

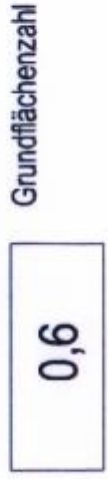
PLANZEICHENERKLÄRUNG (BauNVO 90, Planz/ 90)

Art der baulichen Nutzung

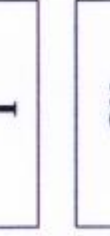


Gewerbegebiete, eingeschränkt s. textliche Festsetzung Ziff. 1 u. 2

Maß der baulichen Nutzung



Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß



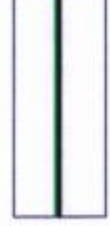
Gebäudehöhe, als Höchstmaß, s. textliche Festsetzung Ziff. 2



Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Anliegerweg

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen



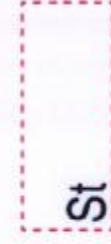
20 kV-Leitung, nachträglich übernommen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, s. textliche Festsetzung Ziff. 4 u. 5

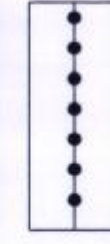
Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier: Stellplätze



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, s. textliche Festsetzung Ziff. 3



Abgrenzung unterschiedlicher flächenbezogener Schalleistungspegel



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Das Gewerbegebiet (GE) ist gem. § (4) BauNVO gegliedert; betriebliche Nutzungen dieser Flächen werden wie folgt eingeschränkt:
Durch Betriebe in dem Gewerbegebiet dürfen folgende flächenbezogene Schalleistungspegel Lw' nicht überschritten werden:

Teilfläche Y	tagsüber 6.00 - 22.00 Uhr	65 dB(A)	nachts 22.00 - 6.00 Uhr	50 dB(A)
Teilfläche X		68 dB(A)		53 dB(A)

Überschreitungen sind zulässig, wenn durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen wird, daß für die benachbarten Baugebiete die Orientierungswerte gem. DIN 18005 eingehalten werden.

Schallpegelbegrenzungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmungen erreicht werden, erhöhte Luftschwingungs- und Bodenschwingungspegel (Frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen sowie die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2: Entwurf Ausgabe September 1997) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Airpunkte dem Wert des flächenbezogenen Schalleistungspegels zugerechnet werden.

2. Die maximale Gebäudehöhe GH der baulichen Anlagen wird innerhalb des Gewerbegebietes mit 10,0 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.

3. Innerhalb der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist eine Lärmschutteinrichtung als Wall in einer Höhe von insgesamt 3,50 m über dem Niveau der angrenzenden Straße zu errichten.

4.1 Für die gegenüber dem Status quo zusätzlich planerisch vorbereiteten Eingriffe durch das Gewerbegebiet und die Errichtung des Walls wird als Ausgleich gem. § 9 (1a) BauGB innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen "A" gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB auf der dem Baugebiet zugewandten Seite des Walls eine Strauch-Baum-Hecke aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern gepflanzt; 50 % der Grundfläche sind zu bepflanzen. Alle nicht bepflanzten Flächen sind als kräuterreiche Grünflächen anzulegen.

Zur Pflanzung sind folgende Arten zu verwenden:

- Bergahorn
- Acer pseudoplatanus
- Cornus sanguinea
- Roter Hartriegel
- Crataegus monogyna
- eingriffeliger Weisdom
- Prunus avium
- Schlehe
- Prunus spinosa
- Stieleiche
- Quercus robur
- gemeine Heckenrose
- Rosa canina
- Sorbus aucuparia
- gewöhnlicher Schneeball
- Viburnum opulus

4.2 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen "A" gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB ist Ausgleichsfläche im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes für die Baugebiete. Der Ausgleich wird den Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Sinne von § 1a und § 135a (2) BauGB wie folgt anteilig zugeordnet:

- 50 % für Eingriffe im Gewerbegebiet mit der Grundflächenzahl 0,6
- 30 % für Eingriffe durch die Errichtung des Lärmschuttwalls
- 20 % für Eingriffe durch die Errichtung des Anliegerweges.

5. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB. Innerhalb der Flächen "B" mit der Festsetzung "Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gilt folgendes:

- a) Je 5 m² Bepflanzungsfläche ist ein strauchartiges Laubgehölz (Pflanzenliste 2) zu pflanzen. Die Gehölze sind Artenweise in Gruppen von mind. 3 Stück, je Art zu pflanzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mind. 5 verschiedene Arten zu pflanzen.
- b) Je 70 m² Bepflanzungsfläche ist ein baumartiges Laubgehölz (Pflanzenliste 1) zu pflanzen
- c) Mindestens 50 % der Pflanzflächen sind zu bepflanzen. Zwischenräume sind als extensive Wiesenflächen anzulegen.
- d) Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neu zu ersetzen.

PFLANZENLISTEN s. Anlage der Begründung

Präambel und Austerlegung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Rat der Gemeinde diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Sitzung beschlossen.

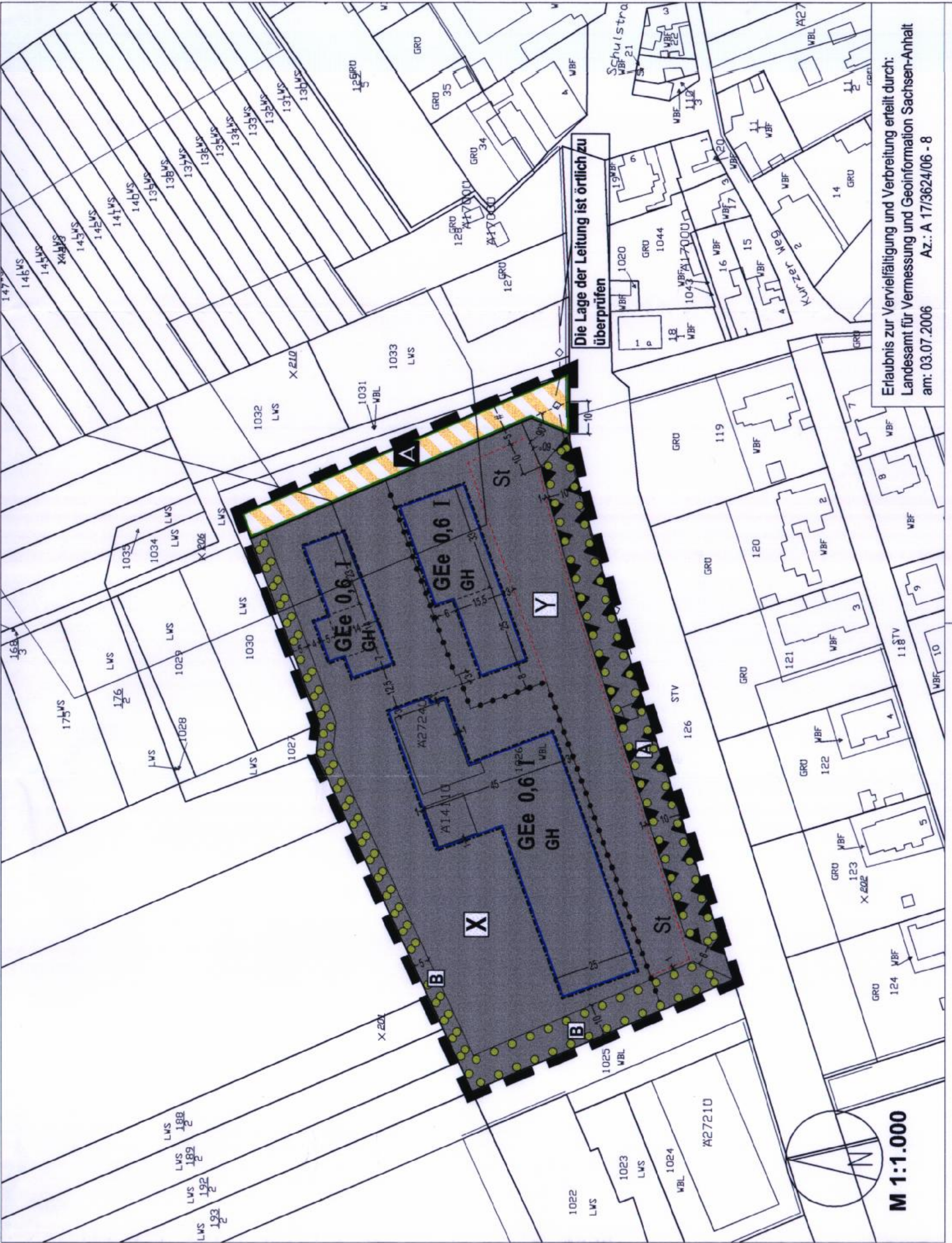
Plöbkau, den 05.08.2008



Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 27.06.2002 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Plöbkau, den 05.08.2008



GEMEINDE PLÖTZKAU
ORTSTEIL GROSS WIRSCHLEBEN
GEWERBEGEBIET
GROSS WIRSCHLEBEN

BEBAUUNGSPLAN

Stand: § 10 (3) BauGB
Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt - Waisenhausdamm 7 38100 Braunschweig

Planerfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:
Büro für Stadtplanung Dr.-Ing. W. Schwerdt
Waisenhausdamm 7 38100 Braunschweig
Eigentümer: 10 - 12, 04171 Leinitz
Humperdtsstraße 15, 06844 Dessau
Markt 18, 06422 Alblen
Braunschweig, den 05.08.2008
Plöbkau, den 05.08.2008
(Bürgermeister)



Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.05.2006 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.05.2006 schriftlich bekanntgegeben.
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 21.05.2006 bis 30.07.2006 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Plöbkau, den 05.08.2008
(Bürgermeister)



Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 21.07.08 als Sitzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) beschlossen sowie die Begründung gebilligt.



Plöbkau, den 05.08.2008
(Bürgermeister)