

## **Teil B: Textliche Festsetzungen - Entwurf**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Oeningen Nr. 4 „Dritte Erweiterung des Industriegebietes an der Gottlieb-Daimler-Straße“ ist maßgebend die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes werden Teile der Festsetzungen des Bebauungsplanes Oeningen Nr. 3 aufgehoben und durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Oeningen Nr. 4 ersetzt.

### **I BAULICHE NUTZUNG**

#### **1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 9 BauNVO**

**1.1** Das Plangebiet wird als Industriegebiet (GI1-GI3) gemäß § 9 BauNVO festgesetzt.

**1.2** In den Teilgebieten GI1 – GI3 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
- Einzelhandelsbetriebe sind nur zulässig, sofern sie in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit ihrem jeweiligen Produktionsbetrieb stehen und diesem untergeordnet sind. Die Verkaufsfläche für einen derartig untergeordneten Einzelhandelsbetrieb ist auf max. 100 qm begrenzt.

**1.3** Folgende Nutzungen bzw. Arten von Betrieben und Anlagen sind in den Teilgebieten GI1 und GI2 ausdrücklich nicht zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Spielhallen, Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellähnliche Einrichtungen.

Ausnahmsweise zulässig sind in den Teilgebieten GI1 – GI2:

- Tankstellen

**1.4** Folgende Nutzungen bzw. Arten von Betrieben und Anlagen sind im Teilgebiet GI3 ausdrücklich nicht zulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Spielhallen, Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellähnliche Einrichtungen.

Folgende Nutzungen sind im Teilgebiet GI3 ausnahmsweise zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Tankstellen nur als Betriebstankstellen.

**1.5** In allen Teilgebieten sind Betriebe und Anlagen ausgeschlossen, die einen Betriebsbereich gemäß § 3 Abs. 5a Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) bilden oder Teil eines solchen sind und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe den Klassen II bis IV des

Leitfadens "Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG", KAS-18 der Kommission für Anlagensicherheit i.d.F. vom Nov. 2010, Korrektur v. 6.11.2013, zuzuordnen sind. Entsprechendes gilt für Anlagen, die aufgrund des Gefahrenindices der dort vorhandenen Stoffe den Abstandsklassen II bis IV zuzuordnen sind.

## **2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB und § 16 sowie §§ 18-20 BauNVO**

- 2.1 Im Teilgebiet Gl3 können bei den festgesetzten Baumassenzahlen für Produktions- und Lagergebäude Ausnahmen gemäß Festsetzung in der Planzeichnung zugelassen werden, soweit betriebliche und technische Gründe (z.B. Produktions- und Lagertechnik) oder wirtschaftliche Gründe dies erforderlich machen.
- 2.2 Der Bezugspunkt (Bz) für die Sockelhöhe baulicher Anlagen ist die Oberkante des fertiggestellten Fahrbahnaufbaus der nächstgelegenen erschließenden Verkehrsfläche, gemessen in der Fahrbahnachse.
- 2.3 Es ist eine Sockelhöhe von minimal 1,5 m unter bis zu maximal 0,5 m über dem jeweiligen Bezugspunkt (Bz) zulässig. Die Sockelhöhe wird definiert durch die Höhendifferenz zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) und dem Bezugspunkt.
- 2.4 Für die Gebäude wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO bezogen auf die Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) die maximale Gebäudehöhe (GH) festgesetzt. Diese ist der Planzeichnung zu entnehmen.

## **3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO**

- 3.1 Die Bauweise wird in allen Teilgebieten gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise festgesetzt. Die Abweichung besteht in der Zulässigkeit zusammenhängender Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m.

## **II IMMISSIONSSCHUTZ**

### **1.1 Schutz vor Gewerbelärm**

Im Rahmen der Baugenehmigung ist für das jeweilige Vorhaben nachzuweisen, dass die Anforderungen der TA Lärm unter Berücksichtigung der vorhandenen und städtebaulich geplanten Vorbelastungen erfüllt werden.

### **1.2 Schutz vor Verkehrslärm**

Zum Schutz der Büronutzungen ist bei Neu-, Um- und Ausbau sowie bei Nutzungsänderungen im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen. Die hierfür erforderlichen maßgeblichen Außenlärmpegel sind der planerischen Zurückhaltung folgend nachrichtlich in der Begründung (Abbildung 8) aufgeführt.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

### **III GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**

#### **1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

##### **1.1 Ausgleichsmaßnahme im Sinne § 15 BNatSchG**

Innerhalb der mit 2.1 gekennzeichneten Maßnahmenfläche sind zentral gelegen, punktuell Offenbodenbereiche zu schaffen. Daran angrenzend ist ein mind. 3 m breiter Krautsaum und anschließend ein mind. 5 m breiter Strauchsaum aus standortgerechten und heimischen Arten der Pflanzliste II mit Pflanzabständen von 2,0 m x 2,5 m zu entwickeln. Die Offenbodenbereiche sind dauerhaft offen und frei von Gehölzen zu halten. Punktuell sind Findlinge und Totholzreste zur Erhöhung der Strukturvielfalt und zur Förderung der Habitatstrukturen für Zauneidechsen einzubringen.

Innerhalb der mit 2.2 gekennzeichneten Maßnahmenfläche ist die Entwicklung eines lichten Laubwaldbestands aus standortgerechten und heimischen Baum- und Straucharten der Pflanzlisten 1 und 2 mit einem jeweils vorgelagerten, mind. 3 m breiten Krautsaum vorzunehmen. Pflanzdichte: Bäume 1. Ordnung: 15 x 15 m, bei Bäumen 2. Ordnung 7 x 7 m, Sträucher: Pflanzabstände von 2,5 m x 2,5 m im Pflanzverband. Es sind mind. drei Waldlichtungsbereiche, mind. 200 m<sup>2</sup> groß, inselartig in der Fläche zu integrieren und als Gras- und Staudenflur zu entwickeln. Diese sind dauerhaft frei von Gehölzen zu halten.

Für alle Pflanzungen ist Pflanzgut aus gebietsheimischen Beständen zu verwenden. Die Krautsäume sind durch Ansaat mit einer standortgerechten, gebietseigenen Saatgutmischung (bspw. Regiosaatgut) mit einem Kräuteranteil von mind. 70%, zu entwickeln und alle 3 bis 5 Jahre im August zu mähen. Das Mahdgut ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sowie Kalkungen ist nur ausnahmsweise unter Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde zulässig.

##### **1.2 Extensive Dachbegrünung / Maßnahmen zum Insekten- und zum Klimaschutz**

Mindestens 30% der Dachflächen der Gebäude und Nebenanlagen sind als begrünte Flächen mit einer mindestens 10 cm dicken Substratauflage auszubilden und mit einer standortgerechten, heimischen Kräutersaatgutmischung anzusäen und dauerhaft zu erhalten. Zur Förderung der Biodiversität sind punktuell Strukturelemente wie Steinhäufen, kleine Wasserflächen, Totholz einzubringen.

##### **1.3 Versickerung / Maßnahmen zum Klimaschutz**

Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist durch geeignete Maßnahmen schadlos dem Grundwasser zuzuführen. Nach Möglichkeit sind Versickerungsmulden anzulegen.

Stellplätze sind in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen.

##### **1.4 Außenbeleuchtung / Maßnahmen zum Insektenschutz**

Für Außenbeleuchtungen einschl. Beleuchtung von Werbeanlagen sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden. Diese dürfen keine UV-Strahlung emittieren (z. B.

LED-Leuchten „warm white“). Die Leuchtkörper sind mit einem Abstrahlungswinkel von kleiner als 70° zur Vertikalen vorzusehen.

### **1.5 Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 Abs. 1a zu externen Kompensationsmaßnahmen gem. § 15 BNatSchG sowie zum Waldersatz gem. § 8 NWaldLG**

Der naturschutzrechtliche Ausgleich gemäß der Eingriffsregelung im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 15 BNatSchG erfolgt teilweise innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans. Die restliche Kompensation erfolgt auf Flächen außerhalb des Geltungsbereichs (s. Umweltbericht zum B-Plan, Plan 4). Dabei handelt es sich um die folgenden 11 Flurstücke: Gemarkung Deimern, Flur 2, Flurstück 2/2, Gemarkung Deimern, Flur 8, Flurstück 10/2, 29/14, Flur 9, Flurstück 31/1, Gemarkung Deimern, Flur 8, Flurstück 5/3, 10/4, 28, Gemarkung Deimern, Flur 9, Flurstück 23/40, Gemarkung Deimern, Flur 9, Flurstück 23/40, Gemarkung Deimern, Flur 9, Flurstück 62/2, Gemarkung Deimern, Flur 1, Flurstück 69/6, Gemarkung Deimern, Flur 1, Flurstück 69/5, Gemarkung Deimern, Flur 1, Flurstück 81/3, Gemarkung Dittmern, Flur 2, Flurstück 2/37, Gemarkung Ahlfthen, Flur 4, Flurstück 23/11, 26/2, 24/10.

## **2. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen und zum Erhalt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**

### **2.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind wie folgt zu bepflanzen: Je 2 m<sup>2</sup> Fläche ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Strauch (s. Pflanzliste 2) sowie je angefangene 50 m<sup>2</sup> mindestens ein standortgerechter, heimischer Baum (s. Pflanzliste 1) zu pflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Wurzelräume sind dauerhaft von Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie von Materiallagerungen frei zu halten.

Zwischen der Baugrenze und der Verkehrsfläche entlang der Gottlieb-Daimler-Straße ist eine Baumreihe aus Winter-Linde, Hoch-stamm 3xv, mit einem Abstand von max. 10 m zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

### **2.2 Stellplatzanlagen**

Stellplatzanlagen sind durch standortgerechte, heimische Laubbäume der Pflanzliste 1 zu begrünen. Je fünf Einstellplätze ist ein Baum zu pflanzen. Stellplatzanlagen, die 10 oder mehr Stellplätze umfassen, sind durch regelmäßige Bepflanzungen zu gliedern. Eine ausreichende Wasser-, Luft- und Nährstoffversorgung der Baumwurzeln muss mit entsprechendem Substrat mit mind. 12 m<sup>3</sup> Mindest-Volumen gewährleistet sein. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Im Kronenbereich gepflanzter Bäume sind Ablagerungen, Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.

### **2.3 Pflanzgebot auf den privaten Grundstücken**

Die nicht überbaubaren Flächen des Industriegebiets sind durch Bepflanzungen mit standortgerechten, heimischen Baum- und Straucharten der Pflanzliste 1 und 2 zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Schottergärten sind ausgeschlossen.

Grundstücksgrenzen zu den benachbarten Privatgrundstücken sind durch standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher der Pflanzliste 1 und 2 einzugrünen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die

Wurzelräume sind dauerhaft von Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie von Ablagerungen frei zu halten.

## **2.4 Zeitpunkt der Anpflanzungen**

Alle Anpflanzungen müssen innerhalb von 2 Jahren nach dem Beginn der Baumaßnahme des jeweiligen Grundstücks durchgeführt sein.

# **IV ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT GEMÄSS § 84 ABS. 3 NBAUO**

Diese örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes für sämtliche baugenehmigungspflichtigen und baugenehmigungsfreien baulichen Anlagen.

## **1.1 Dachbegrünung**

Dächer sind zu begrünen. Anlagen zur Nutzung solarer Energie (zum Beispiel Photovoltaik oder Solarthermie) sind mit der Dachbegrünung verträglich zu kombinieren.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind von dieser Regelung ausgenommen.

## **1.2 Außenwandflächen**

Fassaden der Hauptbaukörper sind in Farben mit einem Hellbezugswert von mind. 30 bis maximal 70 zulässig.

## **1.3 Art und Höhe von Grundstückseinfriedungen**

Als Einfriedung zu benachbarten Privatgrundstücken und zu öffentlichen Flächen sind ausschließlich geschnittene Hecken einheimischer Gehölze in einer maximalen Höhe von 2 m zulässig. Zusätzliche Drahtzäune sind ausschließlich auf der von diesen Flächen abgewandten Seite der Hecke (Grundstücksinnenseite) in maximaler Höhe von 2 m zulässig.

## **1.4 Werbeanlagen**

Bei selbstleuchtenden, hinterleuchteten oder angeleuchteten Werbeanlagen sind wechselndes Licht jeder Art sowie Lichterketten jeder Art unzulässig. Dieser Ausschluss gilt zusätzlich auch für sämtliche Gebäudeflächen sowie für die Außenflächen sonstiger baulicher Anlagen.

## **1.5 Werbeanlagen entlang der Autobahn**

Werbeanlagen müssen so beschaffen sein, dass Verkehrsteilnehmer nicht abgelenkt werden und infolgedessen die Sicherheit im Verkehr gefährdet wird.

Die Werbung darf nur an der Stätte der Leistung (Betriebsstätte) angebracht sein. Isoliert zu Werbezwecken errichtete oder aufgestellte Anlagen oder Werbeträger sind unzulässig. Die Werbung am Ort der Leistung muss so gestaltet sein, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeugführers nicht erforderlich ist.

An Pylonen angebrachte Werbung ist nur am Ort der Leistung (Betriebsstätte) und nur dann zulässig, wenn sie den zuvor beschriebenen Anforderungen entspricht. Über die Anbau-beschränkungszone des § 9 Abs. 2 FStrG hinaus, d.h. auch in einem Abstand von mehr als 100 m vom Rand der Fahrbahn, muss eine Werbeanlage nach § 33 StVO so beschaffen sein, dass Verkehrsteilnehmer nicht in einer den Verkehr gefährdenden oder erschwerenden Weise abgelenkt werden können.

## **V HINWEISE**

### **1.1 Kampfmittel**

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

### **1.2 Archäologische Funde**

Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde auftreten, sind diese gemäß § 14 NDSchG unverändert an Ort und Stelle zu belassen. Die zuständige untere Denkmalschutzbehörde ist unverzüglich zu informieren, damit eine fachgerechte Dokumentation und Bergung durchgeführt werden kann.

### **1.3 Kennzeichnung der Gebäudehöhe**

Um die Sicherheit der an- und abfliegenden Luftfahrzeuge auch bei Schlechtwetter zu gewährleisten, ist eine Tag- und Nachtkennzeichnung für alle Objekte oberhalb von 25 m über Grund erforderlich.

### **1.4 DIN-Normen**

Die genannten DIN-Normen sind zu den allgemeinen Sprechzeiten in der Bauverwaltung der Stadt einzusehen.

### **1.5 Geruchsemissionen**

Im Hinblick auf mögliche Geruchsemissionen der Gewerbebetriebe sind die Regelungen der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) einzuhalten.

### **1.6 Artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 - Nr. 3 BNatSchG, die zwingend zu beachten sind**

Kontrolle der potenziellen Quartiersbäume (s. Umweltbericht, Plan 3) hinsichtlich des Vorkommens von Fledermäusen (1.1 VCEF);

Fällung des Waldbestands außerhalb der Brutzeit der Vögel 01.03. – 30.09., d. h. Fällung vom 01.10 – 28.02. (1.2 VCEF);

Umsiedlung der Zauneidechsen-Individuen im Baufeld (1.3 VCEF);

Baufeldfreimachung / Baubeginn im Bereich der Ackerflächen und Wegsäume außerhalb der Brutzeit der Vögel 01.03. – 30.09. (1.4 VCEF);

Schaffung strukturreicher, lichter Waldrandbereiche mit Offenbodenbereichen als Ersatzhabitate für die Heidelerche (2.1 ACEF);

Waldentwicklung mit strukturreichen Waldrändern und inselartigen Waldlichtungen als Ersatzhabitate für die Heidelerche (2.2 ACEF);

Schaffung von Fledermaus-Ersatzquartieren bei Betroffenheit von Quartieren (2.3 ACEF);

Umsiedlung der betroffenen Waldameisennester vor der Fällung des Waldbestands durch Fachpersonal (1.5 V).

### 1.7 Baumschutz

Vor Beginn der Herstellung der Erschließung ist ein sachgerechter Baumschutz gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 an den zu erhaltenden Bäumen und Sträuchern vorzusehen.

### 1.8 Bodenschutz

Vor Beginn der Baumaßnahme ist über einen Baustelleneinrichtungsplan sicherzustellen, dass die befahrbaren Flächen minimiert und Lagerflächen für Baumaterialien außerhalb der künftigen Anpflanzungs- und Maßnahmenflächen liegen. Baubedingte Verdichtungen der nicht überbaubaren Flächen sind nach Baudurchführung aufzulockern und die Bodenfunktionen zu verbessern. Die DIN 18915, 19639 und 19731 sind entsprechend zum Schutz des Bodens zu beachten.

### 1.8 Pflanzlisten

Hinweis: Im Folgenden hervorgehobene Arten sind im Hinblick auf die zu erwartenden trockeneren Sommer besonders geeignet.

#### **Pflanzliste 1: Bäume, Qualität: mind. 3xv, StU 16-18**

Feld-Ahorn *Acer campestre*

Sal-Weide *Salix caprea*

Vogel-Kirsche *Prunus avium*

Winter-Linde *Tilia cordata*

**Hainbuche *Carpinus betulus***

**Trauben-Eiche *Quercus petraea***

Wildbirne *Pyrus pyraeaster*

Stiel-Eiche *Quercus robur*

#### **Pflanzliste 2 Heimische Sträucher, Qualität: mind. 2 xv, Höhe 60-100 cm**

Besenginster *Cytisus scoparius*

Weißdorn *Crataegus monogyna*

Gewöhnlicher Schneeball *Viburnum opulus*

Hasel *Corylus avellana*

**Hunds-Rose *Rosa canina***

**Pfaffenhütchen *Euonymus europaeus***

Roter Hartriegel *Cornus sanguinea*

Sal-Weide *Salix caprea*

Schlehe *Prunus spinosa*

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### Bauverbots- und Baubeschränkungszone

1. Die **Bauverbotszone** gilt für Hochbauten jeder Art sowie für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs innerhalb eines Abstands von 40 m vom Fahrbahnrand der Bundesautobahn 1 (§ 9 Abs. 1 FStrG).
2. Innerhalb der **Baubeschränkungszone** zur Bundesautobahn (100 m Abstand vom Fahrbahnrand) bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Die Zustimmungsbedürftigkeit gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die nach Landesrecht anzeigepflichtig sind (§ 9 Abs. 2 FStrG).
3. Innerhalb der Bauverbots- und Baubeschränkungszone dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesautobahn beeinträchtigen könnten (§ 9 Abs. 1 und 2 FStrG).