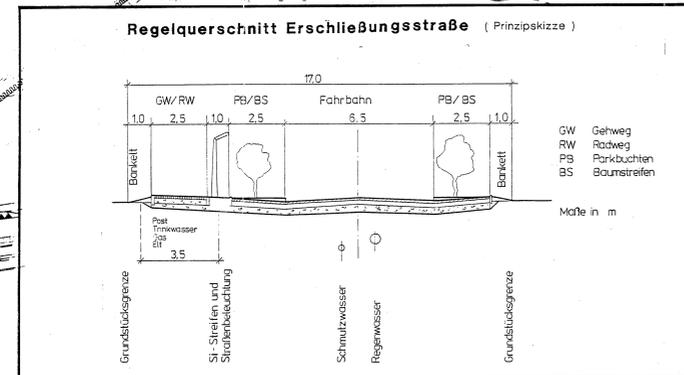
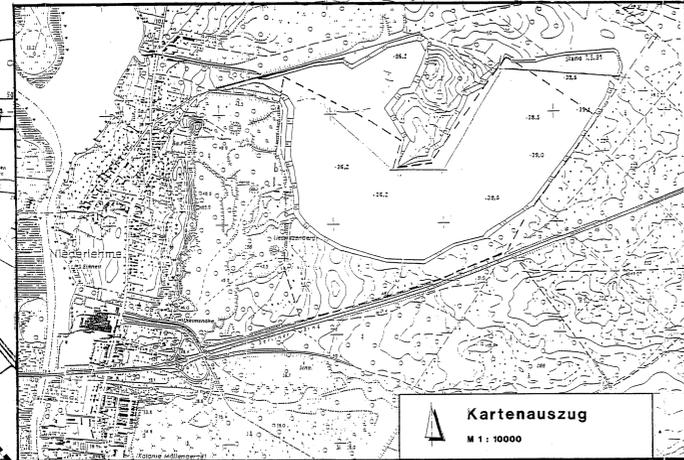
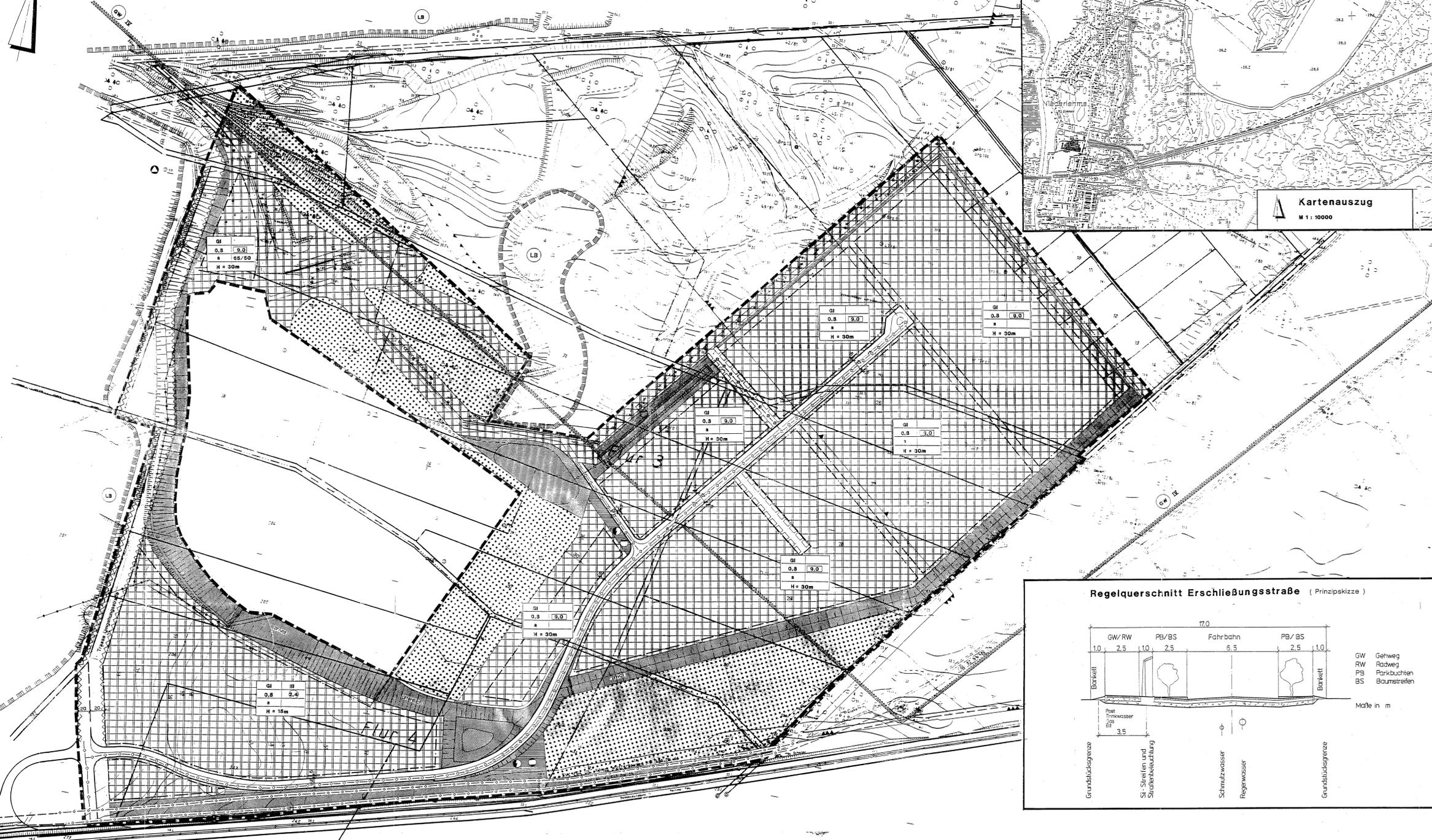
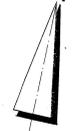


BEBAUUNGSPLAN NR. 202 INDUSTRIEGEBIET NIEDERLEHME LIEPNITZENBERG



Zeichenerklärung Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Art und Maß der baulichen Nutzung**
 - GI** Industriegebiet (§ 9 Bau NVO)
 - 0,8** Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 Bau NVO)
 - III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 20 Bau NVO)
 - 2,4** Geschosshöhenzahl als Höchstmaß (§ 20 Bau NVO)
 - 9,0** Baumassenzahl als Höchstgrenze (§ 21 Bau NVO)
 - H** maximale Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Bau NVO) bezogen auf OK Erschließungsstraße
- Bauweise, Baugrenzen**
 - a** abweichende Bauweise (§ 22 Bau NVO)
 - Baugrenze (§ 23 Bau NVO)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Verkehrsfächen**
 - Straßenbegrenzungslinie
 - sonstige Verkehrsfächen
- Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen und mit Ablagerungen**
 - Gas
 - Elektrizität
 - Abwasser
 - Abfall
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
 - unterirdisch
- Grünflächen, Wasserflächen**
 - zu gestaltende öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
 - zu erhaltende Waldflächen (§ 9 Abs.1 Nr.16) und Aufforstungen
 - Flächen zur Anpflanzung von Gehölzen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
 - Wasserflächen (§ 9 Abs.1 Nr.16)
- Sonstiges**
 - Geh- Fahr- und Leitungsrechte (gem. § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
 - zulässiger Beurteilungspegel für Geräusche/Schall (Maximalwerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1)
 - Tagwert (6.00 - 22.00 Uhr) in dB(A) Nachtwert (22.00 - 6.00 Uhr) in dB(A)
 - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (vorgesehene Trasse Umgehungsstraße) (§ 9 Abs.1 Nr.10 und Abs.6 BauGB)
- Nachrichtliche Übernahmen**
 - Schutzgebiet für Trinkwassergewinnung
 - Zone IX
 - Schutzgebiet Naturschutz
 - geschützter Landschaftsbestandteil (NSG beantragt)
 - Fläche für den Seebau
 - 6. Parkflächen
 - Fläche mit bergbaurechtlichen Nutzungsbeschränkungen
 - Spülleitungen oberirdisch

Textliche Festlegungen

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Zulässigkeit

Im Industriegebiet sind gem. § 9 Abs. (2) BauNVO zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstellen

Für die Errichtung von Anlagen an konkreten Standorten gilt der "Abstandserlaß" des Landes Nordrhein-Westfalen vom 21.03.1990.

Im Industriegebiet werden außerdem gem. § 9 Abs. (3) BauNVO zugelassen:

- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Nebenanlagen gem. § 14 Abs. (1) Satz 2 BauNVO

1.2. Baubeschränkungen

Innerhalb der dargestellten Baugrenzen gelten in bestimmten Bereichen folgende Baubeschränkungen:

- Im Abstand von 40 m bis 100 m von der Autobahn (zugeordnete Fahrbahnaußenkante) ist für die Errichtung von baulichen Anlagen die Zustimmung der Obersten Straßenbaubehörde des Landes erforderlich.
- Im Bereich der vorhandenen Ferngasleitungen gilt: Bei parallel verlaufenden Straßen muß ein Schutzstreifen von 10 m Breite vorgesehen werden. Alle Bauvorhaben im Nähebereich der Gasleitungen sind beim Bauverfahren im Nähebereich genehmigungspflichtig.
- Für die Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen innerhalb des gekennzeichneten Bereiches ist die Zustimmung des Oberbergamtes des Landes erforderlich.

2. Bauweise

Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand ohne Längsbegrenzung zu errichten.

Die differenziert festgesetzte Bauhöhe H resultiert aus Sockelhöhe + Firsthöhe.

Dabei gilt die Höchstgrenze für die Höhe der baulichen Anlagen nicht für untergeordnete bauliche Anlagen wie Schornsteine, Gerüste, Kräne u. ä.

3. Städtebaulich-architektonische Gestaltung

Für die Gestaltung der neu zu errichtenden Gebäude ist der Einsatz wetterbeständiger Farben und Materialien vorzuziehen. Die baulichen Anlagen müssen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, daß sie nicht verunstaltet wirken.

4. Grünflächen und Freiraumgestaltung

Die öffentlichen, insbesondere straßen- und wegebegleitenden Grünflächen, sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Alle phytonomischen Maßnahmen sind bis zum Ende der Bauzeit durchzuführen.

An den Böschungen und sonstigen Rändern des Industriegebietes sollen standortgerechte Baum- und Gebüschstrukturen bzw. an sonnenseitigen Standorten Trockenrasen nach Maßgabe der Fachplanung (Grundordnungsplanung) entwickelt werden, die einen Übergang in die umgebende Landschaft und die Erfüllung der vielfältigen Funktionen (Staub-, Lärm-, Sichtschutz) gewährleisten.

Bei der Initiierung von Trockenrasengesellschaften oder Anlage pflegeintensiver Rasen sind Bewässerung, Düngung und Biotreibstoff unzulässig.

Die Baugrundstückflächen sind vom Nutzer mit einem Grünanteil von 5 v.H. zu begrünen. Dafür ist ein qualifiziertes Bepflanzungskonzept im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde zu erstellen. Reservierflächen sind vom Eigentümer vollständig zu begrünen und zu pflegen.

Es besteht Pflanzenverbot für nicht heimische und Ziergewächse, u. a. für Koniferen (außer Waldkiefer, Gemeine Wacholder und Eibe), es soll keine Pflanzung frostempfindlicher Arten oder solchen mit hohem Wasser- und Nährstoffbedarf - z. B. Zierrasen - erfolgen. Bei einer Pflanzung im Industriegebiet sind die folgenden besonderen Pflanzempfehlungen aufzustellen:

Parkplätze und Aufenthaltsplätze sind durch solches Laubbäume (bevorzugt Linden) zu beschatten (Pflanzung von stärkeren Solitärbäumen 2,00 - 3,00 cm Kronendurchmesser, 10/35 cm Stammumfang, 5-6 mal verpflanzt, mit Bodenaustausch). Näheres dazu ist im Rahmen der Vergabe der Grundstücke festzulegen.

Der Vorwärt - Streifen im Zentrum der Sandgrube ist als Staub- und Atriumstreifen zu errichten. Das Befahren oder Ablagern beliebiger Materialien auf dieser Fläche (z.B. während der Bauphase), die Entnahme oder das Einbringen von Tieren und Pflanzen sind verboten.

Erstaufforstungen sind entsprechend den Festlegungen der Fachplanung (Grundordnungsplanung) und nach Genehmigung durch die untere Forstbehörde gem. § 9 Abs. 1-3 LWaldG durchzuführen. Aufforstungen haben nach Pflanzung so zu erfolgen, daß die Bestände nach ihrer Herstellung die zugeordneten Waldfunktionen erfüllen.

5. Ver- und Entsorgungsanlagen

Die zentralen Anlagen der Ver- und Entsorgung sind durch entsprechende Maßnahmen optisch aus dem Straßenbild zu nehmen. Nebenanlagen werden außerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen nur in Sinne § 14 Abs. (2) BauNVO zugelassen.

Entwässerung

Unbelastetes Regenwasser sollte im Grundstück versickert oder genutzt werden. Bei Verrohrung von Nachbarn ist dabei unzulässig. Regenwasser von undurchlässig befestigten Verkehrsflächen ist über Abscheider dem vorgesehenen gesonderten Regenwasser-Ableitungssystem zuzuführen.

Schmutzwasser ist in das vorgesehene gesonderte Rohrleitungssystem abzuführen. Gewerbliche und industrielle Abwässer dürfen in diesem System nur nach entsprechender Vorbehandlung und mit Zustimmung des Kläranlagenbetriebers ablassen werden.

6. Parkflächen

Die erforderlichen Parkflächen für das Industriegebiet sind vorrangig durch die Anbieter auf ihren eigenen Grundstücken zu sichern. Öffentliche Parkflächen werden in Teilen der Erschließungsstraßen integriert.

Verfahrensvemerke

Die Gemeinde hat am 27.09.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Ort, Datum Unterschrift

Waldhöfner, d. 2.12.93

Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Stand vom 01.01.93.

Ort, Datum

ANDRECK

Der Bürgermeister

Waldhöfner, d. 25.11.93

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung hat über die Dauer von 01.01.93 bis 01.01.94 in der Öffentlichkeit ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind an ortsbüchlich bekanntgemacht worden.

Ort, Datum Unterschrift

Waldhöfner, d. 2.12.93

Die Gemeinde hat nach § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Ort, Datum des Beschlusses

Der Bürgermeister

Waldhöfner, d. 25.11.93

Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit seiner öffentlichen Auslegung sind am 22.09.95 nach § 12 BauGB bekannt gemacht worden.

Ort, Datum Unterschrift

Waldhöfner, d. 22.09.95

Dieser Bebauungsplan ist nach § 11 BauGB mit Verfügung vom 20.07.95 genehmigt worden.

Ort, Datum

Höhere Verwaltungsbehörde

Waldhöfner, d. 20.07.95

Die Bebauungsplanung besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeführt.

Waldhöfner, d. 22.09.95

Die Erstellung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stellungnahme der Planzeichnung sind durch die Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B) wird hiermit ausgeführt.

Waldhöfner, d. 22.09.95

INGENIEURBÜRO KBA GMBH PPB LOBITZERWEG 1-18, 32567 BERLIN	
BAUVERFAHREN	INDUSTRIEGEBIET NIEDERLEHME LIEPNITZENBERG
BAUHER	GEMEINDE NIEDERLEHME
DARSTELLUNG	BEBAUUNGSPLAN NR. 202
BEARBEITER	SCHWALBE
GEANDERT	DATUM
ABTEILUNG 5	AUFR.-NR. 2100.1672
PLAN-PP. 5	MÄßSTAB 1:2000
DATUM	BLATT-NR.