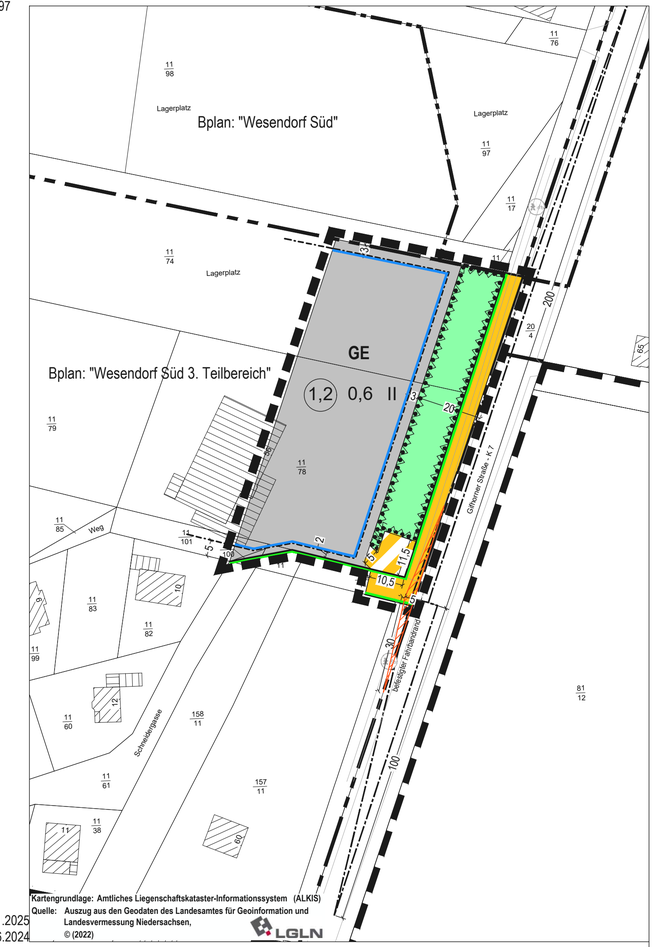
780/297



01.2025
06.2024

Planzeichenerklärung (BauNVO 2023, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiete

Maß der baulichen Nutzung

1,2 — Geschossflächenzahl

0,6 — Grundflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Anlieger / Privatweg

Sichtfeld Fuß-und Radweg
Sichtfeld Kraftfahrzeuge

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB

1.1 Die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO in Gewerbegebieten (GE) zulässige Nutzung
- Tankstellen sind nicht zulässig (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

Sowie die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung
- Vergnügungsstätten sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Das Gewerbegebiet ist gem. § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6: BauNVO wie folgt eingeschränkt:
Störfallbetriebe i.S.v. § 50 BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV und der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) sind im Gewerbegebiet und den eingeschränkten Gewerbegebieten ausgeschlossen.

2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

2.1 Im Bereich der von Bebauung freizuhaltenden Flächen mit der Funktion eines Sichtdreieckes sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Einfriedungen und Bewuchs mit mehr als 0,80 m Höhe über Straßenkrone unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz nicht unter 2,50 m.

2.2 Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb des im Plan festgelegten von Überbauung freizuhaltenden Bereichs entlang der K 7 Hochbauten, Werbeanlagen, Garagen sowie Nebenanlagen, auch solche, die nach BauNVO genehmigungsfrei sind, nicht errichtet werden dürfen. Entlang der K 7 gilt im Bereich außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze (OD) zugleich das Zu- und Abfahrtsverbot.

2.3 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V. § 9 Abs.2 NBauO als Grünflächen auszubilden. Kies- /Schotterflächen gelten nicht als Grünflächen im Sinne dieser Festsetzungen.

3. Grünordnung

3.1. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen; Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25b BauGB.
Innerhalb der Flächen mit der Festsetzung " Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen; Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen " gilt Folgendes:
- Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch gleichartige, heimische und standortgerechte Gehölze zu ersetzen.

Gemeinde Wesendorf

Wesendorf-Süd 4. Änderung

Bebauungsplan

Stand: § 3 (1) BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig