

SATZUNG DER GEMEINDE RELLINGEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 70



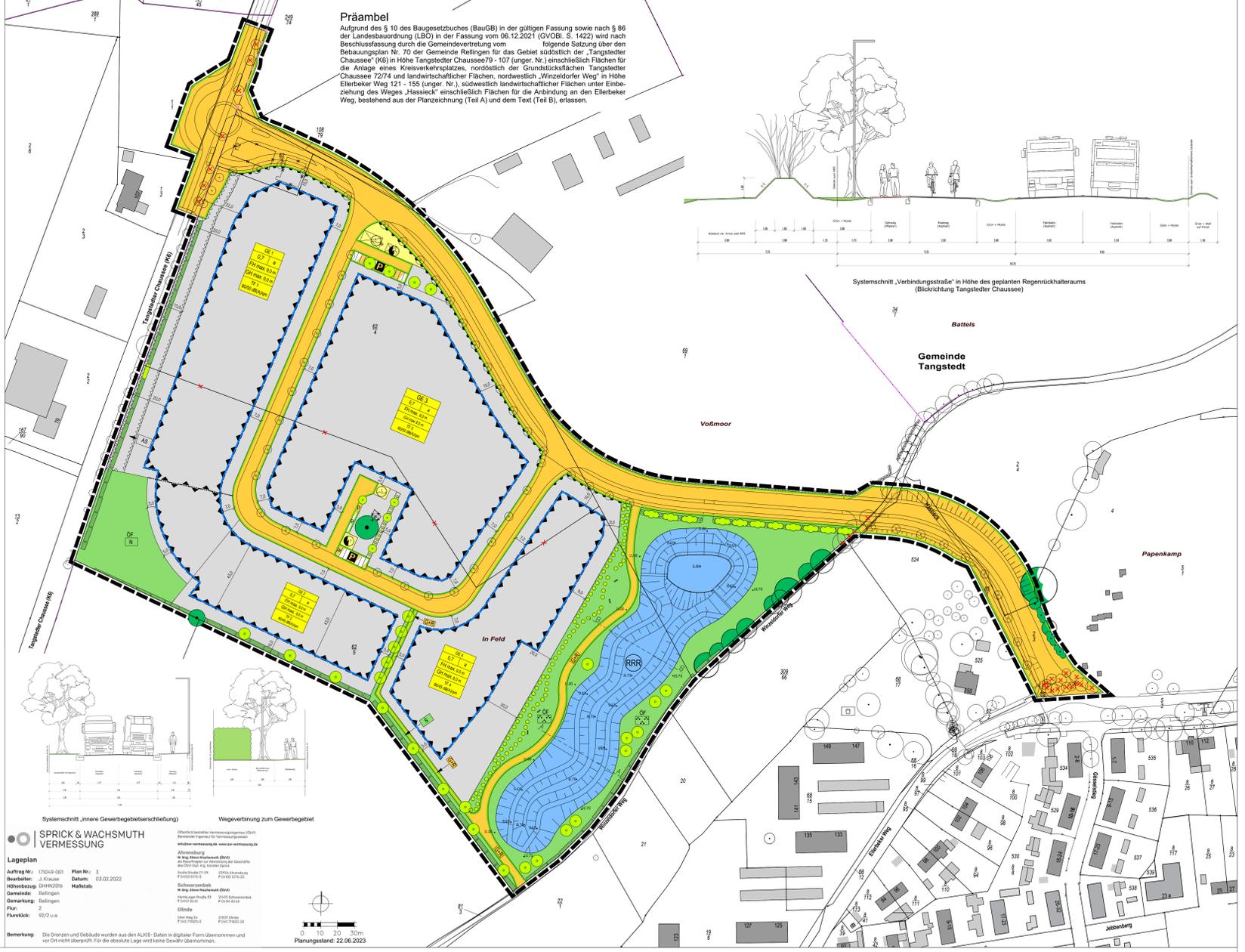
TEIL A : PLANZEICHNUNG

ES GILT DIE BAUNVO 2021

TEIL B : TEXT

TEIL B : TEXT

VERFAHRENSVERMERKE



I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO)

1.1 Nutzungsbeschränkungen (§ 1 Abs. 5 und 7 BauVO)

1.1.1 In dem festgesetzten Gewerbegebiet (GE) sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 Abs. 5 und § 9 BauVO ausschließlich zulässig.

1.1.2 In dem festgesetzten Gewerbegebiet (GE) ist es zulässig, dass Handwerks- und Gewerbebetriebe Produkte verkaufen, die sie im Plangebiet selbst hergestellt, weiterverarbeitet oder weiterverarbeitet haben oder die sie in ihrer handwerklichen oder gewerblichen Tätigkeit branchenüblicher Weise installieren, einbauen oder warten (Arbeitsverkauf). Die Verkaufsfäche des Arbeitsverkaufs muss der Betriebsfläche des Handwerks- oder Gewerbebetriebs deutlich untergeordnet sein.

1.1.3 In dem festgesetzten Gewerbegebiet (GE) sind nachfolgend aufgelistete Nutzungen **unzulässig**:

- die nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauVO allgemein zulässigen Nutzungsorten (Geschäfts- und Verkaufsstellen), die eine zurechenbare Nutzung als unzulässige Nutzung darstellen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, **Hotels**
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke (wie z. B. Go-Kart-Bahnen, Skateboard-Anlagen, Indoor-Sportanlagen, Fitness-Center, Sportstudios, Axtzassen)
- Vergnügungsgelände (wie z. B. Tanzpaläste, Diskotheken, Bars, Spielhallen, Entertainment-Center, Nachtlokale jeglicher Art, Spiel- und Automatenhallen, Wettverbotsspielfelder)
- Prostitutionsbetriebe, Bordelle / bordelartige Betriebe;
- Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Produktionen, Darstellungen, Handlungen und / oder Verkaufserfolge mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist
- **Werkstätten für Autoteile- und Bauteilherstellung sowie für Bauteilhersteller und Bauteilhersteller, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und gegenüber in Grundriss- und Baumaße untergeordnet sind**

1.1.4 Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes (GE) sind „VVO-pflichtige Vorhaben“ entsprechend den Spalten 1 und 2 der Anlage 1 zum VVOVG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO)

2.1 Höhere bauliche Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauVO)

2.1.1 Die in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte maximale zulässige Höhe baulicher Anlagen ist bei Gebäuden mit geneigten Dächern die Firsthöhe (FH) und bei flach geneigten Dächern die Oberkante des Gebäudeschlusses (OH). Der untere Höhenbezugspunkt ist die mittlere Fahrbahnoberkante der geplanten Verkehrsfläche des an die überbaute Grundstücksfläche unmittelbar angrenzenden öffentlichen Straßenschnitts vor dem jeweiligen Baugrundstück.

2.1.2 Eine Überschreitung der festgesetzten höchstzulässigen Höhe baulicher Anlagen um bis zu 1,5 m ist ausschließlich für technisch notwendige Aufbauten (z. B. Brandschutzkühler, Lüftungsanlagen, Wärmerückgewinnung und sonstige notwendige technische Einrichtungen und Anlagen) als untergeordnete Bauteile auf bis zu maximal 5 % der Grundfläche des betroffenen Hauptgebäudes zulässig.

2.1.3 Die Errichtung von Sonnenkollektoren ist innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes (GE) auf den Dächern der Hauptbaukörper und auf den Nebenanlagen zulässig. Blendwirkungen **unzulässiger Gegenstände der Tangstedter Chaussee** sind auszuschließen. Eine Überschreitung der festgesetzten höchstzulässigen Höhe baulicher Anlagen um bis zu 1,5 m ist zulässig.

2.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauVO)

Bauliche Maßnahmen und bauliche Anlagen zur Abfängerung des Geländes sind außerhalb der **Baugrenzen** zulässig, wenn hierfür ein technisches Erfordernis gegeben ist.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVO i.V.m. § 22 Abs. 4 BauVO)

In dem festgesetzten Gewerbegebiet (GE) mit einer festgesetzten abweichenden Bauweise > = sind Gebäude gemäß § 22 Abs. 2 BauVO in offener Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m zulässig.

4. Abräbungen und Aufschüttungen / Höhenangleichungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauVO)

Geländeschüttungen oder -abräbungen zur Höhenangleichung von Grundstücks- (Teil-)flächen an die inneren Erschließungsflächen oder an die umgebenden Grundstücksbereiche, die im Zusammenhang mit den planmäßigen Vorhaben innerhalb des Planungsbereiches stehen und aus entwicklungstechnischen oder sicherungstechnischen Erfordernissen notwendig werden, wobei diese Maßnahmen auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücke zulässig sind, **sind diese, sofern sie untergeordnet gehalten werden, nicht auf die Grundflächen von baulichen Anlagen nach § 9 Abs. 4 Satz 1 BauVO anzurechnen.**

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 23 BauVO)

5.1 Zur Kompensation eines Gehölzverlustes nördlich Ellerker Weg ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnaher Grünfläche“ eine Gehölzfläche von 250 m² herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölzanzahl ist in einem Abstand von 2 m zwischen den Gehölzen in den Reihen und zwischen den Reihen nur unter Verwendung von 2 verpflanzten Heestern in der Größe von mind. 125 cm herzustellen.

5.2 Innerhalb des Regenwasserrückhalters sind die Flächen zur Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung des innerhalb des Plangebietes anfallenden Regenwassers so zu gestalten, dass auch den technischen und wasserrechtlichen Anforderungen hinreichende Rechnung getragen werden kann. Diese Grün- und Wasserflächen dürfen zur Sicherstellung der technischen Funktion regelmäßig unterhalten und gepflegt werden. Eine Entzäunung von Teilbereichen dieses Regenwasserbaues einschließlich Toranlagen ist zulässig.

5.3 Zur Kompensation der durch die Herstellung der Straßenzuführungen zum geplanten Kreisverkehr und für eine geplante Bushaltestelle unmittelbar südlich des Planungsbereiches zu erwartenden Verlustes von insgesamt 22 Bäumen zu erfüllen. Die Neupflanzungen sind innerhalb des Planungsbereiches und vorzugsweise entlang der „Verbindungsstraße“ vorzunehmen. Es sind jeweils Stieleichen (Quercus robur) als Hochstammbläuhölzer in der Baumstammqualität Stammumfang bis 20-25 cm, mind. 4 verpflanzte, mit Drahtschaltung. Die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und Abgänge sind entsprechend gleichartig nachzupflanzten.

5.4.1 **Beeinträchtigungen des 50 m langen Knickeabschnitts am südöstlichen Rand außerhalb des Plangebietes werden mittels des Regenwasserhochhalters parallel zur Verbindungsstraße entsprechend der planzeichnerischen Festsetzung durch eine mindestens 50 m lange Knickeanlage kompensiert als Teil einer Knickeanlage von insgesamt 115 m Länge.**

5.4.2 **Die abzüglich der Kompensationsmaßnahme unter Ziffer 5.4.1 verbleibende 65 m lange Knickeanlage wird im Sinne einer vorgezogenen Kompensationsmaßnahme zur Kompensation von Knickegrühen auch in Rahmen solcher Vorhaben, die nicht in Zusammenhang mit der Realisierung des B-Planes Nr. 70 stehen, der Gemeinde Relling im Sinne eines so genannten „Knicke-Ökocorridor“ zur Verfügung stehen.**

5.5 Im Kronenraumbereich der mit Erhaltungsgebot planzeichnerisch (Teil A) festgesetzten Einzelbäume sind bauliche und sonstige Maßnahmen nur so auszuführen, dass keine nachteiligen Schädigungen dieser Bäume zu erwarten sind. Pflegeschritte sind grundsätzlich zulässig und fachgerecht auszuführen.

III. Darstellungen ohne Normcharakter

10. Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauVO)

Umgrünung von Flächen, die von der Bebauung freigehalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauVO)

„Anbaufläche“ an der K 6 (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauVO)

Bezeichnung von Teilgebieten (§ 21 Abs. 1 Ziffer 4, Nr. 5 BauVO)

Bemaßung in Meter

II. Nachrichtliche Übernahmen

Knickeneinlage

vorhandener Knicke

(§ 21 Abs. 1 Ziffer 4, Nr. 5 BauVO i.V.m. § 9 Abs. 6 BauVO)

15,0 m anbaufläche entlang der K 6 (§ 29 Abs. 1 und 2 BauVO i.V.m. § 9 Abs. 6 BauVO)

Vorhandene bauliche Anlagen

Mit Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 70 zukünftig fortzuführende bauliche Anlagen

Mit Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 70 zukünftig fortzuführende Einzelbauwerke / Baumgruppe / Feldgehölz

geplanter Straßenausbau

geplante Maßnahmen zur Regenrückhaltung

geplante Bäume innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen (Detailierung der Erschließungsplanung vorbehalten)

Flurstücksgrenze

Flurstückbezeichnung

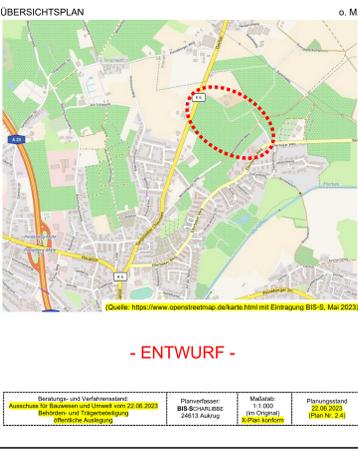
Flur / Gemeindegrenze

ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen	5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Vorrichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauVO)	6. Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauVO)	10. Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauVO)
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO, §§ 1 bis 11 BauVO)	1.1 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauVO)	1.1 Umgrünung von Flächen / Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umveränderung im Sinne des BImSchG (siehe Text (Teil B) Ziffer I., Nr. 6)	Umgrünung von Flächen, die von der Bebauung freigehalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO, §§ 16 und 17 BauVO)	1.2 Flächen für Elektrizität, Trafis (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauVO)	1.2 Teilweise mit Angabe des Emissionskennwertes tags / nachts Lu nach DIN 45691	„Anbaufläche“ an der K 6 (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauVO)
GRZ = Höchstzulässige Grundstücksanzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVO, §§ 16 und 17 BauVO)	1.3 Flächen für Feuerlöscheinrichtungen	1.3 Abgrenzung der Teilflächen	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauVO)
FH = GH (Oberkante der baulichen Anlagen, Firsthöhe (FH) bzw. Gebäudehöhe (GH), als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull (NH))	1.4 Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauVO (siehe Text (Teil B) Ziffer I., Nr. 2))	2. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 Buchstabe a + b BauVO)	Bezeichnung von Teilgebieten (§ 21 Abs. 1 Ziffer 4, Nr. 5 BauVO)
9,0 (siehe Text (Teil B) Ziffer I., Nr. 2))	2.1 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauVO)	2.1 Bäume zu pflanzen mit Nachpfanzgebot	Bemaßung in Meter
3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVO, §§ 22 und 23 BauVO)	2.2 Grünflächen, öffentlich (siehe Text (Teil B) Ziffer I., Nr. 5))	2.2 Pflanzung (Lückenschließung / Ergänzung) von Windschutzpflanzungen	II. Nachrichtliche Übernahmen
a Abweichend Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVO, § 22 BauVO) (siehe Text (Teil B) Ziffer I., Nr. 2))	2.3 Zweckbestimmungen	2.3 Pflanzung von Bäumen und Sträucher am Knickwall (siehe Text (Teil B) Ziffer I., Nr. 5.4))	Knickeneinlage
4. Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO)	2.4 Parkanlage	2.4 Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bestäuberarten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen	vorhandener Knicke
1 Straßenverkehrsflächen	2.5 Schutzgrün	2.5 Erhaltung von Windschutzpflanzungen	(§ 21 Abs. 1 Ziffer 4, Nr. 5 BauVO i.V.m. § 9 Abs. 6 BauVO)
2 Geh- und Radweg	2.6 naturnahe Grünfläche	2.6 Erhaltung von Bäumen mit Nachpfanzgebot (siehe Text (Teil B) Ziffer I., Nr. 5.5))	15,0 m anbaufläche entlang der K 6 (§ 29 Abs. 1 und 2 BauVO i.V.m. § 9 Abs. 6 BauVO)
3 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	3. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchstabe a + b BauVO)	2.7 Erhaltung von Bäumen mit Nachpfanzgebot (siehe Text (Teil B) Ziffer I., Nr. 5.5))	geplante Maßnahmen zur Regenrückhaltung
4 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	3.1 Wasserflächen	2.8 Baum außerhalb des Planungsbereiches mit Einwirkung auf das Plangebiet (nicht „ÖPNV“-konform)	geplante Bäume innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen (Detailierung der Erschließungsplanung vorbehalten)
5 Öffentliche Parkfläche	3.2 Regenwasserrückhalteraum (siehe Text (Teil B) Ziffer I., Nr. 5.2))		Flurstücksgrenze
6 Flächenbegrenzungslinie innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche			Flurstückbezeichnung
7 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt			Flur / Gemeindegrenze

SATZUNG DER GEMEINDE RELLINGEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 70 „Gewerbegebiet Tangstedter Chaussee“

Für das Gebiet der „Tangstedter Chaussee“ (KH) in Höhe Tangstedter Chaussee 79 - 107 (unger. Nr.) einschließlich Flächen für die Anlage eines Kreisverkehrplatzes, der Grundstücksflächen Tangstedter Chaussee 72/74 und landwirtschaftlicher Flächen, „Winzlerdorfer Weg“ in Höhe Ellerker Weg 121 - 155 (unger. Nr.), südwestlich landwirtschaftlicher Flächen unter Einbeziehung des Weges „Hassels“ einschließlich Flächen für die Anbindung an den Ellerker Weg



Beauftragte und Verfasser	Planverfasser	Makro	Planungsstand
Auftraggeber	24813 Auftrag	1:000	22.08.2023
Beauftragte und Verfasser	Planverfasser	Makro	Planungsstand
Auftraggeber	24813 Auftrag	1:000	22.08.2023

- ENTWURF -