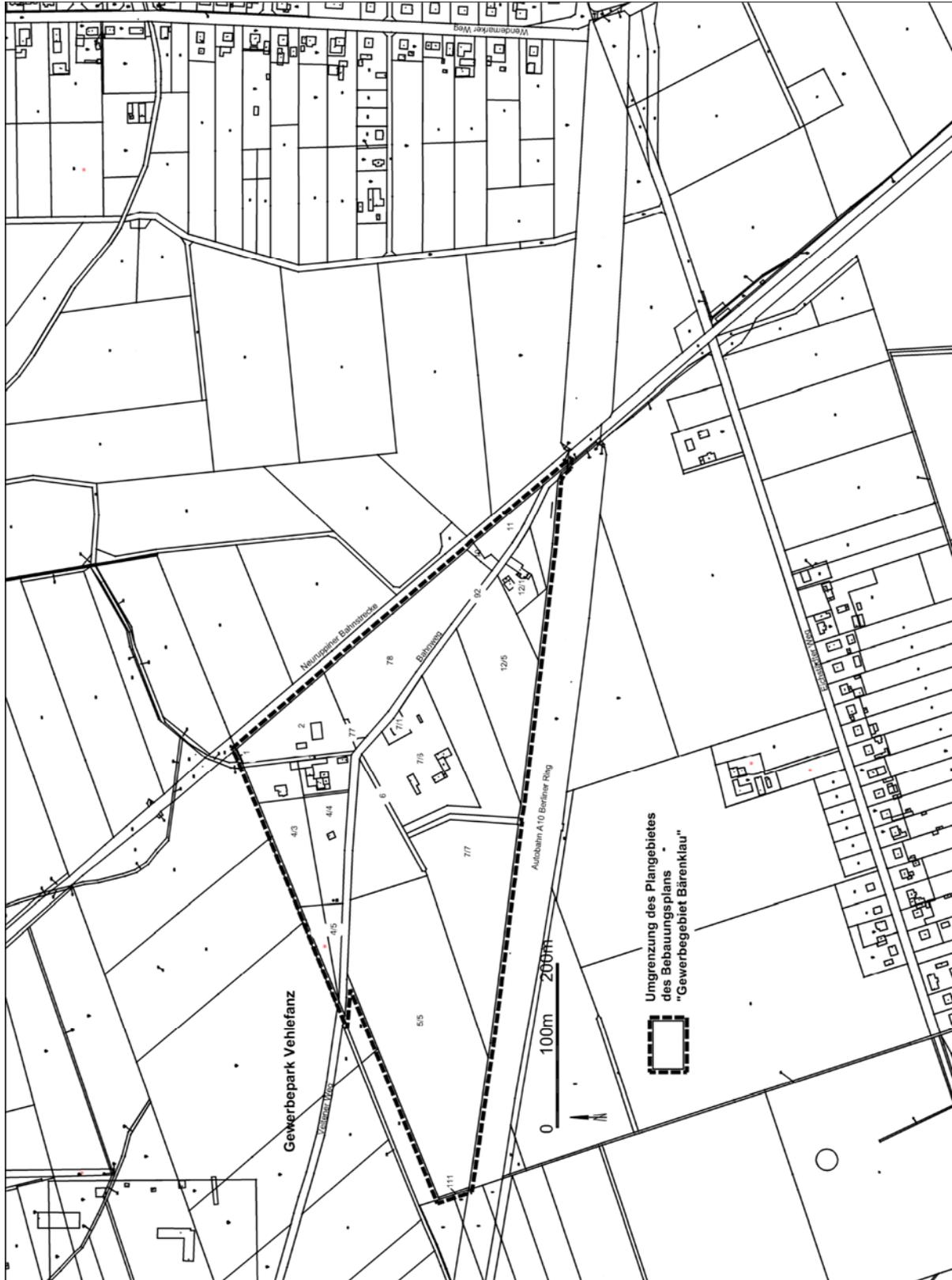


**Anlagen zum Aufstellungsbeschluss Änderung Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bärenklau“**  
(Bearbeitungsstand 11.Mai 2020)

Anlage 1:

**Plangebiet des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Bärenklau“, zugleich Plangebiet der hier vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes**

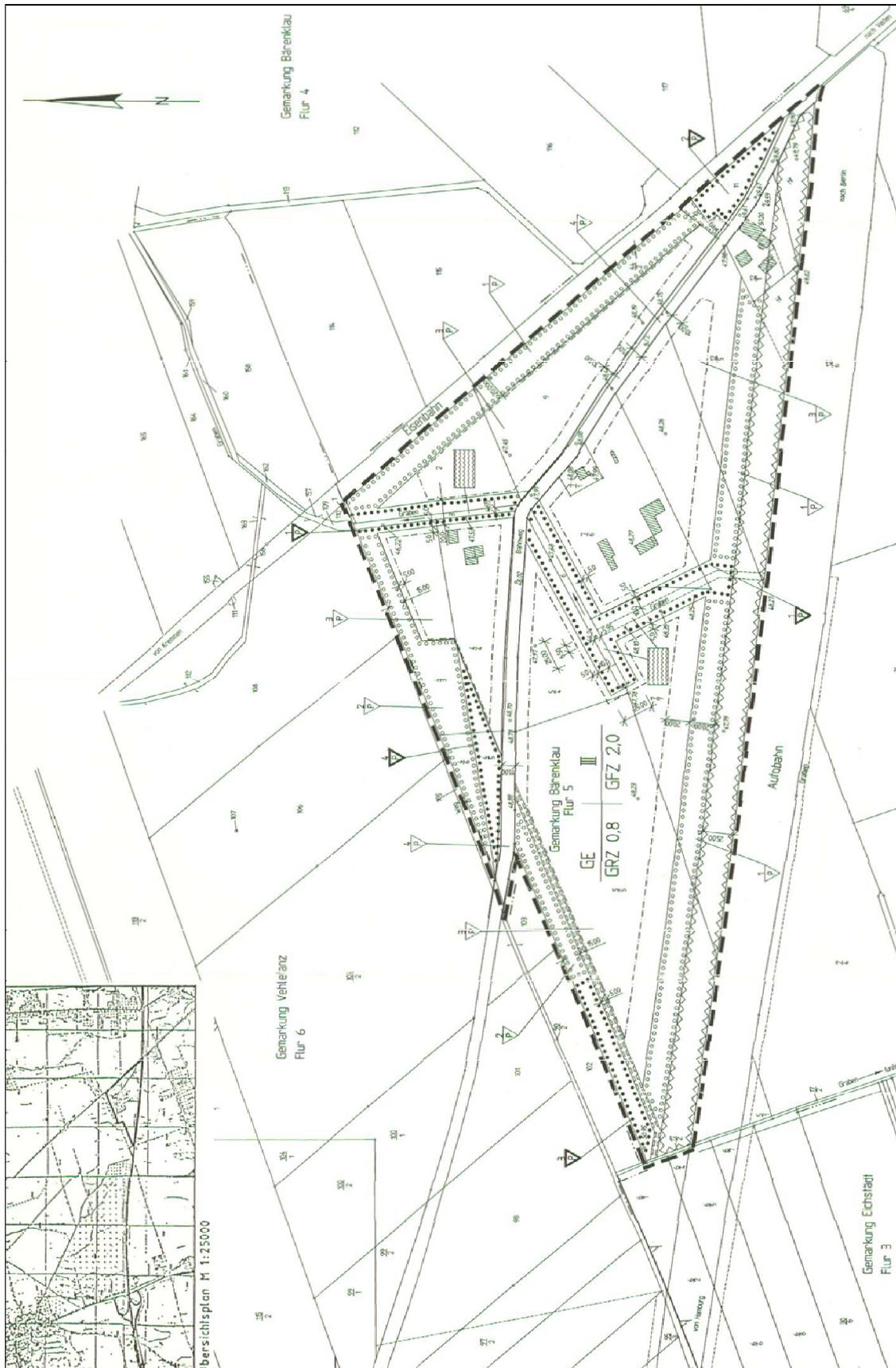


Auszug Liegenschaftskarte, unter Verwendung von Daten des Landes Brandenburg

Anlage 2:

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bärenklau“ (Fassung 1997)

Planzeichnung



# Textliche Festsetzungen und Legende

<p><b>FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS "GEWERBEGEBIET BÄRENKLAU"</b></p> <p>Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Bärenklau" ist gemäß § 8 (4) BauGB ein vorzeitiger Bebauungsplan. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen werden der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung, d. h. dem künftigen Flächennutzungsplan nicht entgegenstehen.</p>	<p><b>7. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) 20. und 25. BauGB)</b></p> <p>Niederschlagswasser von <del>versiegelten</del> Flächen auf überbaubaren Grundstücksflächen ist - <del>soweit nicht schadstoffbelastet und technisch möglich</del> - überwiegend vor Ort, d. h. auf den Grundstücken zu versickern <del>oder durch Zisternen oder vergleichbare Becken zurückzuführen</del>.</p> <p>Anpflanzungen im gesamten Planungsgebiet sind unter Verwendung von Arten und Qualitäten der Pflanzliste vorzunehmen.</p>	<p><b>VI. Dachbegrünung</b></p> <p>Gräser (Blauschwingel, Blaugras, Blaugrüne Segge, Erdsegge, Finger-Segge, Schilfgras), Sukkulenten (Dachwurz, Scharfer Mauerpfeffer, Milder Mauerpfeffer), Krauter (Frühlings-Fingerkraut, Kleines Habichtskraut, Rundblättrige Glockenblume, Blutroter Storchschnabel, Knack-Erdbeere, Jasione, Gemeines Katzenfötchen, Sand-Beluz, Sand-Strohblume), Gehölze (Farber-Ginster, Purpur-Weide)</p>
<p><b>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB i. V. m. BauNVO und § 89 BbgBO)</b></p> <p><b>I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BauGB i. V. m. BauNVO)</b></p> <p><b>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, BauNVO)</b></p> <p>Gewerbegebiet - GE gemäß § 8 BauNVO, mit emissionswirksamen Einschränkungen gem. § 9 (1) 24. BauGB</p>	<p><b>7.1 Pflanzliste</b></p> <p><b>I. Gehölze für Pflanzungen im Bereich von Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB auf festgesetzten Flächen nach § 9 (1) 25. BauGB und auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen</b></p> <p>Einzelbäume:</p> <p>Winter-Linde, Gemeine Esche, Spitz-Ahorn, Stiel-Eiche, Trauben-Eiche (Mindestqualität: Hochstämme (H) oder Stammbüschle (Stb)), 3 x verpflanzt (3xv) mit Drahtballen (Db), Stammumfang 12 cm (ISU 12-200)</p> <p>Gehölzstreifen, Gehölzunterwuchs unter Einzelbäumen:</p> <p>Hochstämme und Heister: Winter-Linde, Gemeine Esche, Spitz-Ahorn, Stiel-Eiche, Trauben-Eiche, Schwarz-Erle, Gemeine Esche, Feld-Ahorn, Hänge-Birke, Feld-Lilje, Zitter-Pappel, Eberesche, Vogel-Kirsche (Mindestqualität: Hochstämme (H)), 2 x verpflanzt (2xv), Stammumfang 8 cm (ISU 8-12); Heister (Hei), 2 x verpflanzt (2xv), Höhe 125 cm (125-250 hl)</p> <p>Straucher:</p> <p>Dorn-Weide, Sal-Weide, Mandel-Weide, Lavendel-Weide, Europäisches Pfaffenhütchen, Sanddorn, Körnelkirsche, Gemeine Hasel, Weißdorn, Schwarzdorn, Gewöhnliche Traubenkirsche, Holz-Äpfel, Furrer-Kreuzdorn, Schwarzer Holunder, Gemeiner Schneeball, Faulbaum, Holz-Birne, Hunds-Rose, Wilde Brombeeren (Mindestqualität: Sträucher (Str)), 2 x verpflanzt (2xv), Höhe 60 cm (60-150 hl)</p>	<p><b>VII. Kletterpflanzen an Gebäudefassaden</b></p> <p>Winden-Kriecher, Eleu, Weinrebe, Wilder Wein, Echtes Gebläth, Deutsches Gebläth (Wildornen)</p> <p><b>7.2 Pflanzbindung für Flächen gemäß § 9 (1) 25. BauGB</b></p> <p>Auf den nach § 9 (1) 25. a) BauGB festgesetzten und in der Planzeichnung mit bezeichneten Flächen im Süden und im Nordosten des Planungsgebietes sind Gehölze der Pflanzliste, I als Abstandsstreifen zu pflanzen. Die Pflanzdichte in den Gehölzstreifen muß mindestens 0,6 St. Gehölz/ qm betragen. Pflanzlöcher für die Selbstansiedlung innerhalb der Gehölzstreifen sind im Flächenverhältnis von 17 zur Bepflanzung einzuordnen.</p> <p>Auf den nach § 9 (1) 25. a) BauGB festgesetzten und in der Planzeichnung mit bezeichneten Flächen im Südwesten und Ostwesten des Planungsgebietes sind Obstwiesen anzulegen und zu erhalten. Obstwiesen sind in einer Dichte von mindestens einem St. Gehölz der Pflanzliste, II / 50 qm zu bepflanzen.</p>
<p><b>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, BauNVO)</b></p> <p><b>2.1. Höhe baulicher Anlagen (§ 9(2) BauGB, BauNVO)</b></p> <p>Die Werte der in der Planzeichnung eingetragenen Höhen sind als festgesetzt. Als Höhe für bauliche Anlagen sind maximal 8,0 m über der festgesetzten HN zulässig.</p> <p><b>3. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB, BauNVO)</b></p> <p>Für das gesamte Planungsgebiet wird eine abweichende Bauweise entsprechend § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Die Bauweise weicht insoweit ab, als daß Gebäude länger als 50,0 m bis zu einer Gebäudelänge von maximal 150,0 m zulässig sind.</p>	<p><b>II. Obstgehölze für Streuobstwiesen</b></p> <p>Kultur-Äpfel, Kultur-Birne, Echte Quille, Zwetsche, Kirsch-Pflaume, Eberesche, Echte Walnuß, Sanddorn, Weißdorn, Weiße und Schwarze Maulbeere (Mindestqualität: Als Stammholz: Hoch- oder Halbstamm (SH)), 2 x verpflanzt (2xv), Höhe 120 cm (120-180 hl), Stammumfang ab 6 cm (ISU 6); als Heister: Heister (Hei), 2 x verpflanzt (2xv), Höhe 150 cm (150-200 hl); als Strauch: Strauch (Str), 2 x verpflanzt (2xv), Höhe 60 cm (60-150 hl)</p> <p><b>III. Hoch- und Niedergehölze für Pflanzungen in wechselliechten bzw. gewässernahen Bereichen</b></p> <p>Silber-Weide, Bruch-Weide, Purpur-Weide, Mandel-Weide, Korb-Weide, Sal-Weide, Spitz-Ahorn, Gemeine Esche, Zitter-Pappel, Gewöhnliche Traubenkirsche, Hänge-Birke, Moor-Birke, Schwarz-Erle, Faulbaum, Eingrifflicher Weißdorn, Europäisches Pfaffenhütchen, Schwarzer Holunder (Mindestqualität: Heister (Hei)), 2 x verpflanzt (2xv), Höhe 125 cm (125-250 hl); Sträucher (Str), 2 x verpflanzt (2xv), Höhe 60 cm (60-150hl)</p>	<p><b>7.3 Pflanzbindung für nicht überbaubare und in der Planzeichnung mit bezeichneten Grundstücksflächen</b></p> <p>Mindestens 35 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen. Von den zu begründenden Flächen müssen mindestens 25% mit Gehölzen der Pflanzliste, I bepflanzt werden. Entlang der im Süden angrenzenden und gem. § 9 (1) 25. a) BauGB festgesetzten Fläche sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen 5,0 m breite Gehölzstreifen anzupflanzen. Die Pflanzdichte in den Gehölzstreifen muß mindestens 0,6 St. Gehölz/ qm betragen. Pflanzlöcher für die Selbstansiedlung innerhalb der Gehölzstreifen sind im Flächenverhältnis von 17 zur Bepflanzung einzuordnen. Je fünf Pkw-Stellplätze ist mindestens ein Einzelbaum der Pflanzliste, I anzupflanzen und zu erhalten. Flachdecker sind mit Pflanzen der Pflanzliste, VI zu begrünen. Mindestens 20 % der Gebäudefassadenflächen sind mit einer Kletterpflanze der Pflanzliste, VII pro 2,0 lfd. m Fassadenbreite zu begrünen.</p>
<p><b>4. Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4. BauGB, BauNVO)</b></p> <p>Nebenanlagen und überdachte Stellplätze einschließlich Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p><b>5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21. BauGB)</b></p> <p>Ein Geh- und Fahrrecht gemäß § 9 (1) 21. BauGB zugunsten der Allgemeinheit ist auf einen 5,0 m breiten Trasse im Bereich der westlichen Grenze des Bebauungsplanes festgesetzt.</p> <p>Ein Geh- und Fahrrecht gemäß § 9 (1) 21. BauGB zugunsten der Allgemeinheit ist auf dem Flurstück Nr. 10, Flur 5 der Gemarkung Bärenklau festgesetzt.</p>	<p><b>IV. Wasser- und Sumpfpflanzen</b></p> <p>Gemeines Schilf, Schlank Segge, Flatter-Binse, Breitblättriger Rohrkolben, Wurzelnde Sinsse, Wasser-Schwaden, Ästiger Igelkolben, Pfeilkraut, Gemeiner Froschlöffel, Sumpf-Schwertlilie, Schwänenblume</p> <p><b>V. Naturhecken</b></p> <p>Hainbuche, Rot-Buche, Feld-Ahorn, Schlehe, Weißdorn (Mindestqualität: Als Heckenware: Heckenware geschlitten 1x verpflanzt (1xv), Höhe 80 cm (80-125 hl); als Heister: Leichte Heister (LHei), 1x verpflanzt (1xv), Höhe 60 cm (60-100 hl); als Sträucher: Str. (Str), 2 x verpflanzt (2xv), Höhe 60 cm (60-100 hl)</p>	<p><b>7.4 Pflanzbindung auf unversiegelten und in der Planzeichnung mit bezeichneten Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) 11. BauGB</b></p> <p>In gesamter Länge entlang der Erschließungsstraße sind einseitig Einzelbäume der Pflanzliste, I im Abstand von (15,0 m) - 20,0 m - (25,0 m) zueinander zu pflanzen. Als Gehölzunterwuchs der Einzelbäume sind Sträucher der Pflanzliste, I in einer Dichte von höchstens 0,3 St. Strauch/ qm anzupflanzen. Je vier Pkw-Stellplätze oder je 80 qm Parkfläche ist mindestens ein Einzelbaum der Pflanzliste, I anzupflanzen und zu erhalten. Straßenrandstreifen bis 0,5 m Breite sind mit Landschaftsrasen, Parkplätze in Rasengitter-/pflastersteinen sind mit Parkplatzrasen nach DIN 18 917 einzusaen.</p>
<p><b>6. Zur Minimierung von schädigenden Umweltwirkungen im Sinne des BImSchG zu treffende, bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (§ 9 (1) 24. BauGB)</b></p> <p>In dem GE sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission die entsprechenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel <math>L_w</math> von</p> <p><math>L_w = 60</math> dB (A)/qm zur Tagzeit und</p> <p><math>L_w = 50</math> dB (A)/qm zur Nachtzeit</p> <p>nicht überschreitet (Berechnungsgrundlage: DIN 18005).</p>	<p><b>II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB i.V.m. § 89 BbgBO)</b></p> <p><b>1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 (1) 1. BbgBO)</b></p> <p><b>1.1 Fassaden</b></p> <p>Fassaden sind nicht im Rohbauzustand zu belassen. Als Fassadenelemente sind zulässig:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kratz- und Glattputze in hellen Nuancen erdiger Farbtöne, RAL 1013-1015, 9001, 9002, 9010,</li> <li>2. Fertigfassaaden in hellen Nuancen erdiger Farbtöne, RAL 7032-7039, 1013-1015, 9001, 9002, 9010,</li> <li>3. Klinker in rot, gelb oder ähnlichen erdigen Farbtönen, RAL 2000-2011, 3000-3011, 1032.</li> </ol>	<p><b>II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB i.V.m. § 89 BbgBO)</b></p> <p><b>1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 (1) 1. BbgBO)</b></p> <p><b>1.1 Fassaden</b></p> <p>Fassaden sind nicht im Rohbauzustand zu belassen. Als Fassadenelemente sind zulässig:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kratz- und Glattputze in hellen Nuancen erdiger Farbtöne, RAL 1013-1015, 9001, 9002, 9010,</li> <li>2. Fertigfassaaden in hellen Nuancen erdiger Farbtöne, RAL 7032-7039, 1013-1015, 9001, 9002, 9010,</li> <li>3. Klinker in rot, gelb oder ähnlichen erdigen Farbtönen, RAL 2000-2011, 3000-3011, 1032.</li> </ol>

## 12. Werbeanlagen

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen 30% der Fassadenflächen nicht überschreiten.

## 13. Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Über 1,5 m Einfriedungshöhe ist eine dauerhafte Eingrünung mit Pflanzen der Pflanzliste V. vorzusehen. Mauern als Grundstücksgrenzungen sind unzulässig. Beton- und Mauerwerkspfeiler sind nur bei Toreinfahrten zulässig.

## 14. Stellplätze

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien zu befestigen. Dabei muß erreicht sein, daß der Abflußbeiwert auf Stellplatzflächen gemäß DIN 1986 den Wert von 0,5 nicht überschreitet. Folgende Materialien sind für eine Befestigung von Stellplätzen zu verwenden:

- Fugenpflaster mit mindestens 3,0 cm breiten Fugen,
- Rasengittersteine,
- Einkornbetonsteinpflaster,
- Rüttelschotterdecken,
- unbefestigte Sandflächen.



ANPFLANZEN, STREUOBSTWISEN



BEPFLANZUNG VON NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN



ANPFLANZEN VON BAUMREIHEN UND STRÄUCHERN AUF GRÜNSTREIFEN SOWIE RASENSAAT AUF RANDSTREIFEN IM STRASSENRAUM



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEWÄSSERN (§ 9 (1) 25. b) BauGB)



ERHALTUNG GRABENGEWÄSSER, FREILEGUNG UNTERSCHER GRABENABSCHNITTE



ERHALTUNG, LAUBGEBÜSCH



ERHALTUNG, BRACHE



ERHALTUNG, OBSTWIESE

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN IN TABELLENFORM BEDEUTEN:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
GE	III
GRZ 0,8	GFZ 2,0

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 (1) 1. BauGB, BauNVO)



GE - GEWERBEGEBIET (§ 8 BauNVO) mit emissionswirksamen Einschränkungen

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 (1) 1. BauGB, BauNVO)

GRZ 0,8	GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 und § 19 BauNVO)
GFZ 2,0	GESCHOßFLÄCHENZAHL (§ 16 und § 20 BauNVO)
III	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 und § 20 BauNVO)

### BAUGRENZEN

(§ 9 (1) 2. BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

---	BAUGRENZE (§ 23 (1) und (3) BauNVO)
-----	-------------------------------------

### VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 (1) 11. BauGB)



STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN



STRASSENBEGRENZUNGSLINE

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

(§ 9 (1) 16. BauGB)



WASSERFLÄCHEN, BIOTOP

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

(§ 9 (1) 20. und 25. BauGB)



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) 25. a) BauGB)



ANPFLANZEN, GEHÖLZSTREIFEN

## SONSTIGE PLANZEICHEN



MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT, ENES ERSCHLIESSUNGSTRÄGERS ODER ENES BESCHRÄNKTEN PERSONENKREISES ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 (1) 21. BauGB)



UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND, ZWECKBINDUNG AUTOBAHNERWEITERUNGSFLÄCHE (§ 9 (1) 10. und (6) BauGB)



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 (7) BauGB)

## KARTENGRUNDLAGE



WOHN- UND WIRTSCHAFTSGEBÄUDE



GEMARKUNGSGRENZE



VORHANDENE FLURGRENZE



VORHANDENE FLURNUMMER



VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZE



VORHANDENE FLURSTÜCKNUMMER

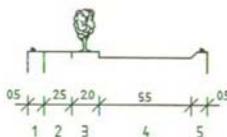


HÖHEN in m ü NN

## (Planungsvorschlag)

### Strabengestaltung

Gesamtbreite	11,0 m
1 Randstreifen (unversiegelt)	0,5 m
2 Fuß/Radweg	2,5 m
3 Grünstreifen	2,0 m
4 Fahrbahn	5,5 m
5 Randstreifen (unversiegelt)	0,5 m



**Geplante Änderungen der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Bärenklau“ mit Kurzfassung der Begründung (Entwurf Mai 2020)**

---

**1. Zum Verfahren nach §13 BauGB**

---

Das Vereinfachte Verfahren nach §13 BauGB kann gemäß §13 Absatz 1 BauGB angewendet werden, wenn durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und
3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Gemäß §13 Absatz 2 BauGB kann im vereinfachten Verfahren

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB abgesehen werden,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB durchgeführt werden,
3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Absatz 2 BauGB durchgeführt werden.

Wird nach Satz 1 Nummer 2 die betroffene Öffentlichkeit beteiligt, gilt die Hinweispflicht des § 3 Absatz 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB entsprechend.

Gemäß §13 Absatz 2 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nummer 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Die Belange des Umweltschutzes und von Natur und Landschaft sind im Rahmen der Begründung der Änderung des Bebauungsplanes entsprechend zu beachten.

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB. Nachfolgend sind die geplanten Änderungen der textlichen Festsetzungen dargelegt sowie deren Begründung und die Gründe, aus denen durch die Änderungen die Grundzüge der Planung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht berührt werden.

**2. Zulassung von Nebenanlagen, die keine Gebäude sind oder gebäudegleiche Wirkungen haben außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche**

---

**Die bisherige Festsetzung lautet:**

**4. (Überschrift auf Planurkunde gestrichen)**

*Nebenanlagen und überdachte Stellplätze einschließlich Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*

**Die geänderte Festsetzung lautet:**

**4. Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)**

*(1) Nebenanlagen, die Gebäude sind oder von denen gebäudegleiche Wirkungen ausgehen und überdachte Stellplätze einschließlich Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*

## Begründung

Der bisherige Bebauungsplan schließt Nebenanlagen außerhalb der durch Baugrenzen zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen vollständig aus. Diese Festsetzung ist so nicht vollziehbar, da hiervon z. B. auch Grundstückszufahrten, Einfriedungen und Anlagen für die Ver- und Entsorgung erfasst sind, die für eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen erforderlich sind.

Der bisherige Bebauungsplan hatte bei der betreffenden Festsetzung offensichtlich Nebenanlagen im Blick, die Gebäude sind oder von denen gebäudeartige Wirkungen ausgehen, da nur diese geeignet sind, die nachteiligen städtebaulichen Wirkungen zu verursachen, die durch die betreffende Festsetzung vermieden werden sollen.

Dem entsprechend wird die Unzulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Rahmen der geplanten Änderung des Bebauungsplanes auf jene Nebenanlagen begrenzt, die Gebäude sind oder gebäudeartige Wirkungen haben.

Da z. B. Nebengebäude, Garagen und Carports Gebäude sind und z. B. hoch aufgeschichtetes Lagergut (z. B. Holzstapel) eine gebäudegleiche Wirkung hat, wären diese Nebenanlagen nach der geänderten textlichen Festsetzung weiterhin außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

Da die geplante Änderung der Festsetzung lediglich der Ermöglichung der Vollziehbarkeit des Bebauungsplanes dient und der bisherigen Planintention nicht widerspricht, berührt sie die Grundzüge der vorliegenden Planung nicht.

### **3. Ausnahmsweise Zulässigkeit von Hauptanlagen, die keine Gebäude sind oder gebäudegleiche Wirkungen haben außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche**

---

Die ergänzte Festsetzung lautet:

#### 4. Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

(...)

(2) Bauliche Hauptanlagen, die keine Gebäude sind und von denen keine gebäudegleichen Wirkungen ausgehen, sind ausnahmsweise auch außerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Hiervon ausgenommen sind die Flächen, für welche der Bebauungsplan unter I. 7.4 Festsetzungen trifft.

## Begründung

Auf einer Teilfläche im Plangebiet ist eine Übungsfläche für das sichere Führen von Kraftfahrzeugen geplant. In diesem besonderen Fall sind befestigte Übungsfahrflächen einschließlich zugehöriger Beschilderung, Verkehrslenkungs- und Sicherheitseinrichtungen Teil der baulichen Hauptanlage auf dem betreffenden Baugrundstück.

Da der Flächenanteil des Baugrundstücks außerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche mit bis zu 20m Breite einen erheblichen Grundstücksanteil einnimmt, ist die Anlage der Übungsfahrbahnen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche geplant.

Ebenso wie andere befestigte Flächen, z. B. Grundstückszufahrten, verursachen die geplanten Übungsfahrflächen keine erheblichen nachteiligen städtebaulichen Wirkungen. Es gehen von Ihnen keine Wirkungen wie von Hochbauten aus. Da die festgesetzte zulässige Grundfläche baulicher Anlagen und der Umfang der außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu leistenden Ausgleichspflanzungen unverändert bleiben, ergibt sich aus der teilweisen Lage der Übungsfahrflächen oder anderer nicht gebäudeartiger Hauptanlagen (z. B. Beschilderung, Verkehrslenkungs- und Sicherheitseinrichtungen, Einfriedungen) außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auch keine Vergrößerung des durch die vorliegende Planung zulässigen Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft.

Art und Maß der baulichen Nutzung werden von dieser Änderung nicht berührt. Die bisher festgesetzte Grundflächenzahl ist auch im Falle der hier geplanten Änderung weiterhin einzuhalten.

Deshalb berührt die ausnahmsweise Zulässigkeit von Hauptanlagen, die keine Gebäude sind und von denen keine gebäudeartigen Wirkungen ausgehen, die Grundzüge der Planung ebenso wenig, wie dies bei den gleichartigen Nebenanlagen der Fall ist, die zur zweckentsprechenden Grundstücksnutzung ohnehin erforderlich sind.

#### **4. Umstellung der Planung auf das aktuelle Höhenbezugssystem und Ersatz der bisher festgesetzten Höhe baulicher Anlagen von maximal 8 m durch eine Höhe, bei der die im Bebauungsplan ebenfalls festgesetzten maximal 3 Vollgeschosse vollziehbar ist**

---

**Die bisherige Festsetzung lautet:**

##### **2.1 Höhe baulicher Anlagen (§9 (2) BauGB, BauNVO)**

*Die Werte der in der Planzeichnung eingetragenen HN Höhen gelten gemäß §9(2) BauGB als festgesetzt. Als Höhe für bauliche Anlagen sind maximal 8,0m über der festgesetzten HN zulässig.*

**Die geänderte Festsetzung lautet:**

##### **2.1 Höhe baulicher Anlagen (§9 (3) BauGB, BauNVO)**

Als Höhe für bauliche Anlagen sind maximal 60,5m über NHN im Höhenbezugssystem DHHN 2016 zulässig.

#### **Begründung**

Der bisherige Bebauungsplan basiert auf einer Plangrundlage, die Geländehöhen im damals gültigen Höhenbezugssystem DHHN 92 enthält. Auf diese Geländehöhen bezieht sich die textlich festgesetzte maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen.

Zwischenzeitlich wurde das Höhenbezugssystem DHHN 2016 als amtliches Höhenbezugssystem eingeführt. Die Höhenangaben weichen in den beiden Höhenbezugssystemen voneinander ab.

Deshalb wird im Zusammenhang mit der vorliegenden Änderung dem Bebauungsplan eine aktuelle Plangrundlage mit aktuellen Geländehöhen im heute geltenden Höhenbezugssystem DHHN 2016 zu Grunde gelegt. Der Höhenbezug für die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen wird so gewählt, dass die Planung vollziehbar ist.

Das Plangebiet weist entsprechend den Höhenangaben im bisherigen Bebauungsplan nur in begrenztem Umfang Höhenunterschiede auf.

Gemäß den aktuellen Höhenmessungen ist im äußersten Westen des Plangebietes innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eine Geländehöhe von bis zu 50,19m über NHN im DHHN 2016 vorhanden. Im übrigen Plangebiet liegt die Geländehöhe, soweit erkennbar, im Wesentlichen unter 50 m über NHN. Im nördlichen Teil des Bahnweges wurden im Bestand Geländehöhe bis 49,37 m über NHN im DHHN 2016 gemessen. Zur Autobahn hin steigt das Gelände im Plangebiet an, da sich im Bereich des Plangebietes die Autobahn in Hochlage befindet.

Der bisherige Bebauungsplan setzt eine Bebauung mit maximal 3 Vollgeschossen als zulässig fest. In Anlehnung an §21 BauNVO kann eine Geschosshöhe von 3,5m einschließlich Fußbodenaufbau, Geschossdecke und anteiliger Höhe für Sockel, Dachkonstruktion und Dachdeckung als angemessen erachtet werden. Bei 3 Vollgeschossen ergibt sich hieraus eine Höhe baulicher Anlagen von 10,5m.

Der bisherige Bebauungsplan setzt eine Höhe baulicher Anlagen von maximal 8m als Höchstmaß fest. Mit dieser Höhe baulicher Anlagen wäre ein dreigeschossiges Gebäude nicht realisierbar. Die bisherige Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist deshalb nicht vollziehbar.

Deshalb wird im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes für die geplante maximal dreigeschossige Bebauung ein 10,5m hohes Gebäude zu Grunde gelegt.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen erfolgt unter Berücksichtigung der Geländehöhen im aktuellen Höhenbezugssystem DHHN 2016.

Als Höhenbezug für die Festlegung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen werden im Ergebnis der aktuellen Höhenmessung 50m über NHN im DHHN 2016 zu Grunde gelegt, da diese Höhe mit Ausnahme kleiner Teilflächen im Plangebiet innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen durch das natürliche Geländeniveau nicht überschritten wird.

Es ergibt sich  $50+10,5=60,5$  m über NHN im DHHN 2016 als Höchstmaß für die zulässige Höhe baulicher Anlagen.

Da die Änderung der Anpassung des Bebauungsplanes an das aktuelle Höhenbezugssystem dient und eine bisherige nicht vollziehbare Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen durch eine vollziehbare Festsetzung ersetzt wird, die der im Bebauungsplan ebenfalls festgesetzten Zahl der Vollgeschosse entspricht, berührt die betreffende Änderung die Grundzüge der Planung nicht.

## 5. Klarstellungen zur textlich festgesetzten Pflanzbindung innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche und Zulassung einer Ausnahme zur Anordnung der zu pflanzenden Gehölzflächen

---

Die bisherige Festsetzung lautet:

### 7.3 Pflanzbindung für nicht überbaubare und in der Planzeichnung mit



#### bezeichneten Grundstücksflächen

Mindestens 35% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen.

Von den zu begrünenden Flächen müssen mindestens 25% mit Gehölzen der Pflanzliste I. bepflanzt werden.

Entlang der im Süden angrenzenden und gemäß §9 (1) 25.a BauGB festgesetzten Fläche sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen 5,0m breite Gehölzstreifen anzupflanzen.

Die Pflanzdichte in den Gehölzstreifen muss mindestens 0,6 St. Gehölz / m<sup>2</sup> betragen. Pflanzlücken für die Selbstansiedlung innerhalb der Gehölzstreifen sind im Flächenverhältnis von 1:7 zur Bepflanzung einzuordnen.

Je 5 PKW-Stellplätzen ist mindestens ein Einzelbaum der Pflanzliste I. anzupflanzen und zu erhalten.

Flachdächer sind mit Pflanzen der Pflanzliste VI. zu begrünen.

Mindestens 20% der Gebäudefassadenflächen sind mit einer Kletterpflanze der Pflanzliste VII. pro 2,0 lfd. m Fassadenbreite zu begrünen.

Die geänderte Festsetzung lautet:

### 7.3 Pflanzbindung für nicht überbaubare und in der Planzeichnung mit



#### bezeichneten Grundstücksflächen

(1) Mindestens 35% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen.

(2)<sup>1</sup> Von den zu begrünenden Flächen gemäß Absatz 1 müssen mindestens 25% mit Gehölzen der Pflanzliste I. bepflanzt werden.

(2)<sup>2</sup> Entlang der im Süden angrenzenden und gemäß §9 (1) 25.a BauGB festgesetzten Fläche sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen 5,0m breite Gehölzstreifen anzupflanzen.

(2)<sup>3</sup> Die Gehölzpflanzungen gemäß Satz 1 schließen auch die Gehölzpflanzungen gemäß Satz 2 mit ein.

(2)<sup>4</sup> Ausnahmsweise sind die Gehölzpflanzung gemäß Satz 2 auch mit anderer Anordnung innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie weiterhin unmittelbar an die im Süden angrenzenden und gemäß §9 (1) 25.a BauGB festgesetzten Fläche anschließen und die Flächengrößen der zu pflanzenden Gehölzflächen den sich aus Satz 2 ergebenden Flächengrößen entsprechen.

(2)<sup>5</sup> Die Pflanzdichte in den Gehölzflächen muss mindestens 0,6 St. Gehölz / m<sup>2</sup> betragen.

(2)<sup>6</sup> Pflanzlücken für die Selbstansiedlung innerhalb der Gehölzstreifen sind im Flächenverhältnis von 1:7 zur Bepflanzung einzuordnen.

(3) Je 5 PKW-Stellplätzen ist mindestens ein Einzelbaum der Pflanzliste I. anzupflanzen und zu erhalten.

(4) Flachdächer sind mit Pflanzen der Pflanzliste VI. zu begrünen. Mindestens 20% der Gebäudefassadenflächen sind mit einer Kletterpflanze der Pflanzliste VII. pro 2,0 lfd. m Fassadenbreite zu begrünen.

## **Begründung**

Die bisherige textliche Pflanzfestsetzung 7.3 (Pflanzbindung für nicht überbaubare Grundstücksflächen) wird zur leichteren Verständlichkeit in Absätze unterteilt und sinnfällig auf einander bezogen.

Der Bebauungsplan setzt parallel der Autobahn zeichnerisch eine 20m breite anzupflanzende flächige Gehölzpflanzung fest. Durch textliche Festsetzung im Bebauungsplan wird hieran angrenzend zusätzlich ein 5m breiter anzupflanzender Gehölzstreifen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt, sodass sich insgesamt eine durchgängig 25m breite Gehölzpflanzung ergibt.

Um den Spielraum für die Grundstücksnutzung und -gestaltung angemessen zu vergrößern, ist im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes die Festsetzung einer Ausnahme geplant, die gestattet, die zusätzliche Gehölzpflanzung (bisher 5m breiter Streifen) auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche auch anders anzuordnen, solange diese weiterhin an die 20m breite flächige Gehölzpflanzung anschließt und die Gesamtfläche der zu pflanzenden Gehölze im Vergleich zur bisherigen Festsetzung des Bebauungsplanes gleich bleibt.

Da die zu pflanzenden Gehölzflächen dem Umfang nach gleich groß bleibt, weiterhin im gleichen Bereich des Plangebietes liegt und wegen des Anschlusses an die 20m breite ebenfalls festgesetzte Gehölzpflanzung der flächige Charakter der Gehölzpflanzung insgesamt in jedem Fall gesichert ist, berührt die geplante Ausnahme die Grundzüge der Planung nicht.