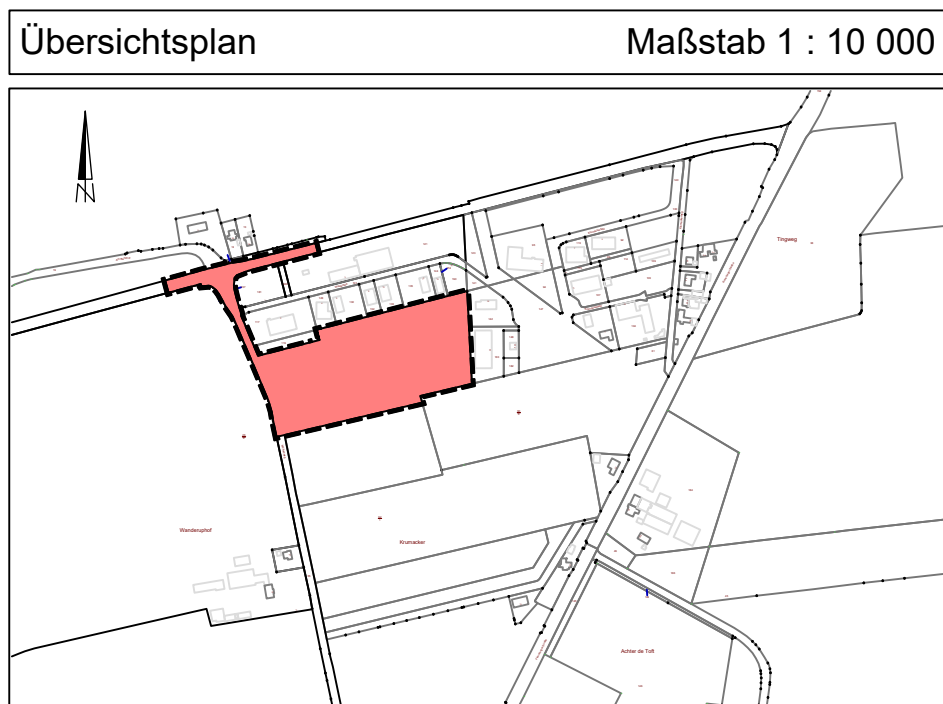


Entwurf der Satzung der Gemeinde Wanderup über den Bebauungsplan Nr. 29

für das Gebiet südlich und westlich der
Gewerbegrundstücke am Westerfeld
und östlich des Mühlenweges



Verfahrensstand nach BauGB:

10.11.2025

§3(1)

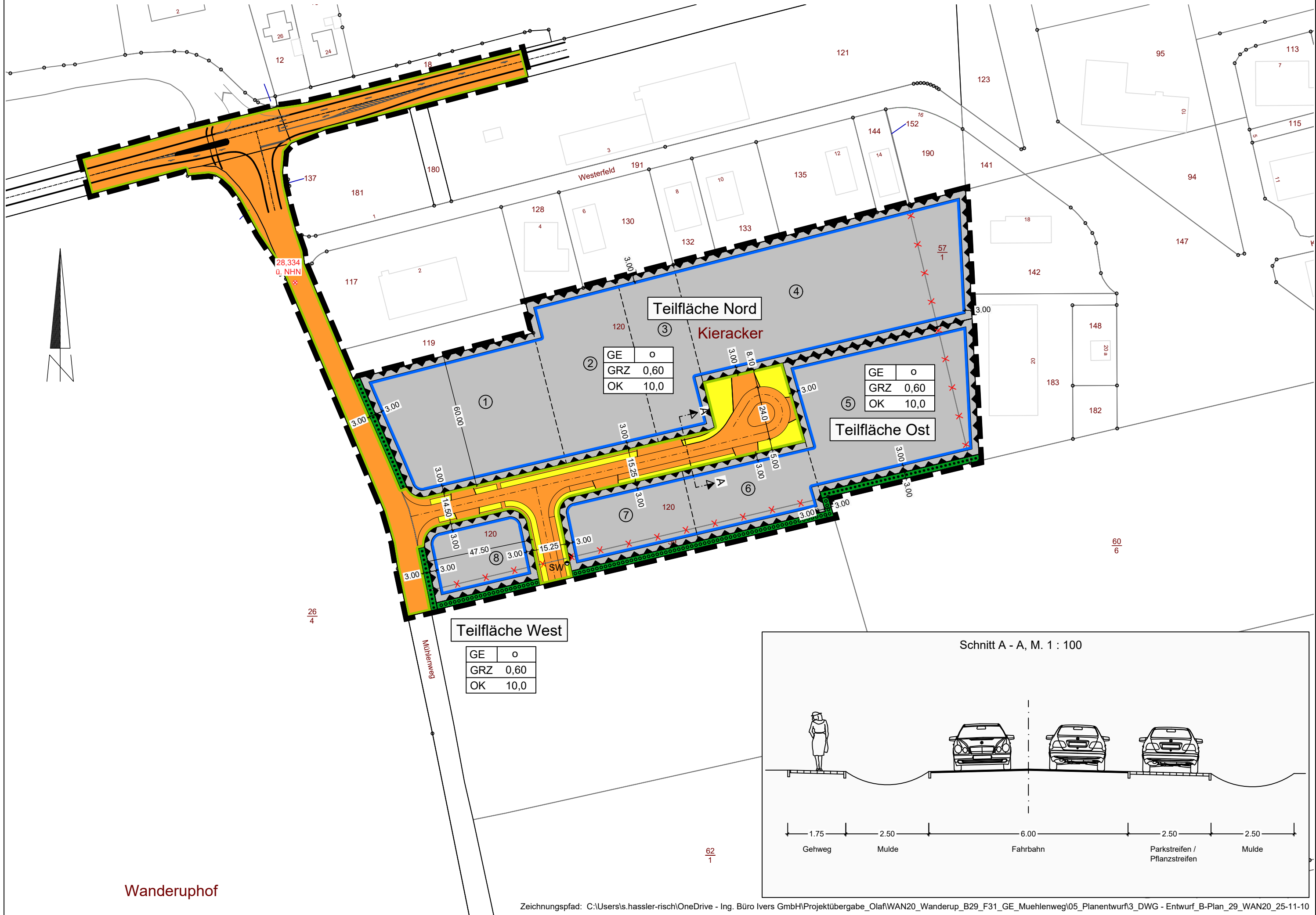
§4(1)

§4(2)

§3(2)

§4a(3)

§10



Teilfläche Nord

Kieracker

Teilfläche Ost

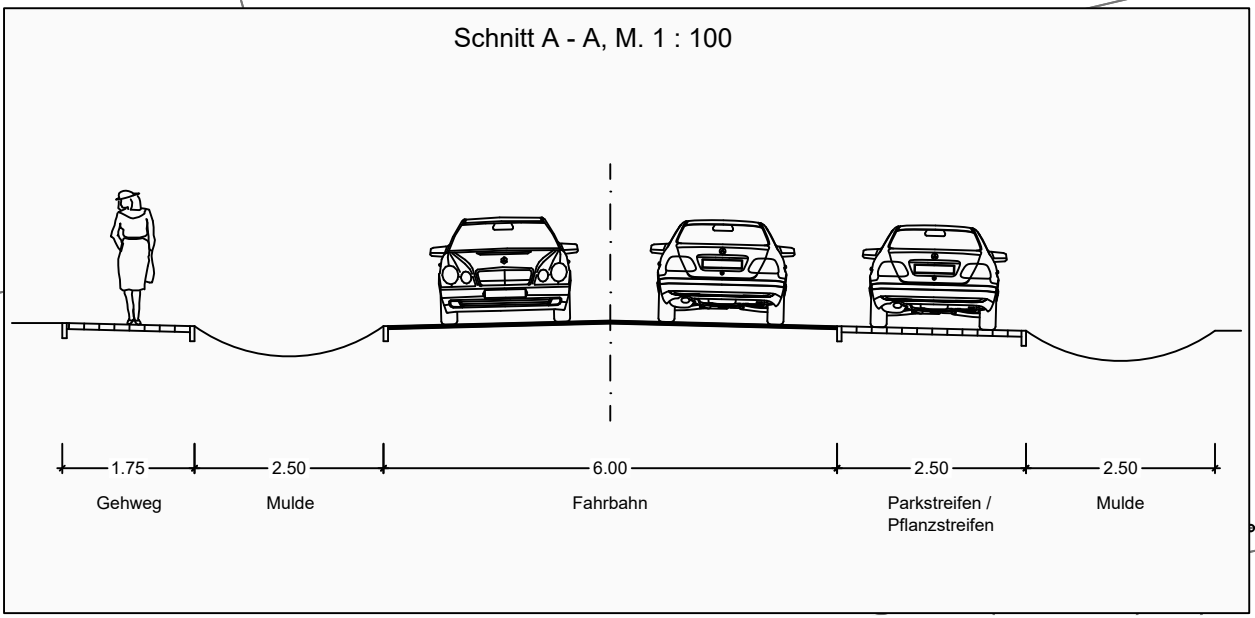
Teilfläche West

GE	o
GRZ	0,60
OK	10,0

GE	o
GRZ	0,60
OK	10,0

GE	o
GRZ	0,60
OK	10,0

Schnitt A - A, M. 1 : 100



Wanderuphof

Zeichenerklärung (Teil A) - B-Plan Nr.29

1. Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

GRZ= 0,60 Grundflächenzahl, z.B. GRZ 0,60 (§ 16 BauNVO)

OK 10,0 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, z.B. 10,0 m (§ 16 BauNVO)



Höhe Bezugspunkt, 28,334 m über Normal-Höhe-Null (NHN)
(§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



offene Bauweise (§ 22 BauNVO)



Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Festsetzungen



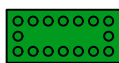
Flächen für die Abwasserbeseitigung (Niederschlagswasser)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)



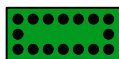
Abwasserpumpstation (§ 9 Abs 1 Nr. 14 BauGB)



Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne
des Bundes-Immissionsschutzgesetz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



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




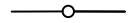
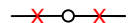

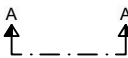


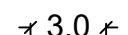
Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und
sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Zeichenerklärung (Teil A) - B-Plan Nr.29

3. Darstellungen ohne Normcharakter

-  Flurgrenze
-  vorhandene Flurstücksgrenze
-  entfallende Flurstücksgrenze
-  geplante Grundstücksgrenze
-  Lage Schnittzeichnung
-  vorhandene Gebäude
-  Flurstücksnummer, z.B. 120
-  Maßangabe in Metern, z.B. 3,0 m

Text (Teil B) B-Plan Nr. 29

I. Planungsrechtliche Festsetzungen:

- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 1.1 Im Gewerbegebiet (GE) sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).
 - 1.2 Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 300 m² Geschossfläche zulässig, wenn sie
 - nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
 - in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und
 - diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
 - 1.3 Eine Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche von 300 m² für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus bis zu max. 1.200 m² Geschossfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe des Kfz-Handwerks, des Holzver- oder holzbearbeitenden Bereichs einschließlich Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt; auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils im Sinne der Ziffer 1.2, 3. Spiegelstrich kann in diesem Fall verzichtet werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
 - 1.4 Im Gewerbegebiet (GE) sind Wohnungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO und Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
 - 1.5 Gewerbebetriebe der Belastungskategorie BK III, Tabelle 5 der DWA-A 138, sind ausgeschlossen
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 2.1 Als Bezugspunkt für die Höhen von Gebäuden (OK) sowie von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO wird das Niveau des Schachtdeckels im Mühlenweg, südlich der Einmündung Westerfeld mit 28,334 m über Normal-Höhe-Null (MHN) festgelegt (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
 - 2.2 Die zulässige Grundflächenzahl von 0,6 darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,7 überschritten werden.
- 3. Niederschlagsentwässerung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 - 3.1. Das auf den Dachflächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern bzw. zu verdunsten. Versickerungsanlagen sind in einem Mindestabstand vom 1,5-fachen der Baugrubentiefe zum geplanten Gebäude herzustellen. Die Planung und Bemessung der Versickerungsanlagen haben nach DWA-A 138 zu erfolgen.
 - 3.2 Das auf den befestigten Nebenflächen, wie z.B. Hof-, Lager- und Stellplatzflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken in Mulden über dem belebten Oberboden zu versickern.
 - 3.3 Das auf den Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser ist in die Flächen für die Abwasserbeseitigung (Muldenstreifen) einzuleiten und dort zu versickern.
 - 3.4 Befestigte Flächen sind in versickerungsfähigem Pflaster herzustellen.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 4.1 Im Gewerbegebiet (GE) sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die folgende Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 (Dezember 2006) weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

GE1 Nord: tags 65 dB nachts 54 dB

GE2 Ost: tags 60 dB nachts 50 dB

GE3 West: tags 60 dB nachts 50 dB

- 4.2 Die Prüfung auf Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691, 2006-12

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

- 5.1 Neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke, sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen sind in möglichst geringer Höhe und mit einer nach unten abstrahlenden Ausrichtung anzubringen und ausschließlich mit warmweißem Licht bis maximal 3.000 Kelvin, mit einem geringen UV- und Blaulichtanteil und kurzer Beleuchtungsdauer zulässig.

6. Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

- 6.1 Je angefangene 500 m² Baugrundstücksfläche ist ein einheimisches und standortgerechtes Laub- oder Obstgehölz zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung von Obstbäumen sind alte, heimische Sorten von Apfel, Birne, Kirsche und Pflaume in der Qualität Hochstamm 3xv mit Ballen (oder Containerware) STU 10-12 cm zu verwenden.
- 6.2 Alle zur Neuanpflanzung oder mit Pflanzbindungen festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgehende Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

II. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- 7.1 Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen (§ 8 Abs. 1 LBO).
- 7.2 Erforderliche Gehölzbeseitigungen sind nur außerhalb der Gehölzschonfrist im Winterhalbjahr vom 01.10. bis zum 28./29.02. des darauffolgenden Jahres zulässig (§ 39 Abs. 5 i.V.m. § 44 Abs. 1 BNatSchG).

III. Hinweise

Artenschutz

In der Zeit vom 16.10. bis zum 01.05. des folgenden Jahres ist das Befahren mit schwerem Gerät in einem 3 m breiten Streifen entlang des ehemaligen Knickwallfußes zu unterlassen, um möglicherweise vorkommende Haselmäuse im Winterschlaf nicht zu gefährden.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bei Fledermäusen dürfen Bäume mit einem Stammdurchmesser von > 30 cm nur im Winterhalbjahr vom 01.12. bis zum 28./29.02. beseitigt werden. Vorher hat eine Kontrolle von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von mehr als 50 cm durch eine fachlich versierte Person auf potentielle Winterquartiere zu erfolgen.

Bodenschutz

Zur Verminderung der Eingriffe in den Boden sind bei Erdarbeiten die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes zu berücksichtigen. Auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden ist zu achten: Für den Bodenabtrag ist ein Bodenmanagement mit Angaben über den Verbleib des Bodens getrennt nach Mutterboden und Unterboden aufzustellen. Dabei ist so viel wie möglich vor Ort zu verwerten. Besonderes Augenmerk ist auf den Schutz des Mutterbodens zu richten. Mutterboden ist ausschließlich wieder als Oberboden zu verwenden. Eine Verwendung als Füllmaterial o. ä. ist nicht zulässig. Für die Erd- und Erschließungsarbeiten sind Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz konkret zu benennen.