

A) RECHTSGRUNDLAGE

Die Rechtsgrundlagen für die Aufstellung und Durchführung des Bebauungsplanverfahrens bilden:

1. Baugesetzbuch
2. Baunutzungsverordnung
3. Planzeichenverordnung
4. Landespflegegesetz
5. Bundesimmissionsschutzgesetz
6. Landesbauordnung in der jeweils gültigen Fassung

B) IN ERGÄNZUNG DER PLANZEICHNUNG WIRD FOLGENDES FESTGESETZT:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
(gem. Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

Im vorliegenden Bebauungsplan wird folgendes Baugebiet festgesetzt:

- a) Gewerbegebiet (GE), und

eingeschränktes Gewerbegebiet GE (E)

Zulässig sind Lager-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Nicht zugelassen sind die in § 8 Abs. 3 Nr. 3 aufgeführten Vergnügungstätten.

- b) Allgemeines Wohngebiet (WA)

1.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung / Bauweise:

Gemäß § 16 BauNVO wird, zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise im Baugebiet folgendes festgesetzt:

- a) **GE und GE (E)**
 Grundflächenzahl: GRZ = 0,8
 Geschossflächenzahl: GFZ = 1,6
 Zahl der Vollgeschosse: II
- b) **Allgemeines Wohngebiet**
 Grundflächenzahl: GRZ = 0,4
 Geschossflächenzahl: GFZ = 0,8
 Zahl der Vollgeschosse: II

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
 (gemäß § 9, Abs. 4, BauGB in Verbindung mit § 80
 Landesbauordnung (LBauO))

2.1 Dächer

Es sind folgende Dachformen im allgemeinen Wohngebiet zugelassen:

- SD - Satteldach
- WD - Walmdach

Im GE-Gebiet sind nur Satteldächer (SD) zugelassen.

3. Bauvorhaben im 40 m-Bereich der „Schwarzen Nister“ bedürfen der Genehmigung nach § 76 LWG.

4. Grünordnerische Maßnahmen

4.1 Vermeidungsmaßnahmen (V)

V₁ (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Grundstücksfreiflächen) sind grundsätzlich gärtnerisch zu gestalten. Der geplante Parkplatz ist als geschotterte Fläche herzustellen und nicht zu versiegeln.

Versiegelungen auf den Zufahrten und Nebenflächen sind auf ein notwendiges Maß zu reduzieren. Die dennoch hier anfallenden Wassermengen sind seitlich zu versickern und somit dem Wasserkreislauf wieder zuzuführen.

4.2 Schutzmaßnahmen

- S₁ Nicht benötigte Waldflächen sind zu erhalten und vor Beeinträchtigungen während der Bauzeit zu schützen.
- S₂ Der gekennzeichnete Waldrandbereich, der vorhandene Waldsaum, die vorgelagerten Gehölze sind zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.
- S₃ Bei allen Bauarbeiten sind die DIN 18920 und die RAS-LP 4 zum Schutz des Oberbodens und der Gehölze unbedingt zu beachten und anzuwenden.

4.3 Ersatzmaßnahmen (E)

- E₁ *(Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*
Die nicht für den Parkplatz benötigten Flächen im Bereich des gerodeten Buchenwaldes sind mit einheimischen und Standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Ziel ist es, den Siedlungsbereich durch die Entwicklung eines Waldsaumes gegenüber den angrenzenden Waldbeständen abzuschirmen.
- E₂ *(Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*
Als Ersatz für den gerodeten Laubwald ist auf den Parzellen 41 und 43 in Flur 7 der Gemeinde Bad Marienberg standortgerechter Laubwald aufzuforsten. Die Maßnahme erfolgt in Zusammenarbeit mit dem Forstamt und greift auf Flächen aus dem Ökokonto der Stadt Bad Marienberg zurück (s. Anlage I).

4.4 Gestaltungsmaßnahmen (G)

- G₁ In Erweiterung der für die vorhandene Halle vorgeschriebenen Fassadenbegrünung ist auch die neue Halle mit Fassadenbegrünung zu versehen.
- G₂ Neu entstehende Böschungsflächen sind als Pflanzflächen herzustellen und mit einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

Alle sonstigen Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan "Baumschulenweg" bleiben von der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Baumschulenweg" unberührt.