 LAGERPLÄTZE

Lagerplätze sind innerhalb der Gewerbegebiete ist einer mindestens 2,00 m und max. 4,00 m hohen Einfriedung einzufrieden, so daß die gelagerten Gegenstände von außen nicht einsehbar sind. Ausgenommen von dieser Regelung sind Lagerplätze zur Lagerung von unbenutzten Baustoffen und Baumaterialien.
Die Höhe von gelagerten Gegenständen darf die Höhe der Einfriedung des jeweiligen Lagerplatzes nicht überschreiten.
Einfriedungen von Lagerplätzen sind zu begrünen.

2.5 WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind innerhalb der Gewerbegebiete der Außenwerbung nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Überbauten Flächen an der Stätte der Leistung und nur bis zu einer Höhe von maximal 4,50 m zulässig. Ausgenommen davon ist 1 Werbeträger, der in Bereich von bis zu 20 m vor der Einmündung von Grünen Weg in die Planstraße zur besseren Orientierung in Gebiet aufgestellt wird.

II. GRÜNORDNUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.15, Nr.20 und Nr. 25 BauGB)

1. PARKANLAGE

1.1 EINZELBÄUME

Innerhalb der Parkanlage sind 69 Einzelbäume als Hochstamm, Heister, oder Solitärbaum zu pflanzen. Es sind die in Grünordnungsplan festgesetzten Arten und Pflanzqualitäten zu verwenden. Pflanzstandorte sind eventuell geringfügig von Grünordnungsplan zu entnehmen.

1.2 Flächige Gehölzanpflanzungen und Hecken

Es sind ca. 12.000 Straucher und Kleingehölze gemäß den Festsetzungen in Grünordnungsplan zu pflanzen. Es sind 20x verpflanzte Gehölze ohne Ballen zu verwenden.
Der Anteil der heimischen Sträucher ist mindestens 70 % betragen. Der Standort der einzelnen Arten ist dem Grünordnungsplan zu entnehmen. Die Verteilung der Gehölzstrauchgruppen zu ersetzen.

1.3 WILDBLUMEN UND RASENANSAAT

Auf einer Fläche von 2.300m² ist Magerrasen anzusäen. Der Anteil der Gräser soll maximal 50% betragen. Für Anteil Kräuter sind vorwiegend folgende Arten zu verwenden: Folgende Gräser sind in höheren Mengenanteilen zu verwenden: Rot-Schwingel (Festuca rubra), Wiesen-Schwingel (Festuca pratensis), Rot-Straußgras (Agrostis capillaris), Kammgras (Cynosurus cristatus).
Die Fläche ist jährlich ein bis zweimal zu mähen.

1.4 SONSTIGE GRÜNFLÄCHEN

Auf den innerhalb der Parkanlage festgesetzten Grünflächen ist Rasen anzusäen. Die Saatzusammensetzung soll aus verschiedenen Grasarten bestehen und einen kleinen Anteil an mehr jährigen Kräutern aufweisen. Die Grünflächen sind durch wasserdurchlässige Decken zu befestigen.

1.6 BEFESTIGUNG VON FLÄCHEN AUF-PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN

1.11 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an der Planstraße zu den westlichen Gewerbegebieten und nördlich des "Grünen Weges" sind als 7 bzw. 6m breite Hecken auszubilden. Die Pflanzabstände sind mit 1,00x1,00 m zu bemessen. Es sind vorwiegend standortgerechte und heimische Gehölze folgender Arten: mit einer Höhe von 100-80cm zu verwenden: Schwarze Pimpinellrose, Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Hundsrose (Rosa canina), Eberesche (Sorbus aucuparia).

2.2 Anpflanzung von Bäumen

Der "Grüne Weg" ist nordseitig mit einer Baumreihe zu bepflanzen. Dafür sind 3x verpflanzte Winterlinden (Tilia cordata), als nachhaltiges mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu verwenden. Es sind Pflanzabstände von 10x10m zu wählen.
Die Pflanzung ist mit Baumpfählen, Verankerung und Verbißschutz zu sichern. Die Anlage ist nach den Richtlinien für Baumpflanzungen zu erstellen. Es ist eine Fläche von 10qm zu verwenden. Die Pflanzung ist mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu verwenden. Die Pflanzstellenfläche ist mindestens 6m zu bemessen.

3. SONSTIGE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

*) 3.1 Oberflächenwasserbeseitigung in Wohn- und Gewerbegebieten

Anfallendes, parking belastetes Oberflächenwasser, ist vorzugsweise auf den Grundstücken der Wohn- und Gewerbegebiete zu versickern. Auf den Grundstücken der Wohn- und Gewerbegebiete sind dafür grundstücksbezogene Versickerungsmöglichkeiten zu berücksichtigen. Ausnahmen sind nur für die Straßenoberflächenwässer zulässig, die über die Straßenentwässerung ist aus der Sicht zulässig versickerungsfähige Fläche des jeweiligen Grundstückes zu gewährleisten. Bei Nichtmöglichkeit der Versickerung auf den eigenen Grundstück eine unzumutbare Härte darstellt, ist die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers auszuschneiden über Entwässerungsleitungen in ein Regenwasserrückhaltebecken zulässig.

*) 3.2 Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Für die Realisierung der innerhalb des Plangebietes festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird gebietsbezogen eine Festsetzung als Sammelzuordnung getroffen. Die auf den Flurstücken innerhalb des Plangebietes festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind anteilig auf die Grundstücke des Plangebietes umzulegen, auf denen die Eingriffe erfolgen. Der Zuordnungsanteil wird gebietsbezogen als prozentualer Anteil an den Gesamtherstellungskosten festgesetzt. Es gilt für:

WA 1 - Gebiet	3,47 %
WA 2 - Gebiet	4,56 %
WA 3 - Gebiet	5,76 %
WA 4.1 - Gebiet	3,31 %
WA 4.2 - Gebiet	8,04 %
GE 1 - Gebiet	25,28 %
GE 2 - Gebiet	17,30 %
GE 3 - Gebiet	23,98 %

Die Zuordnung ist jeweils im städtebaulichen Vertrag oder Grundstückskaufvertrag zu vereinbaren.

*) IV. SCHALLSCHUTZ

In den Gewerbegebieten sind für die des ständigen Aufenthalt dienende Räume passive Schallschutzmaßnahmen zu verwenden. Die Belüftung ist in Gewerbegebieten sicherzustellen. Unter Beachtung der Schallpegelbereiche ist die Bauweise der Gebäude gemäß DIN 4109 und Gebieten" in der Zeit 22.00 Zeitunen (BauGB, §9, (1), 24).

In Wohn- und Gewerbegebieten ist zu gewährleisten, daß in Wohnungen, die 60 m entfernt von Wohn- und Gewerbegebieten Fenster von Schlafräumen nach Norden zu orientieren. Ersatzweise sind schallgedämpfte Lüftungsfenster (BauGB, § 9, (1), 24).

Es sind nur Betriebe zulässig, deren Lärmemissionen die in der folgenden Tabelle genannten maximal zulässigen Schallleistungspegel in der Nachtzeit (22:00 - 06:00 Uhr) nicht überschreiten (§ 1 (4) BauNVO).

Teilfläche gem.	LWA" nachts	LWA" tags
GE 1	35 dB (A) m²	60 dB (A) m²
GE 2	35 dB (A) m²	60 dB (A) m²
GE 3.1 / GE 3.2	45 dB (A) m²	60 dB (A) m²
GE 4	40 dB (A) m²	60 dB (A) m²

Im konkreten Baugenehmigungsverfahren bzw. bei einer Prüfung nach den Bundesimmissionsschutzgesetz ist der Nachweis wie folgt zu führen.

Durchführung einer immissionsbezogenen Lärmemissionsprognose gemäß VDI-Richtlinie 2058/1 mit dem Ziel, alle außgenden emissionsort in Wohnbereich Kapellenberg einhalten den immissionsrichtwert von 55 bzw. 40 dB (A) tage bzw. nachts im nindestens 10dB(A) zu unterschreiten oder den aus den (festgesetzten maximal zulässigen emissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (LWA") der Gewerbegebiete um mindestens 10 dB(A) nach der VDI-Richtlinie 2058 ohne Berücksichtigung von Abschirmungen und Reflexionen. Schlußsonnabde 1000 m abgeleiteten maximal zulässigen Beurteilungspegel zu unterschreiten.

V. NACHRICHTLICH