Bebauungsplan Nr. 24 „westlich des Stadtpark, nördlich Hamburger Straße“

Teil B – Entwurf August 2013

Textliche Festsetzungen

Für folgende Punkte werden im weiteren Planverfahren noch textliche Festsetzungen getroffen:

I. Städtebauliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1. Sonstiges Sondergebiet

Für das sonstige Sondergebiet (§ 11 BauNVO) werden Einzelhandelsbetriebe im Sortimentsbereich Gartenbaumarkt zugelassen und darüber hinaus sind dort Gartenbaubetriebe zulässig.

2. Allgemeines Wohngebiet

In dem WA-Gebiet sollen folgende sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen auch als Ausnahme nicht zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

3. Beschränkung der Wohnnutzung

Im allgemeinen Wohngebiet werden nur Einzel- und Doppelhäuser mit max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zugelassen bzw. pro Doppelhaushälfte nur 1 Wohnung.

4. Gewerbegebiet

Die zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet sollen bezüglich der dort zulässigen Emissionen so eingeschränkt werden, dass dieses den Emissionen von Betrieben innerhalb eines nach § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebietes entspricht. Dort sind Betriebe zulässig, die das Wohnen in den angrenzenden WA-Gebieten nicht wesentlich stören. Darin enthalten ist der Ausschluss folgender Anlagen und Betriebe:

- Ausschluss von Anlagen zur Erzeugung von Strom, Dampf, Warmwasser, Prozesswärme oder erhitztem Abgas durch den Einsatz von festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen.
- Ausschluss von Anlagen zur Behandlung von Abfällen.

- Ausschluss von geschlossenen Anlagen zur biologischen Behandlung von Abfällen, auch soweit nicht genehmigungsbedürftig.
- Ausschluss von Anlagen zum Rösten von Kaffee, Ersatzprodukten, Getreide, Kakao-
bohnen oder Nüssen,
- Ausschluss von Anlagen zur Herstellung von Süßwaren oder Sirup.

Zur Begrenzung der Schallemissionen werden Schallemissionskontingente für Tages- und Nachtzeiten festgesetzt. Geplant ist eine Schallemissionskontingentierung, dass dort nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig sind, die folgende Emissionskontingente weder tags (6-22 Uhr) noch nachts (22-6 Uhr) überschreiten: tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A).

- Beschränkung von Einzelhandelsbetrieben: Einzelhandelsbetriebe für Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren und Backwaren werden ausgeschlossen.
- Ausschluss von Vergnügungsstätten und Diskotheken.
- Ausschluss von Tankstellen.
- Ausschluss von Funktürmen.

5. GRZ-Überschreitung

In dem sonstigen Sondergebiet „Gartenbaumarkt“ ist es zulässig, die festgesetzte GRZ von 0,2 um Hundert von Hundert durch bauliche Nebenanlagen und Stellplätze zu überschreiten.

6. Höhenbegrenzung baulicher Anlagen

6.1 Höhenbegrenzung im Gewerbegebiet

Für das Gewerbegebiet wird eine maximale Gebäude- und Anlagenhöhe festgesetzt.

Es wird eine maximale Gebäudehöhe von 12,0 m über vorhandenem Geländeniveau festgesetzt. Technisch notwendige bauliche Nebenanlagen oder Anlagen auf Gebäuden (z.B. zur Entlüftung) dürfen im Einzelfall als Ausnahme eine Höhe bis 15,0 m über Geländeniveau haben, wenn die von ihnen beanspruchte Fläche nicht größer als 5 v.H. der betroffenen Dachfläche umfasst.

Bei dem Bau von Photovoltaikanlagen auf den Dächern wird als Ausnahme zugelassen, dass die Oberkante der Photovoltaikmodule die Höhenbegrenzung von 12,0 m um maximal 1,50 m überschreiten darf.

Bei Erhalt des Bauwerkes des 14,57 m über Geländeniveau hohen ehemaligen Kesselbehälters und der Belegung mit einer neuen Nutzung, ist es als Ausnahme zulässig die Höhenbegrenzung von 12,0 m bis zur Höhe von 15,0 m über Gelände zu überschreiten. In diesem Fall ist eine weitere Überschreitung der Höhenbegrenzung durch technische Nebenanlagen oder Photovoltaikmodule nicht zulässig.

6.2 Höhenbegrenzung im allgemeinen Wohngebiet

Es wird eine maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) von 9,50 m über dem vorhandenen Geländeniveau festgesetzt. In dem Fall, dass als Ausnahme ein Flachdach als Gründach errichtet wird (siehe gestalterische Festsetzung II/1.) wird eine maximale Höhe der Attika am Flachdachrand von 8,0 m über vorhandenem Geländeniveau festgesetzt.

II. Gestalterische Festsetzungen

1. Dachneigungen im WA-Gebiet

Für die Hauptgebäude in den allgemeinen Wohngebietes wird für die Hauptdächer eine Mindestdachneigung von 22° festgesetzt. Bei dem Bau von Gras- oder Gründächern ist eine Dachneigung unter 22° sowie ein Flachdach zulässig.

III. Grünordnerische Festsetzungen

1. Erhaltungsgebote

Für die vorhandenen Alleebäume an der Straße „Am Stadtpark“ und in der mittleren Grünachse werden Baumerhaltungsgebote festgesetzt. Die Hecke am Westrand des WA-Gebietes im Bau-
feld 4 wird zum Erhalt festgesetzt. Im eingeschränkten Gewerbegebiet wird der im Südosten befindliche Gehölzsaum zum flächenhaften Erhalt festgesetzt.

2. Neuanpflanzungen

Für die öffentlichen Verkehrsflächen und in den öffentlichen Grünflächen erfolgen Gebote zum Anpflanzen von Laubbäumen.

Hinweis:

Ökologische Kompensationsmaßnahmen, hier auch Gehölzpflanzflächen als Ausgleich für die zukünftig erhöhte Versiegelung des Plangebietes sollen vorrangig durch SPE-Flächenfestsetzungen am nördlichen Rand des Sondergebietes „Gartenbaumarkt“ festgesetzt werden.

Die Formulierung detaillierter grünordnerischer Festsetzungen erfolgt nach der Durchführung des Scopingverfahrens für die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

Stand 23.07.2013
Plankontor Stadt und Land GmbH
Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin
Am Born 6 b, 22765 Hamburg
Präsidentenstraße 21, 16816 Neuruppin