

**BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN
GEWERBEGEBIET WEST**

I N H A L T S A N G A B E

Gliederung der Begründung	Seite	gem. BauGB
1. Allgemeines.....	3	
1.1 Grundlagen.....	3	
1.2 Planunterlage.....	3	
1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches...	3	§ 9 Abs.7
1.4 Topografie des Plangebietes.....	6	
2. Rahmenbedingungen für den B - Plan	8	
2.1 Entwicklung aus dem Flächen- nutzungsplan.....	8	§ 8 Abs.2
2.2 Anpassung an die Ziele der Raum- ordnung und Landesplanung.....	8	§ 1 Abs.4
2.3 Ziele, Zwecke und Notwendigkeit Bebaungsplanes.....	9	§ 9 Abs.8
3. Wesentlicher Inhalt des B-Planes..	10	
3.1 Art der baulichen Nutzung.....	10	§ 9 Abs.1
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	11	§ 9 Abs.1
3.3 Erschließungsmaßnahmen.....	12	§ 9 Abs.1(11)
3.4 Nebenflächen.....	13	§ 9 Abs.1(15)
3.5 Immissionsschutz, Lärmschutz.....	14	DIN 18 005
3.6 Ver- und Entsorgung.....	15	§ 9 Abs.1
3.7 Bauordnungsrechtliche Fest- setzungen/ Örtliche Gestaltungs- vorschriften.....	16	§ 9 Abs.4/5
3.8 Flächenübersicht.....	18	
4. Bodenordnende Maßnahmen.....	15	
5. Kosten und ihre Finanzierung.....	19	§ 127
5.1 Finanzierung des Erschließungs- wandes.....	21	
6. Sozialmaßnahmen.....	21	§ 180

Anlagen

- * Textliche Festsetzungen
- * Verfahrensvermerke
- * Skizze zur Zielplanung

1. Allgemeines

1.1 Grundlagen

Grundlage der Planaufstellung sind § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1990 (Bundesgesetzblatt I, S. 2253); die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der fassung vom 23.01.1990 (BGBI. I, S. 132); die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990 ; das Gesetz über die Bauordnung (BauO) vom 20.07.1990 (GBl. Teil 1 Nr. 50 , S. 929 ff.)

1.2 Planunterlage

Als Planunterlage diente der Lage- und Höhenplan im Maßstab 1 : 500 , hergestellt durch Dipl.Ing. Uwe Ehrhorn, W- 2807 Achim, mit Fertigungsdatum 11 / 91 und der vom Planverfasser gefertigten Montage des durch die Gemeinde Brumby im Maßstab 1 : 2 500 bereitgestellten Flurkartenauszüge . Beide Systeme wurden zum Zweck der Übersichtlichkeit und der Ableitung von erforderlichen Maßnahmen in ein System im M. 1 : 1 000 übernommen.

1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Westen der Gemeinde, im Anschluß an die Siedlungsbebauung.

Es wird umgrenzt :

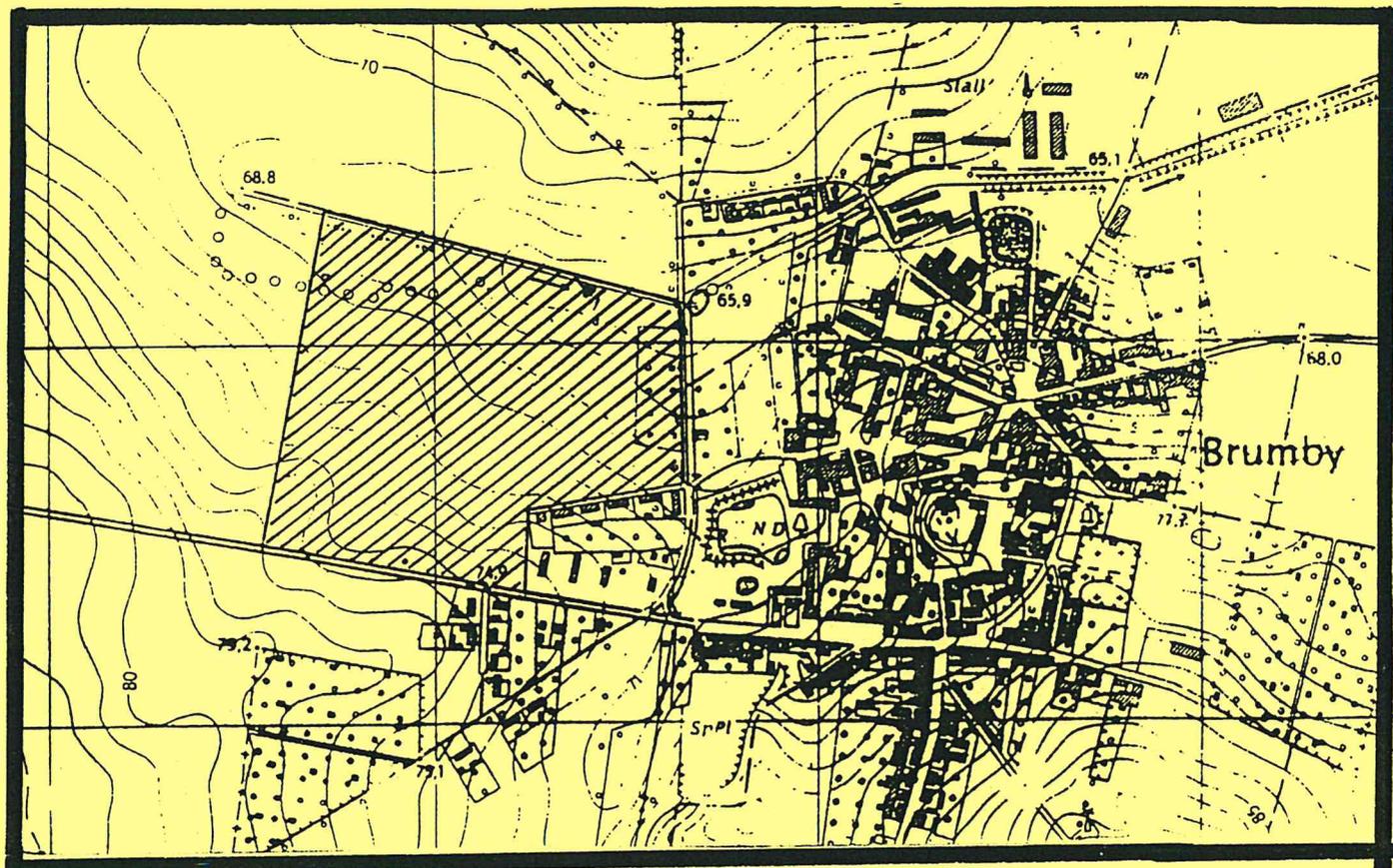
*im Süden : durch die LIO Nr. 63 und der sich daran anschließenden, als Mischgebiet gekennzeichneten Fläche, in der hauptsächlich Wohnnutzung vorherrscht.

*im Westen: durch als Acker genutzte landwirtschaftliche Nutzfläche.

*im Norden: durch den Vorfluter Stockelgraben/Röthe und daran anschließend als Acker genutzte landwirtschaftliche Nutzfläche.

*im Osten : durch die Straße " Zenser Weg"; als Gärten genutzte Grünflächen und sich daran anschließend die eigentliche Ortslage von Brumby.

Bild 1 Einordnung des Gebietes in die Umgebung



Die Flächenausweisung beinhaltet folgende Grundstücke der Gemarkung Brumby :

Flurstück

2
40/3
45/3
4/1
4/2
4/3
5
43/6

29/7
34/7
47/7
32/8
33/8
9
10
12
13
14
15 ### Vorfluter
17
18/36 ### Weg
18/12
18/13
18/14
18/15
18/16
18/61
18/62
18/63
18/64
61/18
60/18
61/18
18/24
18/25
18/26
18/27
18/48
18/55
18/56
18/57 Weg
18/58 Straße
18/59
18/60 Weg
 ### LIO 63

- Die Flurstücke werden nur z.T. genutzt bzw. es werden Aussagen getroffen, die nur für Teilbereiche relevant sind.

Baulandumlegungsmaßnahmen laufen derzeit.

Die in die Planung einzubeziehende Fläche beträgt

ca. 18,500 ha



1.4 Topografie des Planbereiches

Aus den im B-Plan eingetragenen Höhenlinien wird ersichtlich, daß das Gebiet von Süd nach Nord abfällt.

Der maximale Höhenunterschied, bezogen auf eine Länge von 420 m, beträgt 7,50 m ; d.h. die natürliche Geländeneigung beträgt im Durchschnitt 1,8 %. Der höchste Punkt befindet sich im äußersten Süden in Höhe der LIO Nr. 63 mit 75,0 m bezogen auf NN.

Im Bereich der nördlichen Plangebietsgrenze liegt

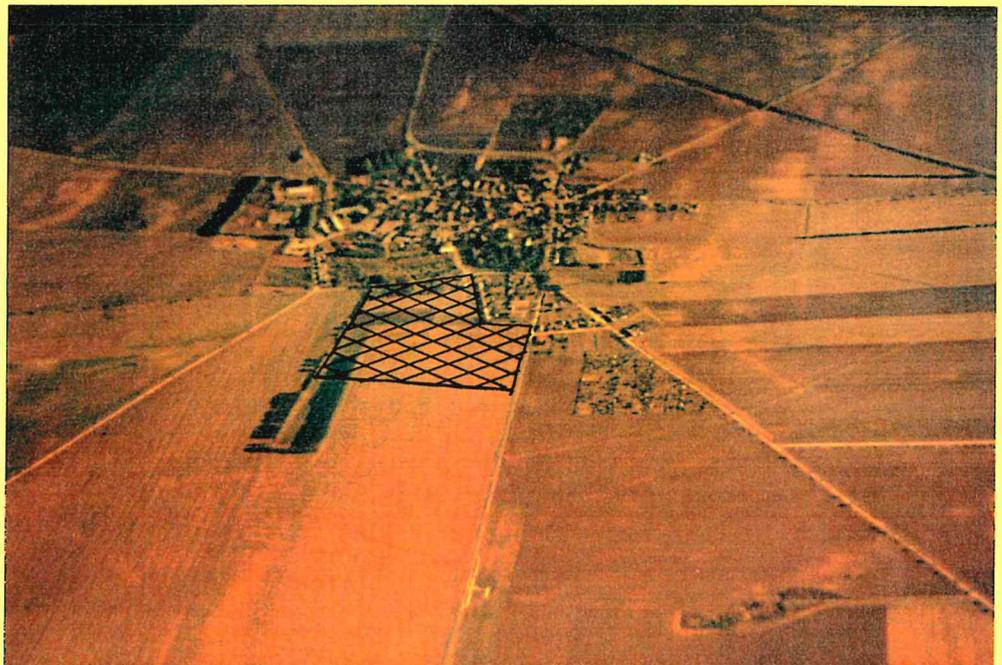
der Höhenanschnitt bei 67,5 m über NN.
Aus jetziger Kenntnis sind keine Geländeregulierungsmaßnahmen erforderlich.

Baugrund Nach ersten Baugrundeinschätzungen sowie durch Analogiebetrachtungen zum benachbarten Bebauungsgebiet kann eingeschätzt werden, daß die im Gebiet anzutreffenden Bodenschichten in der Lage sind, die Lasteintragungen der geplanten Gebäude aufzunehmen.

Mit oberflächennahem Wasser ist im Bereich starkbindiger Bodenschichten zu rechnen (hauptsächlich im Bereich des Vorfluters).
Hier sind ggf. geringe Regulierungsmaßnahmen erforderlich und auch erlaubt.

Gegenwärtige Nutzung Das zu überplanende Gebiet wird derzeit als Ackerfläche genutzt.
Im nordwestlichen Bereich ist eine Anpflanzung von Pappeln vorhanden, die im Zuge der Ansiedlung von Gewerbe - technologisch bedingt - eliminiert werden müssen.
Der nordöstliche Bereich wird gegenwärtig als Garten/ Grabeland genutzt. Aufgrund der gegenwärtigen Situation ist aus der Sicht der Kommune eine Veränderung der Nutzung wünschenswert.
Im äußersten Osten befinden sich 2 Einfamilienhäuser .

Bild 3 Luftbild des Planbereiches aus Richtung Westen



2. Rahmenbedingungen für den B- Plan

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der vorliegende Bebauungsplan wurde aus dem für die Gemeinde Brumby erstellten und im Entwurf vorliegenden Flächennutzungsplan entwickelt.

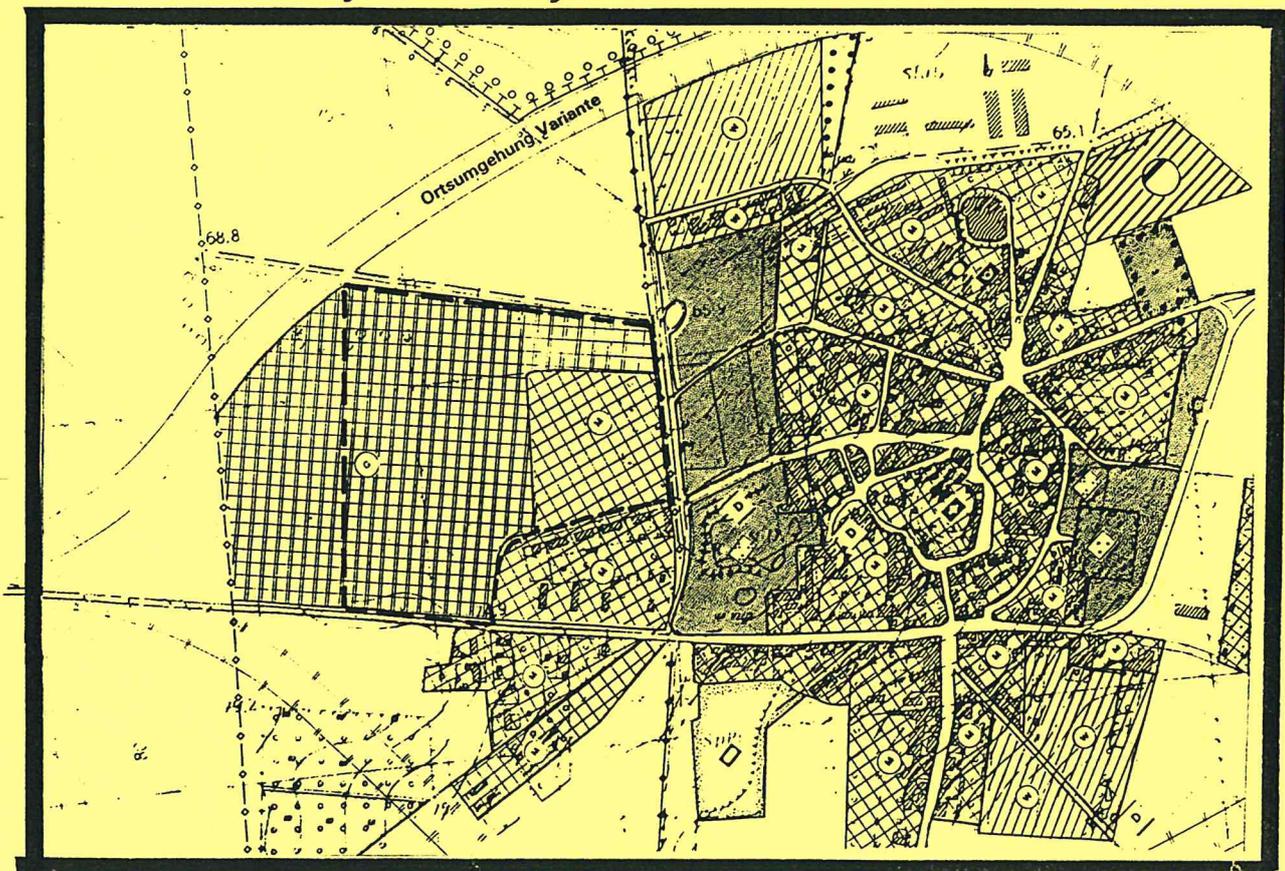
Aufgrund der zeitlichen Konstellation werden beide Planungen im Parallelverfahren nach § 8 Abs.2 ,3 und 4 und § 246a BauGB durchgeführt.

Im Flächennutzungsplan ist der zu überplanende Bereich als Gewerbliche Baufläche und der östliche Bereich als Gemischte Baufläche eingeordnet.

Im Rahmen des Bebauungsplanes ist es erforderlich, das als G- und M - Bereich gekennzeichnete Gebiet in mehrere Abschnitte zu staffeln und hinsichtlich der vorgesehenen Nutzung eine Spezifizierung vorzunehmen.

Bild 4

Darstellung des Planungsbereiches in der im Entwurf vorliegenden Fassung des FNP



2.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Für die Aufstellung der Bauleitpläne existiert nach § 1 Abs.4 die Verpflichtung, diese mit den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung ver-

einbar zu gestalten.

Abstimmungen mit dem zuständigen Dezernat bei der Bezirksregierung und dem Landratsamt in Schönebeck ergaben, daß sich der Standort Brumby, im Hinblick auf die in ca. 1,0 km entfernte Autobahnauffahrt der geplanten BAB 14 und die daraus resultierende optimale verkehrsgeografische Lage auch gewerblich weiterentwickeln soll.

Mit der Errichtung dieses Gewerbegebietes in günstiger Zuordnung zu den Regionen Magdeburg und in Richtung Süden zu den Standorten im Mansfelder Raum sind gute Bedingungen geschaffen die gesamte Region aufzuwerten.

Mit der im Pkt.2.1 beschriebenen Entwicklung der B- Planes aus dem F- Plan ist eine Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung garantiert.

Mit den im weiteren genannten Auflagen und Einschränkungen paßt sich das Gewerbegebiet (das z.T. als Mischgebiet eingeordnet ist) zweifelsfrei in die von Land und Regierungsbezirk verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen ein.

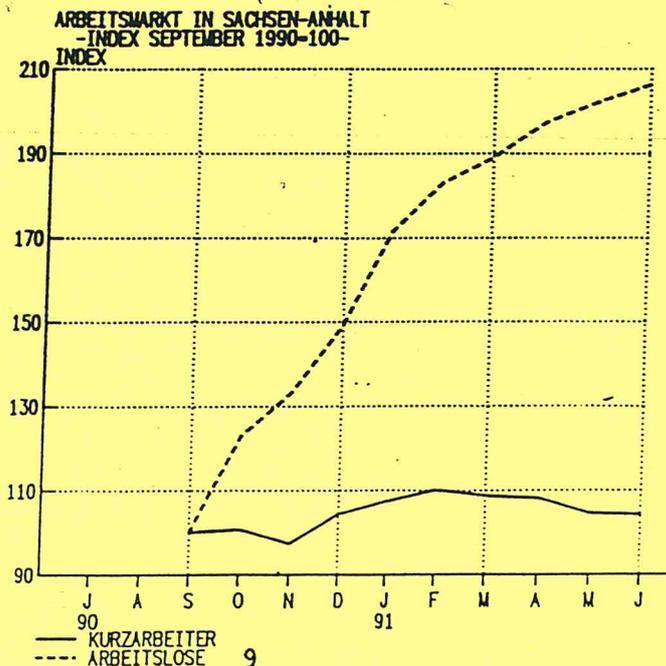
2.3 Ziele, Zwecke und Notwendigkeit des B- Planes

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes in Randlage zur Gemeinde Brumby. Die direkt der Ortslage bzw. Wohnbebauung zugeordneten Bereiche sind dabei als Mischgebiet eingeordnet.

Ausgehend von der gegenwärtigen Situation auf dem Arbeitsmarkt (--> Bild 3) -gegenwärtig beträgt die Arbeitslosenquote ca. 12 % - wird eine schnelle Reaktion seitens der Kommune dringend erforderlich.

Bild 5

Arbeitsmarktsituation Sachsen Anhalt



Die Vorbereitung und Erschließung des Gewerbegebietes obliegt der Gemeinde. Sie schafft damit wesentliche Voraussetzungen für eine stabile klein- und mittelständische Betriebsentwicklung und hilft damit, die Beschäftigtenmisere zu entkrampfen.

Der vorliegende Bebauungsplan hat neben dem Zweck, die gewünschten Bauplätze zur Verfügung zu stellen, eine geordnete Bebauung, Nutzung und Gestaltung zu sichern und die rechtlichen Voraussetzungen für die Herstellung der Erschließungsanlagen zu schaffen. Der Bebauungsplan ist notwendig, um gem. § 1 Abs. 3 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde zu garantieren und planungsrechtlich abzusichern.

3. Wesentlicher Inhalt des B- Planes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Textliche
Festsetzung
Nr. 1.1

Für den Planbereich wird ein Gewerbegebiet vorgesehen und für bestimmte Bereiche ein Industriegebiet vorgesehen. Die Bereiche in unmittelbarer Zuordnung zur vorhandenen Bebauung erhalten die Kategorisierung Mischgebiet.

Die Festsetzung dieser Art der baulichen Nutzung entspricht dem Ziel, die gewünschte Hauptnutzung - die Einordnung von Gebäuden zur gewerblichen Nutzung - zu unterstreichen und andererseits die Beeinträchtigung der benachbarten Wohnnutzung so gering wie möglich zu halten.

Zu diesem Zweck wurden zusätzlich eingeschränkte Gewerbegebiete "zwischengeschaltet", die je nach Entfernung bestimmte Nutzungseinschränkungen erfahren.

Die Unzulässigkeit von Anlagen der Abstandsklassen I - V der Abstandsliste garantiert bei den Bereichen GE(e)1., GE(e)2. und GE(e)3. eine Verträglichkeit in schallschutztechnischer Hinsicht. Dto. die Unzulässigkeit der Abstandsklassen I - IV der Abstandsliste bei den Bereichen GE1., GE2., GE3. und GE4. .

Zu schützende Substanz (Wohnfunktionen) befindet sich südöstlich in unmittelbarer Nachbarschaft zum MI - bzw. GE (e)- Gebiet.

Das eingeordnete Industriegebiet GI erhält ebenfalls eine nutzerrelevante Einschränkung derart, daß die Abstandsklassen I -III nicht zulässig sind. Die Einordnung dieser Art der baulichen Nutzung ist allerdings erforderlich um einem bekannten Investor (Elementebau/ Stahlbau) die

Möglichkeit zu geben im ausgewiesenen Bereich zu siedeln.

Die Einschränkung der max. Belegung der Bereiche mit je 1 WE / Betrieb entspricht der Auffassung der Kommune, die Wohnnutzung auf das erforderliche Maß zu drücken.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

- Nr.2 Als Maß der baulichen Nutzung werden die im § 17 (1) BauNVO möglichen Grundflächenzahlen und Geschoßflächenzahlen größtenteils nicht ausgeschöpft. Damit wird der allgemeinen Forderung nach Reduzierung der Versiegelungsfläche und der besseren Einpassungsmöglichkeit in die Umgebung Rechnung getragen und eine gewisse Auflockerung und Begrünung unterstützt.
- Nr. 2.2 Die Höhenentwicklung der Baukörper - fixiert mit der Geschoßflächenzahl in Verbindung mit der Grundflächenzahl und der absoluten Gebäudehöhenvorgabe - berücksichtigt einerseits die vorhandene Topografie und zum anderen werden mit den Baukörperhöhen und der sich "zweischaltenden" Abpflanzung in Richtung Norden und Westen der Übergang in die freie Landschaft "fließend" gestaltet.
- Nr. 2.1 Die Festsetzung der Hauptgebäudeachsen erfolgt parallel und senkrecht zu den Erschließungsstraßen. Damit ist eine Grundordnung vorgegeben.
- Nr.2.3 Für gewerbliche Bereiche ist eine Bebauung mit Einzelgebäuden charakteristisch. Für die Bereiche des Mischgebietes wird demzufolge auch die offenen Bauweise vorgegeben. Um Anliegern die Chance zu geben, Gebäude > 50,0m zu errichten und gleichzeitig die Auflage zu erteilen, den seitlichen Grenzabstand einzuhalten, wird für mehrere Bereiche die "Abweichende " Bauweise ermöglicht.
- Nr.3 Die Anordnung der Einstellplätze auf dem Baugrundstück wird aus grünordnerischen Gesichtspunkten in Nr. 3 vorgegeben.
- Die Breite der einzelnen bzw. sämtlicher Grundstückszufahrten wird auf 9,0 bzw. 12,0 m begrenzt, damit entsprechend der Ziffer 9 der Textlichen Festsetzung die Grundstücke eingefriedet und bepflanzt und diese Bepflanzung nicht mehr als notwendig unterbrochen wird.
- Nr.5 Der Gesetzgeber schreibt das Freihalten der Sichtbeziehung an Kreuzungen mit gleichrangigen und

untergeordneten Straßen vor.
Diese Sichtbeziehungen gehen von 0,8 m Höhe aus.
Das entstehende Sichtdreieck ist freizuhalten,
großkronige Bäume mit einem Kronenansatz von 2,5 m
Höhe sind zulässig und wünschenswert.

Nr.6 Die "Organisation" eines Gewerbegebietes erfordert die Bündelung der Verkehrsströme und die Ableitung derselben auf die übergeordneten Straßen. Da die LIO 63 , mindestens vorübergehend (bis zur Realisierung einer Ortsumgehung) als Autobahnzubringer fungieren wird ist der Ausbau EINER Zufahrt für den gewerblichen Bereich vorgegeben. Die Ausnahme bildet ggf. die Errichtung einer Tankstelle im bezeichneten Bereich - in unmittelbarer Zuordnung zur LIO 63.

Nr.7 / 16.1 Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll, soweit möglich und zulässig, bereits auf den einzelnen Grundstücken versickert werden. Das in der Regenwasserkanalisation eingeleitete Oberflächenwasser soll in einem Regenwasserrückhaltebecken aufgefangen, gespeichert und allmählich in den Vorfluter abgegeben werden. Die Ausweisung der Grundflächenzahl unterstützt die Minimierung der Versiegelungsfläche auf den Grundstücken.

3.3 Erschließungsmaßnahmen

Fahrverkehr Das Plangebiet wird an die im Süden tangierende LIO Nr. 63 an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Die Verkehrsbelegung des klassifizierten Straßensystems macht einen Ausbau des Einmündungsbereiches Planstraße 1 / LIO 63 nicht erforderlich. Erst mit der Realisierung der Autobahn A 14 und den sich damit ändernden Zielbeziehungen wird es zu einem extremen Anwachsen der Verkehrsbelegung kommen.

Der innere Aufschluß wurde so angeordnet und so dimensioniert, daß einerseits eine ausreichende Fahrbahnbreite und andererseits separate Fuß- und ggf. Radwegenanlagen sowie ein Anteil von straßenbegleitenden Grünflächen garantiert werden kann.

Die Orientierung der Straßenaufschlusses ermöglicht die Erweiterung des Gewerbegebietes auf dem in Richtung Autobahn. Allerdings sind im vorbereitenden Bauleitplan vorerst keine Erweiterungen vorgesehen.

Die Festlegung " Freihalten von Bereichen von Bebauung" in Fortführung der Planstraße 2 trägt

diesem Ansinnen Rechnung.

Zusätzlich zu der Anbindung an die LIO werden die Erschließungsstraßen über die Planstraße 1 und die Straße " Am Druschplatz" an den Zenser Weg angebunden. Damit wird die Einbeziehung des Planbereichs in die Ortsstruktur ermöglicht.

Ruhender
Verkehr

Der ruhende Verkehr für Personal-, Besucher- und Lieferverkehr ist ausnahmslos und dem jeweiligen Bedarf angepaßt anteilmäßig auf jedem Gewerbegrundstück unterzubringen.

Nr. 3

3.4 Nebenflächen

Grünflächen

Mit der Einordnung eines Gewerbegebietes im bezeichneten Bereich erfolgt ein erheblicher Eingriff in den Landschaftsraum.

Nr. 9

Schwerpunkt der Grünordnung ist, die negative Beeinflussung so gering wie möglich zu halten.

Das gesamte Plangebiet wird durch einen mit Pflanzgebot belegten Grün"gürtel" umgeben.

Mit dieser Maßnahme wird im Wesentlichen Sicht- und Absorptionsschutz gewährt.

Ein nahtloser Übergang in die offene Landschaft wird durch die Abpflanzung unterstützt.

Bei Erweiterung des Gewerbebereichs in westlicher Richtung werden diese Grünordnungselemente durch die Erweiterung " übernommen ".

Die genannten Flächen sind gleichzeitig als Flächen für die Erhaltung bzw. für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Planzeichenverordnung ausgewiesen.

Für die Abpflanzung werden landschaftsgerechte Baum- und Straucharten vorgeschrieben.

Das sind bevorzugt folgende :

-->Entlang der Straßen und der Fußwege

* Bäume

Esche	-	Fraxinus excelsior
Winterlinde	-	Tilia cordata

-->Sonstige Gehölzpflanzungen

* Bäume

Feldahorn	-	Acer campestre
Hainbuche	-	carpinus betulus
Stieleiche	-	Quercus robur
Esche	-	Fraxinus excelsior
Traubenkirsche	-	Prunus padus
Buche	-	Fagus sylvatica

* Sträucher

Rote Heckenkirsche-	Lonicera xylosteum
---------------------	--------------------

Holunder	-	Sambucus nigra
Schneeball	-	Viburnum opulus
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus
Weißdorn	-	Crataegus monogyna

Die Verwendung weiterer Gehölze ist zulässig, wenn ihr Anteil an der Gesamtgehölzfläche 15 % nicht übersteigt.

Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig.

- Nr. 2 Sowohl aus der Sicht der Landschaftspflege als auch aus ökonomischen Gesichtspunkten ist die Versiegelung des Bodens zu minimieren. Die vorgeschriebenen Grundflächenzahlen liegen erheblich unter den allgemein zulässigen Werten und Obergrenzen nach § 17 BauNVO.
- Nr. 16.1 Maßnahmen, weitere Flächen z.B. für den ruhenden Verkehr mit versickerungsfähigen Deckschichten zu versehen, sind Punkte, im Limit der genannten Grenzen zu bleiben.
- Nr.7 Trotz dieser Maßnahmen wird es durch die Bebauung zu einem erhöhten Regenwasseranfall kommen, der über die Regenwasserkanalisation und einem "zwischen geschalteten" Regenwasserrückhaltebecken dosiert dem Vorfluter Röthe zueführt wird. Bei der technischen Ausführung ist die "Landschaftsgerechte" Planung und Gestaltung von Erdbekken. Das im Planbereich eingeordnete Erdbecken soll im Zusammenspiel mit der Röthe Biotopfunktion übernehmen.

3.5 Immissionsschutz, Lärmschutz

Mögliche Emissionen, die von gewerblichen Bereichen ausgehen können, sind nach BImSchG § 3 Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen. Bezogen auf den Planbereich spielen besonders der "Gewerbelärm" und die mit dem An- und Abtransport in Zusammenhang stehenden Verkehrsverlärmungen eine Rolle.

- Lärmschutz Es ergeben sich 3 Betrachtungsweisen der Lärmemissionen :
- Nr. 8
- * Mindestabstände, die in Abhängigkeit von der definierten Betriebsart bestimmte Mindestabstände zu schutzwürdigen Nachbarbauflächen festgelegt werden (siehe Pkt. 1.4).
 - * "Randpegel", d.h. Betrachtung der schutzwürdigen Nutzsubstanz (Wohngebäude direkt südlich und östlich zum Gewerbegebiet) und
 - Begrenzung der zulässigen Emissionen, d.h. Betrachtung der potentiell geräuschemittierenden Flächen.
- Nr. 1.1 Die Gemeinde reagiert auf die genannten Forderungen mit der starken Differenzierung der Art der baulichen Nutzung, der Zuordnung von Mischgebiets-

bereichen, EINGESCHRANKTEN Gewerbegebieten in unmittelbarer Nachbarschaft zum als Mischgebiet klassifizierten, aber mit Wohnnutzung belegten Bereichen.

Damit wird die Forderung aufgemacht, die in der DIN 18 005 genannten Orientierungswerte von
tagsüber 55 dB (A)
nachts 45 bzw. 40 dB (A) einzuhalten.

Nach Bekanntwerden der Nutzer und der Verteilung derselben auf den gewerblichen Flächen, ist eine erneute objektkonkrete Beurteilung erforderlich.

Die Einordnung von Gewerbebereichen zieht eine Erhöhung der Verkehrsbelegung auf den Erschließungsstraßen nach sich.

Schallemissionen werden durch den An- und Abtransport der zu verarbeitenden Güter und dem Publikumsverkehr verursacht.

Relevant für eventuelle Störungen des Umfeldes ergeben sich aus der prognostizierten Straßenverkehrsbelegung.

Das prognostizierte Verkehrsaufkommen liegt bei max. 50 LKW / Tag (bezogen auf das gesamte Plangebiet) . Dazu kommt der Pkw- Verkehr der Beschäftigten und der Publikumsverkehr.

"Altlasten" Altlasten sind im zu betrachtenden Bereich nicht bekannt.

3.6 Ver- und Entsorgung

----- Wasserversorgung -----

Unter Zugrundelegung eines Ansatzes von 20 AK /ha ergeben sich ca. 40 m³ /d. Dabei unberücksichtigt bleiben technologisch bedingte Bedarfswerte.

Anschlußpunkte für den Planbereich befinden sich im Zenser Weg in Höhe Einmündung Planstraße 1 und Straße " Am Druschplatz ". Hier verläuft eine Leitung in DN 200.

Zur Querung des Zenser Weges wurden hier bereits Schutzrohre in Stahl St 35, DN 250 vorgesehen.

Die Verlegung der Aufschlußleitungen im Gebiet erfolgt im Gehweg.

----- Schmutzwasserentsorgung -----

Der Schmutzwasseranfall des Planbereiches beträgt nach ersten überschläglichen Ermittlungen ca. 2,5 m³ bzw. 0,7 l/s . Durch die Verlegung einer Freigefälleleitung DN 200 wird das anfallende Schmutzwasser gesammelt und über eine biologisch arbeitende Kleinkläranlage dem Vorfluter zugeführt. Die angestrebte Endlösung geht von einer Sammlung

und Weiterleitung in die im Plan befindliche Gruppenkläranlage auf dem Territorium der Gemeinde Förderstedt aus.

Regenwasserableitung

Das anfallende Regenwasser beträgt unter Zugrundelegung der Abflußwerte von 0,6 und $r=100$ l/s ha ca. 120 l/s . Der m Norden das Gebiet tangierende Vorfluter Röhre ist nicht in der Lage , diesen Regenwasseranfall aufzunehmen. Aus diesem Grunde wird eine Regenrückhaltung zugeordnet, die in der Größe von ca. 1 300 m² in der Lage ist, daß anfallende Regenwasser zurückzuhalten und dosiert dem Vorfluter zuzuführen.

Elektroenergieversorgung

Da die späteren Nutzer noch nicht oder nur z.T. bekannt sind, kann keine gesicherte Bedarfsermittlung durchgeführt werden. Überschlägliche Richtwerte gehen davon aus, für den Endausbau von einem Bedarf von ca. 1 500 kW auszugehen. Nach Bekanntsein der Abnehmer ist eine Konzeption zu erstellen, die die Abnehmer berücksichtigt.

Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung erfolgt über Einzelanlagen. Durch den für die Gasversorgung verantwortlichen Betrieb wird eine Gasversorgung angestrebt.

Fernmeldetechnische Versorgung

Im Zuge der Ortsverkabelung wird das Gebiet mit erschlossen. An den straßenseitigen Kreuzungspunkten werden im Zuge der tiefbautechnischen Erschließung Leerverrohrungen eingeordnet.

Müllentsorgung

Träger der Müllentsorgung ist der zuständige Landkreis. Die innere Struktur der Bebauung, die öffentlichen Bereiche und Straßenzuordnungen sind so ausgelegt, das eine Entsorgung unproblematisch ist.

3.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

Die Erforderlichkeit örtliche Bauvorschriften ergibt sich aus der Notwendigkeit zur Verwirklichung ortsgestalterischer Absichten, die Gestaltung der baulichen Anlagen aufeinander abzustimmen und in ihre landschaftliche und bauliche Umgebung einzufügen.

Die Lage des Gewerbegebietes zur Ortslage von Brumby erlaubt eine separate gestalterische Beurteilung des Gebietes - die Einordnung in den Landschaftsraum ist vordringlich.

Die Kommune sieht es als geboten an, mit einer Gestaltungssatzung zum B-Plan, ihre gestalterischen Ziele verbindlich zu regeln. Der Geltungsbereich bezieht sich auf das Planungsgebiet des vorliegenden B-Planes.

Die Vorgaben beziehen sich auf

- * Gebäude / Fassade
- * Gebäude / Dach
- * Garagen
- * Werbeanlagen
- * Einfriedungen
- * Sonstige bauliche Anlagen

und berühren alle Gestaltungsebenen.

Grundsätzlich wurden nur solche Festlegungen getroffen, die erheblichen Einfluß auf die städtebauliche und gestalterische Qualität haben. Den späteren Nutzern und Bauherren werden noch genügend Gestaltungsmöglichkeiten offengelassen, um ihre eigenen gestalterischen Mittel wirken zu lassen.

---> -Fasadengestaltung, Baustoffe und Farbrahmen

Nr. 11, Nr.12 Die in Gewerbebereichen häufig anzutreffenden großen fensterlosen Außenwände sollen durch die Festsetzung abgeschwächt werden. Es sind alle Möglichkeiten zu nutzen, durch Bepflanzung und anderer Maßnahmen die Gestaltung aufzuwerten und zum besseren Einpassen der Baulichkeiten beizutragen.

Die Gebäude sollen sich weiterhin möglichst wenig auffallend in die Landschaft einpassen. Deshalb werden für die Errichtung neuer Gebäude in der näheren Umgebung bereits verwendete Baustoffe und Farbtöne vorgeschrieben.

Der Farbrahmen für die Gebäude ist unter Berücksichtigung der in Gewerbegebieten häufig verwendeten Materialien und Bauteile auf die in der umgebenden Landschaft vorkommenden gedeckten Farbtöne abgestimmt.

Charakteristisch für Gewerbegebiete sind Gebäude mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern. Auf eine Vorschrift zur zulässigen Dachneigung wird deshalb verzichtet.

Nr. 12.1 Um jedoch auszuschließen, daß willkürlich geformte Dächer entstehen, wird vorgeschrieben, daß geneigte Flächen eines Daches nur die gleiche Neigung aufweisen dürfen, mit Ausnahme von Belichtungsfunktionen (Sheddächer).

Nr.13 -----> Garagen
Wegen der ortsgestalterischen Absicht, die mit dem

Hauptgebäude verbundenen Garagen in die Gestaltung des Baukörpers mit einzubeziehen und die gestalterische Wirkung von Hauptgebäuden nicht durch die " unpassende Gestaltung" von Garagen zu beeinträchtigen, wird vorgeschrieben, daß für die mit dem Hauptgebäude baulich verbundenen oder in Gruppen angeordneten Garagen die Festsetzungen für Fassaden und Dächer gelten.

Nr.14

-----> Werbeanlagen

Es ist das Ziel der Kommune, daß sich Werbeanlagen den Baukörpern und deren Gestaltung unterordnen sollen. Die genannte Festsetzung unterstreicht diese Auffassung.

Nr.15

-----> Einfriedungen

Als Einfriedung sind nur lebende Hecken, freiwachsende Strauchpflanzungen und Zäune in Verbindung mit Pflanzungen aus Sträuchern oder Hecken, die mindestens die Höhe der Einfriedung erreichen zulässig.

Dadurch soll aus der Vielzahl möglicher Einfriedungen eine begrenzte und auf die örtliche Gegebenheit und gestalterischen Absichten der Kommune abgestimmte Auswahl vorgenommen werden.

Nr.16.2

Überdachungen von Stellplätzen sind entsprechend ihrem leichten Charakter und der Möglichkeit, sie gut in die Umgebung einzupassen, nur als Holzkonstruktion zulässig und den Farbtönen des natürlichen Holzes anzupassen.

3.8 Flächenübersicht

Gesamtfläche des Geltungsbereiches
ca. 18,5 ha

100 %

* Mischgebietsflächen (MI)

= 4,2 ha

22,5 %

In den MI- Flächen sind 3 900 m²
Grünflächen als Pflanzgebot enthalten

* Gewerbeflächen

GE(e) = 4,7 ha

GE = 5,0 ha

9,7 ha

52,4 %

in den GE- Flächen sind 12 300 m²
Grünflächen als Pflanzgebot enthalten

* Industrieflächen (GI)
= 2,9 ha 15,9 %

in den GI- Flächen sind 2 200 m²
Grünfläche als Pflanzgebot ent-
halten

* Straßenverkehrsflächen (einschl.
Verkehrsgrün)

= 1,4 ha 7,9 %

davon Verkehrsflächen mit
besonderer Zweckbestimmung
(Fußweg an der LIO 63) 300 m²

* Flächen für Versorgungsanlagen

= 0,2 ha 0,9 %

* Wasserflächen

= 0,1 ha 0,4 %

4. Bodenordnende Maßnahmen

Die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungs-
planes liegenden Flurstücke sind von
unterschiedlichem Zuschnitt und unterschiedlicher
Größe. Eine zweckentsprechende Planung und
geordnete städtebauliche Entwicklung ist unter
Beibehaltung der vorhandenen Eigentumsstruktur
nicht möglich (Ausnahme sind die Grundstücke 60/18
und 61/18 - vorhandene Einfamilienhausbebauung).

Die Verfügungsberechtigung der Grundstücke soll die
Gemeinde durch Kauf erhalten. Entsprechende Ver-
handlungen laufen derzeit.
Grenzfeststellungen vor Ort sind erforderlich.

5. Der Gemeinde Brumby voraussichtlich entstehende Kosten und ihre Finanzierung

Zu den kostenverursachenden Maßnahmen gehören der
Ausbau von Straßen und Wegen einschließlich der
Oberflächenentwässerung und Beleuchtung, die Anlage
einer Fuß/ Radwegverbindung, Entsorgungsleitungen
für Schmutzwasser, Wasserversorgungsleitungen.

Der Kostenvoranschlag für die Gesamterschließung, ausschließlich der erforderlichen Grunderwerbskosten beträgt

6 760 000,00 DM

(Bruttobausumme).

Eine Kostenaufschlüsselung bezogen auf einzelne Gewerke wurde im Antrag auf Förderung wirtschaftsnaher Infrastruktur getroffen.

Dieser Antrag liegt bei der Kommune vor und kann dort eingesehen werden.

6. Sozialmaßnahmen

Soziale Härten einzelner Betroffener sind durch die Verwirklichung der Planziele und des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

ANLAGE

Textliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan besteht aus nebenstehender Zeichnung, der Begründung und diesen textlichen Festsetzungen.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Nach § 9 Abs. 1 BauGB und der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m § 1 Abs.2 BauNVO)

1.1 Gliederung der Baugebiete

Das Bebauungsgebiet wird gem. § 1 Abs. 4-9 BauNVO wie folgt gegliedert :

* MI 1.

Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

Zulässig sind die unter § 6 Abs. 2 Pkt. 1 genannten Nutzungen.

* MI 2. ,MI 3.

Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

Zulässig sind die unter § 6 Abs. 2 Pkt.1 - 6 genannten Nutzungen: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe.

* GE(e) 1. , GE(e) 2. , GE(e) 3.

Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

Zulässig sind: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen.

Zugelassen werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Unzulässig sind: Anlagen der Abstandsklassen I - V der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 - SMB1. NW 283 - und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

* GE 1. , GE 2. , GE 3. , GE 4.

Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

Zulässig sind : Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.

Ausnahmsweise werden zugelassen : Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter , die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (max. 1 WE / Gewerbebetrieb); Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ;

Vergnügsstätten.

Unzulässig sind : Betriebsarten und Anlagen der Abstandsklassen I bis IV unter Zugrundelegung der Abstandsliste zum Runderlaß

des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 - SMB1. NW 283- und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

* GI(e)

Industriegebiet gem. § 9 BauNVO

Zulässig sind : Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Tankstellen .

Unzulässig sind : Betriebsarten und Anlagen der Abstandsklasse I - III unter Zugrundelegung der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 21.03.1990 - SMB1. NW. 283 - und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

1.2

Einzelhandelsbetriebe sind unterhalb des Begriffes "Großflächigkeit" zulässig (gem. BVerwG < 1 200 m² Bruttogeschosßfläche).

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

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die in nebenstehender Zeichnung vermerkten Obergrenzen (reduziert aus § 17 BauNVO).

2.1 Gebäudeachsen

Die Hauptgebäudeachsen sind parallel oder senkrecht zu den Erschließungsstraßen zu wählen.

2.2 Gebäudehöhen

Die Traufhöhen der Gebäude darf die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes in mMeter über Normal Null mit dem Planzeichen THmax als Höchstwert festgesetzte Traufhöhe (z.B. THmax 78,5 NN für eine höchstens zulässige Traufhöhe von 78,5 m ü NN) nicht überschreiten.

Traufe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachfläche (§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. § 16 Abs.2 BauNVO).

Die Firsthöhe von Gebäuden und die Höhe baulicher Anlagen mit einer Grundfläche von mehr als 4,0 m² darf die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes in Meter (m) über Normalnull (NN) mit dem Planzeichen FHmax als Höchstwert festgesetzte Firsthöhe (z.B. FHmax 80,5 NN für eine höchstens zulässige Firsthöhe von 80,5 m ü NN) nicht überschreiten.

First im Sinne dieser Festsetzung ist die horizontal verlaufende ungebrochene Schnittlinie zweier Dachflächen oder der Außenwand mit der Dachfläche (Pulldach).

Von dieser Festsetzung sind folgende Ausnahmen zulässig :

* Die Höhe baulicher Anlagen mit einer Grundfläche von nicht mehr als 15,0 m², wie ortsfeste Transportgeräte und Hochbehälter, darf die festgesetzte Gebäudehöhe bis zu 6,0 m überschreiten, die von Schornsteinen bis zu 12,0 m.

* Die Höhe baulicher Anlagen zur Energieversorgung und Wärmerückgewinnung, wie Heiz- und Energiezentralen, mit einer Grundfläche von nicht mehr als 50,0 m² darf die festgesetzte Gebäudehöhe bis zu 4,0 m überschreiten.

* Die Höhe baulicher Anlagen der Solartechnik mit einer Grundfläche von mehr als 200,0 m² darf die festgesetzte Gebäudehöhe bis zu 2,0 m überschreiten.

2.2 Bauweise

Die Bauweise im Plangebiet wird nach BauNVO § 22 Abs. 1 und 2 als

offene Bauweise unter Bezugnahme auf die erschließende öffentliche Verkehrsfläche definiert.

Für Gebiete mit der Festsetzung " abweichende Bauweise " sind Gebäudelängen > 50,0 m zulässig (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 22 Abs.4 BauNVO).

Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften über den Grenzabstand sind zu beachten.

3. Garagen, Stellplätze und Zufahrten

Die Errichtung von Garagen, und die Anlage von Stellplätzen ist nur auf überbaubaren Grundstücksflächen und auf nicht überbaubaren entlang der Straßenbegrenzungslinie zulässig, soweit diese Flächen nicht zur Eingrünung und Abschirmung zu bepflanzen sind(siehe Textliche Festsetzung Nr. 9

Grundstückszufahrten dürfen jeweils höchstens 9,0 m breit sein; die Gesamtbreite aller Zufahrten von einer Seite eines Grundstückes darf jedoch 12,0 m nicht überschreiten (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. § 23 Abs.5 BauNVO).

Stellplatzflächen für den ruhenden Verkehr sind durch die Anlieger ausschließlich und dem Bedarf angepaßt auf den Grundstücksflächen zur Verfügung zu stellen.

4. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO dürfen im ausgewiesenen Gebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 Abs.1 und § 23 Abs.5 BauNVO)

5. Sichtflächen

Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung oder Aufschüttung mit einer Höhe von mehr als 0,8 m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten; zulässig sind jedoch Einzelbäume mit einem Kronenansatz in mindestens 2,5 m Höhe.

(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

6. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Von der Landstraße LIO Nr. 63 sind für die ausgewiesenen Planbereiche - mit Ausnahme des Grundstücks für eine Tankstelle - weder Ein- noch Ausfahrten zulässig.

(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

7. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Für die Anlage eines Regenrückhaltebeckens auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche sind erforderliche Befestigungen im Bereich von Zu- und Abläufen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und so auszuführen (z.B. Grobschotterpacklage), daß sie gleichzeitig als Vegetationsstandort dienen können.

Entlang der Uferbefestigung ist eine durchgehende 2- 3- reihige Strauchpflanzung anzulegen.

(§ 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8. Immissionsschutz

Bei der Errichtung neuer Gebäude und Erneuerung oder Änderung wesentlicher Teile vorhandener Gebäude, die vor Lärm zu schützenden Nutzungen dienen, sind alle bestehenden Möglichkeiten zu nutzen,

- durch die Stellung des Gebäudes, die Gebäudeform, die Anordnung anderer Gebäude und deren schalltechnische Konstruktion und die Anordnung der vor Lärm besonders zu schützenden Aufenthaltsräume in Verwaltungsgebäuden und ausnahmsweise zulässigen Wohnungen sowie der vorhandenen Wohnnutzungen im Bereich "Am Druschplatz "

- durch die Anordnung von Öffnungen wie Fenster und Türen, der vor Lärm besonders zu schützenden Wohnbereiche

lärmgeschützte Bereiche innerhalb und außerhalb der Gebäude zu schaffen.

9. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind zur grünordnerischen Einbindung des Gebietes in die landschaftliche Umgebung und zur optischen Abschirmung der gewerblichen Nutzungen mit standortverträglichen Laubgehölzen der potentiell natürlichen Vegetation dicht zu bepflanzen, soweit sie nicht als Zufahrten angelegt werden oder aus Gründen der Verkehrssicherheit von sichtbehindernden Nutzungen freizuhalten sind.

Im Kernbereich der Pflanzung sind großkronige Bäume, im Randbereich kleinkronige anzupflanzen. Die Pflanzung ist geschlossen und mehrschichtig anzulegen und zu den Rändern hin abzustufen. Sie ist zu pflegen, ständig zu erhalten und, soweit erforderlich zu ergänzen und zu erneuern.

Der Vollzug der Pflanzgebote ist spätestens 1,5 Jahre nach Bauabnahme nachzuweisen.

Für ebenerdige Stellplätze gilt : 1 großkroniger Baum je 100m² Stellplatzfläche, Pflanzhöhe mind. 2,75 m, Stammumfang 15- 20 cm.

Entlang mindestens einer Seite der Erschließungsstraßen (Planstraße 1,2, "Am Druschplatz " sind im Abstand von höchstens 25,0 m großkronige Bäume anzupflanzen.

Es sind nur Pflanzenarten zulässig, die der potentiell natürlichen Vegetation entsprechen.

(§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)

Für das Anpflanzen werden die in der Anlage zur Begründung aufgeführten Arten vorgeschlagen.

10. Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf höchstens 0,6 m über dem höchsten Punkt des an die überbaute Fläche angrenzenden natürlichen Geländes angeordnet werden.

(§ 9 Abs.2 BauGB)

II . Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung)

11. Fassadengestaltung:

11.1

Zusammengehörende Gebäudeteile sind farblich einander passend zu gestalten.

11.2

Für mindestens 60 % der sichtbaren Außenwandflächen einer Gebäudeseite sind nur nichtglänzende Materialien in gedeckten Farben folgender Farbtöne nach dem Farbbregister RAL 840 HR und deren Zwischentönen zulässig :

von grünbeige	(1000)	aus der Farbreihe gelb
über sandgelb	(1002)	aus der Farbreihe gelb
und grünbraun	(8000)	aus der Farbreihe braun
bis lehm Braun	(8003)	aus der Farbreihe braun

Der vorgegebene Farbrahmen gilt weder für Fassaden, für deren Gestaltung unternehmensinterne Richtlinien zu beachten sind, noch für tragende Bauteile, die die Fassade gliedern.

11.3

Etwa 20- 25% der Erdgeschoßwandflächen von mehr als 50 m² (Fläche ohne Wandöffnung) sind in geeigneter Weise flächig zu begrünen.

12. Dächer

12.1

Geneigte Dächer eines Daches dürfen, wenn sie nicht der Belichtung dienen, nur die gleiche Neigung aufweisen.

12.2

Für die Eindeckung geneigter Dächer sind nur nichtglänzende Materialien in gedeckten Farben folgender Farbtöne nach dem Farbbregister RAL 840 HR und deren Zwischentönen zulässig:

von rotorange	(2001)	aus Farbreihe orange
über Korallenrot	(3016)	aus Farbreihe rot
und tomatenrot	(3013)	aus Farbreihe rot
bis kupferbraun	(8004)	aus Farbreihe braun

12.3

Von Büro- und Personalräumen, Wohngebäuden und öffentlichen Verkehrsflächen einsehbare Flachdächer sind zu bekiesen, zu begrünen oder in mindestens 3,0 m breite Pflanzstreifen gegen Einsicht mit Stauden und ausreichend hoch wachsenden Kleingehölzen zu bepflanzen. Die Pflanzebene darf nicht mehr als 0,5 m unterhalb der Gebäudeoberkante liegen.

13. Garagen

Für Garagen und deren Gestaltung, die entweder mit dem Hauptgebäude baulich verbunden oder in Gruppen angeordnet werden, gelten die Festsetzungen für Fassaden.

14. Werbeanlagen

Entlang der Üllnitzer Straße (LIO Nr. 63) sind Werbeanlagen nur flach an Gebäudeaußenwänden unterhalb der Traufe zulässig. Die Größe der Fläche der Werbeanlagen darf insgesamt jeweils ein Viertel der Länge bzw. Höhe der jeweiligen Außenwand nicht

überschreiten. Es sind nur Werbeanlagen ohne grelle Farben und ohne wechselndes Licht zulässig.

Von dieser Festsetzung sind gemeinsame Hinweisschilder mehrerer Unternehmen, Preistafeln von Tankstellen und Fahnen ausgenommen sowie Werbeanlagen für deren Gestaltung unternehmensinterne Richtlinien zu beachten sind, wenn sie den Bestimmungen der Allgemeinen Ortsgestaltungssatzung entsprechen.

15. Einfriedungen

Als Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur zulässig:

- * lebende Hecken
- * freiwachsende Strauchpflanzungen
- * Zäune in Verbindung mit Pflanzungen aus Sträuchern oder Hecken, die mindestens die Höhe der Einfriedung erreichen.

16. Sonstige bauliche Anlagen

16.1

Begeh- und befahrbare Verkehrsflächen, die aufgrund ihrer Zweckbestimmung nicht wasserundurchlässig befestigt sein müssen, wie z.B. befahrbare Wohnwege, PKW- Stellflächen, Fußwege und gestaltete Plätze, dürfen nur mit luft- und wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden, wie z.B. mit möglichst grobfugigem Pflaster, Schotterrasen, oder wassergebundener Decke.

16.2

Überdachte Stellplätze sind an mindestens 2 Seiten durch Berankung einzugrünen.

16.3

Mülltonnenstandplätze sind durch Anordnung, Materialwahl und Farbgebung in die Gestaltung von Gebäuden, Einfriedungen und Bepflanzungen einzubeziehen.

17. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 81 Abs.3 BauO, wer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der Ziffer 11 bis 16 dieser bauordnungsrechtlichen Festsetzungen entspricht. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 81 Abs.3 BauO mit einer Geldbuße bis zu 100 000,00 DM geahndet werden.