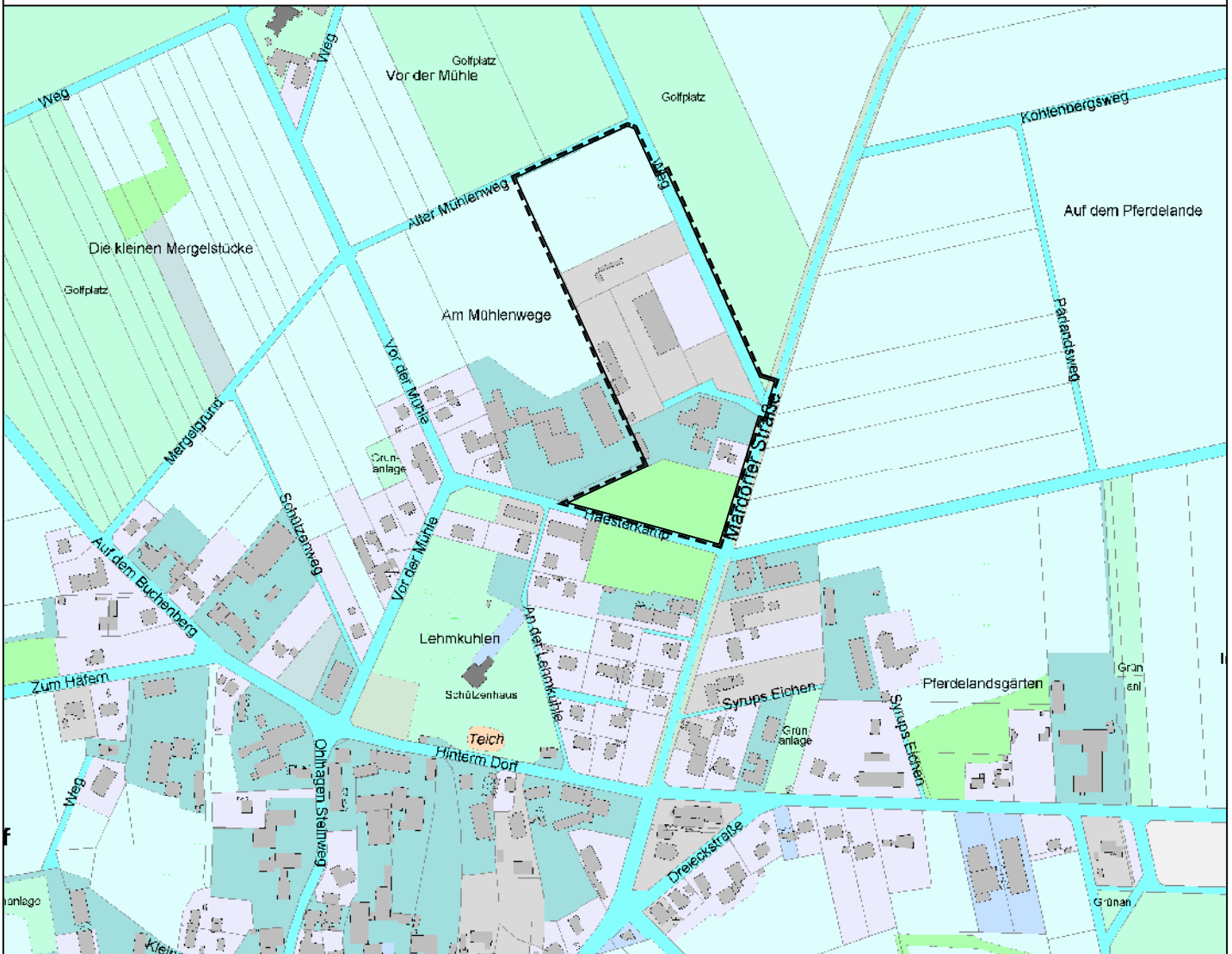


Stadt Neustadt a. Rbge.  
Stadtteil Mardorf  
Bebauungsplan Nr. 221,  
2. Änderung und Erweiterung  
"Gewerbegebiet Mardorf"  
M. 1 : 2500

Übersicht M. 1 : 5.000



Planung: Herr Wippermann

Planerstellung: Frau Zimpel 11.02.2019

Geändert:



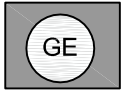
# Erläuterung der Planzeichen

## 1. Art der baulichen Nutzung

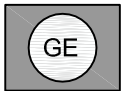
( § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)



Dorfgebiete  
( § 5 BauNVO)



**Gewerbegebiete**  
( § 8 BauNVO)



eingeschränkte Gewerbegebiete  
( § 8 BauNVO s. textliche Festsetzungen Nr. 1.1.1)

## 2. Maß der baulichen Nutzung

( § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)


0,6 Grundflächenzahl - Dezimalzahl  
( § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, Abs.2, Ziff. 1, BauNVO)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß römische Ziffer  
( § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, Abs.2, Ziff. 3, BauNVO)

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

O Offene Bauweise  
( § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

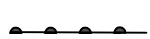
Baugrenze  
  
( § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

## 4. Verkehrsflächen

( § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



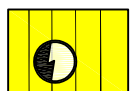
Straßenverkehrsflächen  
( § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  
( § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

## 5. Flächen für Versorgungsanlagen

( § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)



Versorgungsanlage Elektrizität

## 6. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr.15 Abs. 6 BauGB)



private Grünfläche  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



öffentliche Grünfläche  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Verkehrsbegleitgrün

## 7. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

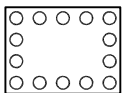
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauBG)



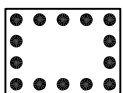
Fläche für Wald  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauBG)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauBG)

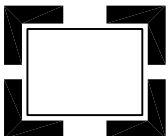


Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauBG)

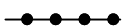


zu erhaltender Baum (Eiche)

## 9. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes  
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

# Textliche Festsetzungen

## 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)

### 1.1 Gewerbegebiet

Gemäß § 1 (5) BauNVO ist die im GE zulässige Nutzung nach § 8 (2) Nr. 3 BauNVO nicht zulässig. Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ist die im GE ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### 1.1.1 Gliederung des GE nach dem flächenbezogenen Schall-Leistungspegel (§ 1 (4) BauNVO)

Die Teilflächen im festgesetzten Gewerbegebiet sind, nach § 1 (4) BauNVO, nach ihrer maximal zulässigen Schallemission gegliedert. Auf der Grundlage des schalltechnischen Gutachtens zur Geräusch-Immissionsvorbelastung auf den Geltungsbereich des benachbarten B-Plan 224 "Vor der Mühle" in Neustadt / Mardorf werden die nachfolgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel festgesetzt, die zum Schutz der umliegenden immissionsempfindlichen Nutzungen von den Betrieben nicht überschritten werden dürfen.

Zulässige Geräuschemissionen tags/nachts durch Gewerbelärm:

GE 65/50 dB(A)/m<sup>2</sup>

GE e1 55/40 dB(A)/m<sup>2</sup>

GE e2 60/45 dB(A)/m<sup>2</sup>

### 1.2 Dorfgebiet

Gemäß § 1 (5) BauNVO ist die im MD zulässige Nutzung nach § 5 (2) Nr. 9 BauNVO nicht zulässig. Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ist die im MD ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 5 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

## 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO)

Gemäß § 16 (2) Nr. 4 BauNVO wird die maximale Höhe baulicher Anlagen im Gewerbegebiet auf 8,00 m begrenzt. Als Bezugsfläche wurde einheitlich 55,00 m über NN festgelegt.

## 3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Das im Bebauungsplan festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht beinhaltet ein Leitungsrecht zugunsten der Flurstücke 102/10 und 102/11.

Das im Bebauungsplan festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht beinhaltet ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Flurstücke 102/3, 102/4, 102/8, 102/9, 102/10, 102/11, 102/13, 102/14 und 102/15 und ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.

## 4 Externe Maßnahme zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft

Eine Kompensationsmaßnahme nach § 1a (3) BauGB wird außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf einer Teilfläche des Flurstücks 20, Flur 6, Gemarkung Mardorf, durchgeführt.

## 5 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB, §§ 56, 97 und 98 NBauO)

Gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit §§ 56, 97 und 98 NBauO werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Festsetzungen getroffen.

### 5.1 Gestaltung

#### 5.1.1 Außenwände

Die Außenwände von Neubauten, Unterbauten und Anbauten sind nach außen hin in sichtbarem Ziegelmauerwerk mit neutraler Ver- fugung oder ortsüblichem Holzfachwerk in Ziegelausfachung zu erstellen. Zugelassen sind nur rote bis rot- braune Vormauerziegel (im Rahmen der RAL-Farbregister mit den Bezeichnungen RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3013, 3016 festgelegten Farben).

Trafostationen der örtlichen Versorgungsunternehmen können alternativ zu dem o.g. Farbrahmen innerhalb von Grünanlagen im Farbton RAL 6002 (laubgrün) gestrichen werden.

Für gewerbliche Betriebsgebäude sind die Außenwände mindestens bis zu einer Höhe von 2,00 m, bezogen auf die angrenzende Straßenoberkante, gemäß 5.1.1 Satz 1 zu erstellen. Bei größeren Traufhöhen sind darüber hinaus auch Verkleidungen mit roten oder rotbraunen Wellfaserzementplatten und Metallprofilen in dem in 5.1.1 im 2. Satz genannten Farbrahmen zulässig, wobei in diesen Fällen das Verhältnis der Höhe des Mauerwerkes zu der Höhe der gesamten Verkleidungen 3/5 zu 2/5 betragen muss.

Holzverkleidungen mit farblicher Oberflächenbehandlung gemäß o.g. RAL-Farbregister bzw. mit Imprägnierungsmitteln mit braunen Farbtönen werden bei gewerblichen Betriebsgebäuden am gesamten Baukörper zugelassen.

Bei Wohngebäuden sind Holzverkleidungen der Außenwände nur im Giebeldreieck zulässig.

#### 5.1.2 Dächer

Als Dachformen sind nur Krüppelwalm- oder Satteldächer mit gleichen Dachneigungen beider Hauptdachflächen zulässig. Dachaufbauten dürfen maximal 2/3 der Dachlänge - an der Traufe gemessen - einnehmen, der Mindestabstand von den Giebelseiten der Außenwände muss 2,00 m betragen. Fledermausgauben sind nicht zugelassen.

nicht zugelassen.

Die Dachneigung muss bei Wohngebäuden 38° - 60° betragen, bei gewerblichen Gebäuden und Nebengebäuden 15° bis 48°.

Als Dachdeckungen sind nur rote bis rotbraune Dachziegel und -pfannen (im Rahmen der RAL-Farbbregister mit den Bezeichnungen RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3013, 3016 festgelegten Farben) zugelassen. Für gewerbliche Betriebsgebäude sind außerdem rote bis rotbraune Wellfaserzementplatten und Metallprofilplatten in dem vorgenannten Farbraumen zulässig.

Ausnahmsweise zulässig ist die Anlage von Solar- und Photovoltaikanlagen, wenn sie bündig oder parallel in die Dachfläche integriert sind.

Unzulässig sind glasierte Dachziegel und -pfannen.

Abweichende Dachformen und -neigungen: für Garagen, Nebenanlagen, untergeordnete Anbauten des Hauptkörpers sowie für Trafostationen des örtlichen Versorgungsunternehmens bis zu einer Größe von 50 m<sup>2</sup> gelten die o.g. Vorschriften des 5.1.2 nicht.

## 5.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind bei Fachwerkwänden nur innerhalb der Fläche der Gefache zugelassen.

Holzkonstruktionen dürfen nicht überdeckt werden.

Für jedes Betriebsgebäude ist auf je einer Hausfront nur eine Werbeanlage zulässig. Diese kann aus mehreren Teilen bestehen, muss aber einheitlich gestaltet sein. Einteilige Werbeanlagen dürfen eine Ansichtsfläche von 3,00 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Bei mehrteiligen Werbeanlagen dürfen die einzelnen Buchstaben bzw. Einzelzeichen nicht größer als 0,50 m x 0,50 m sein.

Freistehende Werbeanlagen sind zulässig, wobei pro Grundstück nur eine freistehende Werbeanlage zulässig ist. Die maximale Höhe freistehender Werbeanlagen ist die für den Geltungsbereich festgelegte maximale Höhe baulicher Anlagen, die Ansichtsfläche darf die Fläche von 3,00 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Bei selbstleuchtenden Werbeanlagen sind wechselndes oder sich bewegendes Licht unzulässig. Attrappen, Spannbänder, Fahnen über 0,75 m<sup>2</sup> sowie Plakate dürfen nur für die Dauer zeitlich begrenzter Sonderveranstaltungen (z.B. Saisonabschluss-, Aus- oder Räumungsverkauf) angebracht werden.

Für Werbeanlagen sind die Farben

leuchtorange (RAL 2005, Farbkarte RAL 840 HRÜ 2)

weißaluminium (RAL 9006, Farbkarte RAL 840 HRÜ 2)

graualuminium (RAL 9007, Farbkarte 840 HRÜ 2)

Reflexfarben (RAL F 7, Farbkarte 840 HRÜ 840 2)

ausgeschlossen.

Hinweisschilder an der Zufahrt in das Gewerbegebiet dürfen eine Größe von 0,50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Sie sind einheitlich zu gestalten und in einem Rahmen zusammenzufassen.

## 5.3 Ökologie

### 5.3.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im zeichnerischen Teil dargestellte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als Sichtschutz und Abgrenzung zum benachbarten Wohngebiet und zum Außenbereich mit standortheimischen Baum- und Straucharten zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hiervon ausgenommen sind kranke Gehölze, wenn eine Ersatzpflanzung vorgenommen wird.

Zu verwenden sind Sträucher mit der Mindestqualität verpflanzter Heister, Höhe 100 - 125 cm und Bäume mit der Mindestqualität Hochstämme 2 x verpflanzt, Stammumfang 10 - 12 cm. Auf dem 5,00 m breiten Streifen ist eine 3-reihige Gehölzpflanzung vorzunehmen. Der Reihenabstand sollte ca. 0,80 m betragen, der Pflanzabstand in der Reihe ca. 4,00 m und die Pflanzen sollten zueinander versetzt gepflanzt werden.

Die Art der zu verwendenden Gehölze ergibt sich aus der Pflanzliste in der Begründung.

### 5.3.2 Maßnahme für den Artenschutz, Bauzeitenregelung

Die Baustelleneinrichtung in den offenen, von Grünland, Ruderalfluren und Lagerflächen geprägten Bereichen muss außerhalb der Brutzeit (15. März bis 30. Juli) erfolgen.

### 5.3.3 Niederschlagswasser

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zur Grundwasseranreicherung in den Untergrund abzuführen. Die Errichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Das Gleiche gilt für die Versagungsgründe nach § 8 NWG bei der Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis.

## 5.4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 (3) NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, auch wenn sie keiner Baugenehmigung bedürfen, die gegen die Vorschriften der Ziffer 5 dieser Satzung verstößt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 91 (5) NBauO und beträgt 500.000,00 €.

## 6 Verkehrsbegleitgrün

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind Flächen für Verkehrsbegleitgrün zulässig.