

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)

- Dorfgebiete (§ 9 BauNVO)
- Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- Industriegebiete (§ 9 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)

- Baumassenzahl
- Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse
- zwingend

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt
OK 12,0 m
Ankerkante als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- VERKEHRSFÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie, auch gegen über Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Bahnanlagen

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Wasserflächen / Gräben

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- Private Grünfläche - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßstabes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (z.B. § 1 Abs. 4, § 10 Abs. 5 BauNVO)
- Zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel in dB(A) (L_{eq}) (L_{eq} tag 65-22nd Uhr / n = nacht 22nd-6th Uhr) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
- nicht überbaubare Fläche
- bebaubare Fläche
- Präambel

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 66, 67 und 68 des Baunutzungsverordnungs (BauNVO) ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist dem Rat der Gemeinde Warmseen am 10.02.1996 mitgeteilt worden.
- Aufstellungsbeschluss
- Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 10.02.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist dem Rat der Gemeinde Warmseen am 10.02.1996 mitgeteilt worden.

Planunterlagen

- Verfahrensbefreiung
- Anzeige
- Beltrittsbeschluss
- Inkrafttreten
- Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
- Mängel der Abwägung

Planentwurf

- Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes wurde aufgestellt vom
- BÜRO KELLER
- Öffentliche Auslegung
- Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 10.02.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist dem Rat der Gemeinde Warmseen am 10.02.1996 mitgeteilt worden.
- Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
- Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 10.02.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist dem Rat der Gemeinde Warmseen am 10.02.1996 mitgeteilt worden.

Planentwurf

- Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes wurde aufgestellt vom
- BÜRO KELLER
- Öffentliche Auslegung
- Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 10.02.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist dem Rat der Gemeinde Warmseen am 10.02.1996 mitgeteilt worden.
- Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
- Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 10.02.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist dem Rat der Gemeinde Warmseen am 10.02.1996 mitgeteilt worden.

Planentwurf

- Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes wurde aufgestellt vom
- BÜRO KELLER
- Öffentliche Auslegung
- Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 10.02.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist dem Rat der Gemeinde Warmseen am 10.02.1996 mitgeteilt worden.
- Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
- Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 10.02.1996 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist dem Rat der Gemeinde Warmseen am 10.02.1996 mitgeteilt worden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der durch 1 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Anlagen zur Regenwasserrückhaltung mit einem umgebenden Räumstreifen von 3 m Breite und mit einem Mindestabstand von 3 m zu bestehenden Gewässern zulässig. Ansonsten ist sie mit Ausnahme eines 3 m breiten Räumstreifens entlang des Gewässers je zur Hälfte dicht und lückelos zu bepflanzen bzw. als Sukzessionsfläche zu erhalten (Pflanzenliste siehe Begründung - Grünordnungsplan Seite 27). Diese Maßnahme ist flächenteilig durch die Eingriffsversacher innerhalb der Baugelände dieses Bebauungsplanes durchzuführen, sobald diese für bauliche Maßnahmen in Anspruch genommen werden (gemäß § 9 (1) Nr. 20).

2. Innerhalb der durch 2 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Anlagen zur Regenwasserrückhaltung mit einem umgebenden Räumstreifen von 3 m Breite zulässig. Ansonsten sind sie ebenso wie die mit 3 gekennzeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft alternativ dicht und lückelos zu bepflanzen bzw. zu erhalten oder als Sukzessionsfläche zu erhalten (Pflanzenliste siehe Begründung - Grünordnungsplan Seite 27). Diese Maßnahme ist flächenteilig durch die Eingriffsversacher innerhalb der Baugelände dieses Bebauungsplanes durchzuführen, sobald diese für bauliche Maßnahmen in Anspruch genommen werden (gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB).

3. Mindestens 20 % der Gewerbe- und Industriegrundstückflächen sind mit mindestens 5 m breiten Hecken aus Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Flächen gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 2 können angerechnet werden (Pflanzenliste siehe Begründung - Grünordnungsplan Seite 27 und 28) (gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB).

4. Je 100 m² versiegelte Gewerbegebietsfläche ist mindestens ein großkröniger heimischer Laubbaum 1. Ordnung anzupflanzen (Pflanzenliste siehe Begründung - Grünordnungsplan Seite 27) (gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB).

5. Je drei Stellplätze ist im Bereich dieser Stellplätze mindestens ein großkröniger heimischer Laubbaum 1. Ordnung anzupflanzen (Pflanzenliste siehe Begründung - Grünordnungsplan Seite 27) (gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB).

6. Je 500 m² versiegelte Gewerbegebietsfläche ist mindestens ein großkröniger heimischer Laubbaum 1. Ordnung anzupflanzen (Pflanzenliste siehe Begründung - Grünordnungsplan Seite 27) (gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB).

7. Je 50 m² zusammenhängende Fassadenfläche, die nicht durch Wandöffnungen unterbrochen ist, ist durch einen standortgerechten Ranker (Pflanzenliste siehe Begründung - Grünordnungsplan Seite 28) zu begrünen. Für die Wurzelversorgung ist je 1 m² Boden offen zu halten (gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB).

8. Die in den Textlichen Festsetzungen Nr. 3-7 festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht und spätestens in der überlängten auf den Beginn der Baumaßnahme (Bodenvervorbereitung) folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) durch den Bauherrn durchzuführen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB).

9. Verkehrsflächen sind mit einem doppelreihigen Straßenbaum in Gruppen als Hochstämme 1. Ordnung anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen (Pflanzenliste siehe Begründung - Grünordnungsplan Seite 27) (gemäß § 9 (1) Nr. 20, 25a BauGB). Die Anpflanzungen sind fachgerecht und spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahme (Bodenvervorbereitung) folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) durch den Bauherrn durchzuführen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB).

10. Flächen für Stellplätze sind nur in wasserdurchlässiger Bauweise mit einem Aufbaubereich von maximal 0,8 gemäß DIN 1086 zulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB).

11. Die OK festgesetzte maximale bauliche Anlagen berechnet sich gemäß § 18 (1) BauNVO nach der Höhe über gewachsenem Gelände.

12. Flächenmäßig untergeordnete Anlagen, die für die Funktionsfähigkeit einer Gesamtanlage zwingend erforderlich sind, dürfen die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen um maximal 3 m gemäß § 31 (1) BauGB überschreiten. Innerhalb des Industriegebietes (GI) ist ein Sperrtum mit einem Durchmesser von maximal 10 m und einer Höhe von maximal 30 m über gewachsenem Boden zulässig (gemäß § 16 (6) BauNVO).

13. Sichtdreiecksflächen sind von baulicher Nutzung, Aufschüttungen sowie Bewuchs und Einfriedungen über 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).

14. Innerhalb der durch 3 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist je angeordnetes Baugrundstück eine maximal 8 m breite Grundstückszufahrt zulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 11 und 20 BauGB).

15. Auf der mit 4 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind zum Ausgleich des durch den benachbarten Straßenbau ausgelösten Eingriffs mit Beginn der Baumaßnahme durch den Straßenbausträger zur Waldumgestaltung hoch- und niedrigwüchsige Sträucher der in der nachfolgenden Liste genannten standortgerechten, einheimischen Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB). Die Gehölze sind im Reihenabstand von 1 m und einem Abstand in der Reihe von 1,5 m zu pflanzen. Zum Schutz gegen Wildverbiss ist die Fläche einzuzäunen. In der Strauchschicht als flächiges Gehölz, als freiwachsende Hecke und als "Waldsaum" anzupflanzende Gehölze als Strauch (Str.):

Pflanzqualität	Höhe
- Hasel (Corylus avellana)	3, v. 80-120
- Weißdorn (Crataegus monogyna)	3, v. 100-150
- Schlehe (Prunus spinosa)	2, v. 50-80
- Pfaffenhütchen (Eumyrmus europaeus)	2, v. 50-80
- Heckenrosche (Lonicera xylosteum)	2 x v. 60-100
- Schneeball (Viburnum opulus)	2 x v. 60-100
- Hartriegel (Cornus sanguinea)	2 x v. 60-100
- Liguster (Ligustrum ovalifolium)	3, v. 50-90

Als niedrigwüchsige Sträucher, zur Abflanzung und Sicherung der Böschungen und als "Waldsaum" anzupflanzende Gehölze als Jungflanze (Jf.):

- Hundsrose (Rosa canina)	1 x v. 40-70
- Faulbaum (Rhamnus frangula)	2 x v. 100-150
- Purpur-Weide (Salix purpurea)	2 x v. 60-100
- Mandel-Weide (Salix triandra)	2 x v. 60-100
- Ohren-Weide (Salix aurita)	2 x v. 60-100

Als Ranker im Waldsaum:

- Waldrebe (Clematis vitalba)	Topf- 180 gestäubt
- Wald-Geißblatt (Lonicera periclymenum)	Topf- 150 gestäubt

Als Ranker im Waldsaum:

- Waldrebe (Clematis vitalba)	Topf- 180 gestäubt
- Wald-Geißblatt (Lonicera periclymenum)	Topf- 150 gestäubt

Als Ranker im Waldsaum:

- Waldrebe (Clematis vitalba)	Topf- 180 gestäubt
- Wald-Geißblatt (Lonicera periclymenum)	Topf- 150 gestäubt

Als Ranker im Waldsaum:

- Waldrebe (Clematis vitalba)	Topf- 180 gestäubt
- Wald-Geißblatt (Lonicera periclymenum)	Topf- 150 gestäubt

Als Ranker im Waldsaum:

- Waldrebe (Clematis vitalba)	Topf- 180 gestäubt
- Wald-Geißblatt (Lonicera periclymenum)	Topf- 150 gestäubt

Als Ranker im Waldsaum:

- Waldrebe (Clematis vitalba)	Topf- 180 gestäubt
- Wald-Geißblatt (Lonicera periclymenum)	Topf- 150 gestäubt

Als Ranker im Waldsaum:

- Waldrebe (Clematis vitalba)	Topf- 180 gestäubt
- Wald-Geißblatt (Lonicera periclymenum)	Topf- 150 gestäubt

Als Ranker im Waldsaum:

- Waldrebe (Clematis vitalba)	Topf- 180 gestäubt
- Wald-Geißblatt (Lonicera periclymenum)	Topf- 150 gestäubt

Als Ranker im Waldsaum:

- Waldrebe (Clematis vitalba)	Topf- 180 gestäubt
- Wald-Geißblatt (Lonicera periclymenum)	Topf- 150 gestäubt

Als Ranker im Waldsaum:

- Waldrebe (Clematis vitalba)	Topf- 180 gestäubt
- Wald-Geißblatt (Lonicera periclymenum)	Topf- 150 gestäubt

Als Ranker im Waldsaum:

- Waldrebe (Clematis vitalba)	Topf- 180 gestäubt
- Wald-Geißblatt (Lonicera periclymenum)	Topf- 150 gestäubt

Als Ranker im Waldsaum:

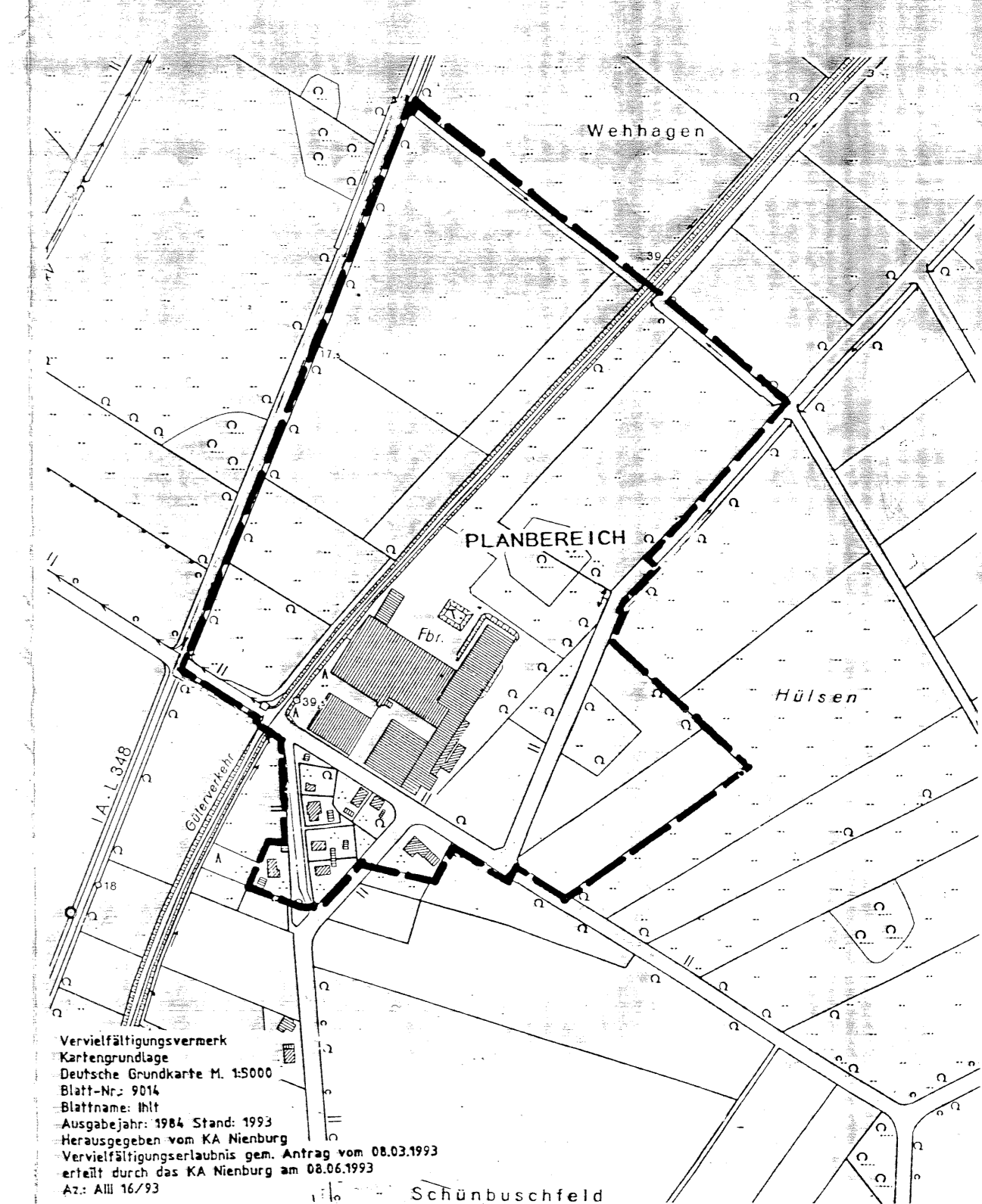
- Waldrebe (Clematis vitalba)	Topf- 180 gestäubt
- Wald-Geißblatt (Lonicera periclymenum)	Topf- 150 gestäubt

Als Ranker im Waldsaum:

- Waldrebe (Clematis vitalba)	Topf- 180 gestäubt
- Wald-Geißblatt (Lonicera periclymenum)	Topf- 150 gestäubt

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung
- Mauer
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsgrenze
- Zaun
- Gartenland
- Grünland
- Höhenlinie über N.N.
- Graben
- Böschung
- Wald
- Gemarkungsgrenze
- Gehölze
- Eitrtreilung



WARMSEN

BEBAUUNGSPLAN NR 5

GEWERBEGEBIET NORD

M 1:1000

BAUGESETZBUCH, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 1990, PLANZEICHENVERORDNUNG, IN DER JEDWEILS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

URSCHRIFT

BÜRO KELLER, LÖTHINGER STRASSE 15, 30559 HANNOVER

Planungsnummer	Planungsart	Planungsdatum	Planungsfläche	Planungsfläche
101/1990	BauNVO	10.02.1996	101/1990	101/1990
102/1990	BauNVO	10.02.1996	102/1990	102/1990
103/1990	BauNVO	10.02.1996	103/1990	103/1990
104/1990	BauNVO	10.02.1996	104/1990	104/1990
105/1990	BauNVO	10.02.1996	105/1990	105/1990