

BAULEITPLANUNG DER HANSESTADT LÜBECK

Bebauungsplan 23.08.00 - Roggenhorst / Stiegkoppel -

TEIL B - TEXT -

- Neufassung gemäß Vorlage vom 08.10.1987 -

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BBauG i.V. mit § 17 BauNVO)

1.1 Höhen baulicher Anlagen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden nach § 9 (1) Ziff. 1 und (2) BBauG in Verbindung mit § 16 BauNVO folgende maximalen Bauhöhen festgesetzt:

FH-Firsthöhe max. 14 m gemessen über der Höhe der Fahrbahn des zugehörigen Straßenabschnittes.

1.2 Von der maximal zugelassenen Gebäudehöhe können für Silos, Hochlager und sonstige Spezialgebäude Ausnahmen zugelassen werden, wenn diese Anlagen lediglich einen untergeordneten Teil (bis 20 %) der Betriebsfläche einnehmen (§ 31 (1) BBauG); dann FH (Firsthöhe) max. 17 m.

2. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BBauG, § 22 BauNVO)

2.1 In der festgesetzten abweichenden Bauweise gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise; Baulängen von mehr als 50 m sind zulässig.

2.2 Ausnahmsweise ist auch eine Grenzbebauung zulässig, wenn innerbetriebliche Gründe dieses erforderlich machen und keine sonstigen Belange dem entgegenstehen.



3. Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze

3.1 Nebenanlagen

Im gesamten Geltungsbereich sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind Einfriedigungen, genehmigungsfreie Gebäude, Ausstellungsvitrinen bis zu einer Grundfläche von maximal 2 m² und einer Höhe von 3 m, sowie Firmen- und Hinweisschilder bis zu einer Größe von 1 m² (§ 14 (1) BauNVO).

Auf den nicht überbaubaren Flächen mit der Kennzeichnung "L-" (Lagerplätze) sind als Nebenanlagen nur Lagerplätze ("Stellplätze" s. unter Pkt. 3.2) zulässig (§ 14 (1) BauNVO).

3.2 Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BBauG und § 12 (6) BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der



Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze sind Garagen und Stellplätze nicht zulässig.

Ausnahmsweise können diese Flächen bis zu 1/3 der Fläche für notwendige Stellplätze verwendet werden, wenn die Festsetzungen gemäß Ziffer I 6.1 gewahrt bleiben.

Auf den nicht überbaubaren Flächen mit der Kennzeichnung "L" (Lagerplätze) sind nur offene Stellplätze zulässig.



4. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 (1) 10 BBauG)

4.1 In den in der Planzeichnung eingetragenen Sichtflächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO, Einfriedigungen, Hecken und Strauchwerk nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante zulässig.

5. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) 24 BBauG)

5.1 Einschränkung der Art der baulichen Nutzung (§ 1 (4) BauNVO)

In den GI-Gebieten sind nur Betriebe zugelassen, die in der nachstehenden Abstandsliste in den Abstandsklassen VI (300 m) bis VIII (100 m) aufgeführt sind.

Gemeint ist der Abstand zwischen der jeweiligen Betriebsgrundstücksgrenze und der nächstgelegenen zu schützenden Wohnnutzung in den Wohngebieten.

Abstandsliste

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Betriebsart
VI	300	72	Intensivtierhaltung, soweit nicht genehmigungspflichtig nach BImSchG, aber mehr als 5000 Stück Mastflügel und/oder Legehennen oder 300 Schweine
		73	Steinbrüche, Ton- und Lehmgruben
		74	Anlagen zum Mahlen oder Blähen von Ton, Schiefer und Perlit
		75	Steinmahlwerke, -sägereien, -schleifereien, -polierereien
		76	Gewinnung und Aufbereitung von Sand, Bims und Kies (ohne Flußkiesgewinnung)
		77	Anlagen zum Mahlen von Zement und zementähnlichen Bindemitteln sowie von Schlacken
		78	Anlagen zur Herstellung von Ziegeln- und anderen grobkeramischen Erzeugnissen, von Grobsteinzeug für Gewerbe und Landwirtschaft sowie von feuer- und säurefesten Keramikerzeugnissen

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Betriebsart
		79	Anlagen zur Herstellung von Betonformsteinen und Betonfertigteilen in geschlossenen Hallen (*)
		80	Anlagen zur Herstellung von Terrazzowaren (*)
		81	Anlagen zur Herstellung von Kalksand- und Gasbetonsteinen
		82	Anlagen zur Herstellung von Bimsbausteinen, -isolier- und -leichtbauplatten
		83	Anlagen zur Herstellung von Asbestzement und Asbestwaren
		84	Fernheizkraftwerke ab 800 GJ/h (*)
		85	Gaserzeugungsanlagen
		86	Gasverdichterstationen für Fernleitungen (*)
		87	Strangguß- und Flämmanlagen
		88	Preßwerke (*)
		89	Stab- und Präzisionsrohrziehereien, Drahtziehereien (*)
		90	Anlagen zur Herstellung von Bolzen, Nägeln, Nieten, Schrauben, Kugeln oder ähnlichen metallischen Normteilen durch Druckumformen auf Automaten (*)
		91	Eisen- und Tempergießereien bis 6 t Schmelzleistung
		92	Metallhalbzeugwerke, Metalldrahtziehereien (ohne Leichtmetalle) (*)
		93	Metallgießereien
		94	Schwermaschinenbau
		95	Anlagen zur Herstellung von Akkumulatoren und Batterien
		96	Verzinkungsanlagen
		97	Emaillieranlagen
		98	Anlagen zur Altölregenerierung
		99	Anlagen zur Herstellung von anorganischen Pigmenten
		100	Anlagen der pharmazeutischen Industrie auf rein pflanzlicher Basis
		101	Kunststoff-Schäumungsanlagen
		102	Anlagen zur Herstellung von Gelatine
		103	Lackfabriken
		104	Fabriken zur Herstellung von Seifen und Waschmitteln, Industrie- und sonstigen Reinigungsmitteln
		105	Anlagen zum Tränken und Beschichten mit Bitumen
		106	Anlagen zum Beschichten und Tränken mit Kunststoffen ohne Verwendung von Phenolharzen (keine Kunststoffbeläge)
		107	Anlagen zur Herstellung von Gummiwaren
		108	Fabriken zur Herstellung von Reifen (einschließlich Runderneuerung) und Gummiförderbändern
		109	Porzellan- und Feinkeramikwerke
		110	Säge-, Furnier- und Schälwerke
		111	Holzimprägnieranlagen unter Verwendung von Salzen
		112	Anlagen zur Herstellung von Bauelementen und in Serien gefertigten Holzbauten
		113	Fabriken zur Herstellung von Polstergestellen
		114	Holzmehlfabriken
		115	Fabriken zum Furnieren, Beschichten und Lackieren von Holz
		116	Papierfabriken (ohne Zelluloseherstellung) ohne Holzschliff
		117	Wellpappenfabriken (*)
		118	Rotationsdruckereien
		119	Lederfabriken
		120	Anlagen zur Textilveredelung (z. B. Bleichereien, Färbereien, Appreturanstalten), Anlagen zur Herstellung von Schicht- und Kaschierstoffen, Stoffdruckereien
		121	Stärkefabriken
		122	Fabriken zur Herstellung von Pommes frites und Kartoffelchips; Anlagen zum Rösten von Nüssen
		123	Schokoladenfabriken mit Kakaoröstereien
		124	Anlagen zur Trockenmilcherzeugung
		125	Kaffeeröstfabriken
		126	Hefefabriken
		127	Brauereien und Brennereien
		128	Getränkeabfüllanlagen (*)
		129	Zeitungs Expeditionen (*)
		130	Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen und Schrottplätze

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Betriebsart		
VII	200	131	Autobusunternehmen, Güterkraftwagenbetriebe, Autohöfe sowie Betriebshöfe der Müllabfuhr und der Autobusverkehrsbetriebe (*)		
		132	Speditionsbetriebe mit Reinigung von Fahrzeugbehältern		
		133	Speditionsbetriebe mit eigenem Lager, Möbelspeditionen und -transportbetriebe, Lagereien (*)		
				134	Kläranlagen
				135	Müllumladestationen
				136	Anlagen zur Herstellung von Gipszeugnissen für Bauzwecke
				137	Maschinenfabriken und Härtereien
				138	Anlagen zum Bau von Kraftfahrzeugkarosserien und -anhängern
				139	Automatische Autowaschstraßen (*)
				140	Anlagen zur Herstellung von Kabeln unter Verwendung von Bitumen
				141	Anlagen zur Herstellung von Schlössern und Beschlägen (ohne Gießereien)
				142	Anlagen zur Herstellung von Schleifmitteln und -scheiben
				143	Anlagen zur Herstellung von Möbeln, Kisten und Paletten aus Holz und sonstigen Holzwaren außer Polstergestellen und Polstermöbeln
				144	Mühlen
				145	Futtermittelfabriken
				146	Brotfabriken und Fabriken zur Herstellung von Dauerbackwaren
				147	Fleischwarenfabriken
				148	Räuchereien
				149	Geflügelschlachtereien
				150	Milchverwertungsanlagen ohne Trockenmilcherzeugung
				151	Margarine- und Kunstspeisefettfabriken
				152	Fabriken für Konserven und Gefrierkost
				153	Speisewürzelfabriken
				154	Großkühlhäuser
				155	Mälzereien
				156	Zimmereien (*)
		VIII	100	157	Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung (*)
				158	Anlagen zum Bootsbau
				159	Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten
				160	Betriebe des Fernseh-, Rundfunk-, Telefonie-, Telegraphie- und Elektrogerätebaus sowie der sonstigen elektronischen und feinmechanischen Industrie
				161	Anlagen zur Herstellung von Kabeln unter Verwendung von Kunststoff
				162	Anlagen zur Herstellung von Schneidwaren und Bestecken sowie Werkzeugen (ohne Hammerwerke)
				163	Schlossereien, Drehereien, Schweißereien, Schleifereien in geschlossenen Hallen
164	Anlagen zur Konfektionierung von pharmazeutischen Erzeugnissen				
165	Anlagen zum Mischen und Abfüllen von Seifen, Wasch- und Reinigungsmitteln				
166	Anlagen der Farbwarenindustrie				
167	Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen				
168	Anlagen zur Runderneuerung von Reifen				
169	Tischlereien und Schreinereien				
170	Anlagen zur Herstellung von Bürstenwaren				
171	Tapetenfabriken				
172	Druckereien ohne Rotationsdruck				
173	Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern und Taschen, Handschuhmachereien und Schuhfabriken				
174	Anlagen zur Herstellung von Reißpinnstoffen, Industrieratte und Putzwolle				
175	Spinnereien und Webereien				
176	Kleiderfabriken und Anlagen zur Herstellung von Textilien				
177	Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten				
178	Anlagen zur Herstellung von Essig und Senf				
179	Bauhöfe				
180	Autolackierereien				
181	Großwäschereien und große chemische Reinigungsanlagen				
182	Taxiunternehmen mit eigener Fahrzeugwartung				

Ausnahmen für die in den Abstandsklassen I (1.500 m) bis V (500 m) genannten Betriebe oder Betriebsarten sind zugelassen, wenn im Einzelfall durch technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkung (z.B. Verzicht auf Nachtbetrieb) die Emissionen so weit beschränkt werden, daß sie mit denen von Betrieben aus den Abstandsklassen VI bis VIII vergleichbar sind und nicht zu schädlichen Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen benachbarten Wohngebieten führen können. Gemeint ist der Abstand zwischen der jeweiligen Betriebsgrundstücksgrenze und der nächstgelegenen zu schützenden Wohnnutzung in den Wohngebieten.

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Betriebsart
I	1 500	1	Kokereien
		2	Betriebe zur elektrothermischen Herstellung von Chrom, Mangan, Karbiden, Korund u. a. sowie von Ferrolegierungen
		3	Erdölraffinerien mit chemischer Weiterverarbeitung
		4	Fabriken der chemischen Industrie mit mehr als 10 Produktionsanlagen
		5	Anlagen zur Herstellung von Viskosekunstfasern
II	1 200	6	Hochofenwerke
		7	Stahlwerke (ausgenommen Stahlwerke mit Lichtbogenöfen unter 50 t Gesamt- abstichgewicht) (*)
		8	Erdölraffinerien ohne chemische Weiterverarbeitung
III	1 000	9	Erzinteranlagen
		10	Fabriken zur Herstellung von Betonformsteinen und Betonfertigteilen im Freien (*)
		11	Anlagen zur Kohlevergasung
		12	Blei-, Zink- und Kupfererzhütten
		13	Aluminiumhütten
		14	Anlagen zur Herstellung von Eisen- und Stahlkonstruktionen im Freien (*)
		15	Anlagen zur Herstellung von Stahlbehältern im Freien (*)
		16	Anlagen zum Bau von Schiffskörpern aus Metall im Freien (*)
		17	Fabriken der chemischen Industrie mit höchstens 10 Produktionsanlagen
		18	Anlagen zur Herstellung von Schwefelkohlenstoff
		19	Tierkörperverwertungsanlagen, Anlagen zur Verarbeitung von tierischen Abfällen
IV	800	20	Massentierhaltung, soweit genehmigungspflichtig nach BImSchG, aber mehr als 100 000 Stück Mastgeflügel und/oder Legehennen oder 2 000 Schweine
		21	Zementfabriken
		22	Anlagen zur Aufbereitung und zum Brennen von Kalkstein
		23	Schlackenaufbereitungsanlagen
		24	Kraftwerke (Kohle, Öl, Gas) ab 2 TJ/h (ca. 210 MW) (*)
		25	Stahlwerke mit Lichtbogenöfen unter 50 t Gesamt- abstichgewicht
		26	Stahlgießereien
		27	Metallumschmelzwerke (Altmetallaufbereitung)
		28	Automobil- und Motorradfabriken sowie Fabriken zur Herstellung von Verbrennungsmotoren

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Betriebsart
		29	Anlagen zur Teerverwertung
		30	Rußfabriken
		31	Anlagen zur Herstellung von Mineraldünger
		32	Sperrholz- sowie Span- und Holzfaserplattenwerke
		33	Rübenzuckerfabriken
		34	Müllverbrennungsanlagen für Hausmüll und hausmüllähnliche Abfälle über 6 t/h Durchsatz
V	500	35	Massentierhaltung, soweit genehmigungspflichtig nach BImSchG, aber weniger als 100 000 Stück Mastgeflügel und/oder Legehennen oder 2 000 Schweine
		36	Erzaufbereitungsanlagen
		37	Schotterwerke
		38	Anlagen zur Herstellung von Fertigbeton und Mörtel
		39	Anlagen zum Kalzinieren, Rosten, Schmelzen oder Sintern mineralischer Stoffe einschließlich Mineral- und Glasfaserherstellung
		40	Kraftwerke (Kohle, Öl, Gas) unter 2 TJ/h (ca. 210 MW) (*)
		41	Umspannwerke als Freiluftanlagen über 110 kV Unterspannung (*)
		42	Warmwalzwerke und Rohrwerke einschließlich Rohrbogenherstellung (*)
		43	Schmiede- und Hammerwerke (*)
		44	Kaltwalzwerke (*)
		45	Eisen- und Tempergießereien über 6 t Schmelzleistung
		46	Walz- und Hammerwerke für Leichtmetalle (*)
		47	Anlagen zur Herstellung von Eisen- und Stahlkonstruktionen in geschlossenen Hallen (*)
		48	Anlagen zur Herstellung von Schienenfahrzeugen
		49	Anlagen zur Herstellung und Vorfertigung von Dampfkesseln und Rohrleitungen (*)
		50	Anlagen zur Herstellung von Stahlbehältern in geschlossenen Hallen (*)
		51	Anlagen zur Herstellung von Bremsbelägen
		52	Anlagen zur Herstellung von Kohleelektroden
		53	Drahtlackierfabriken
		54	Einzelbetriebe der chemischen Grundstoffindustrie
		55	Anlagen zur Herstellung von Farbstoffen (organische Farbmittel und Pigmente)
		56	Anlagen der pharmazeutischen Grundindustrie
		57	Anlagen zur Kunststoffherstellung
		58	Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen aus Phenolharzen
		59	Anlagen zur Herstellung von Kunstleder und Kunststoffbelägen
		60	Anlagen zum Beschichten und Tränken mit Kunststoffen unter Verwendung von Phenolharzen
		61	Anlagen zur Herstellung von technischen Ölen und Fetten
		62	Glashütten mit maschineller Glasherstellung
		63	Holzimprägnieranlagen unter Verwendung von Teerölen
		64	Papierfabriken (ohne Zelluloseherstellung) mit Holzschliff
		65	Großschlachthäuser und Schlachthöfe
		66	Ölmühlen mit Raffination
		67	Aufbereitungsanlagen für bituminöse Straßenbaustoffe
		68	Schrotthandelsbetriebe mit Kabelabbrennöfen und Fallwerken sowie Autoverwertungsbetriebe mit Verschrottung und Shredderanlagen
		69	Autokinos (*)
		70	Betriebshöfe für Straßenbahnen (*)
		71	Deponien

5.2 Für den als Immissionsschutz I gekennzeichneten Bereich werden zum Schutz gegen Lärmbelästigungen durch den Kfz-Verkehr auf der BAB A 1 Hamburg - Lübeck passive Schallschutzmaßnahmen wie folgt festgesetzt (§ 9 (1) Nr. 24 BBauG):

- a) Für die nach § 9 (3) 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter wird festgesetzt, daß zu öffnende Fenster und Türen nicht an der der BAB zugewandten und den seitlichen Gebäudefronten angeordnet werden dürfen. Das gleiche gilt für die seitlichen Gebäudefassaden.
- b) Fenster von Verwaltungs- und Sozialräumen dürfen an der der BAB zugewandten Seite von Gebäuden nur dann angeordnet werden, wenn diese ein Mindestschalldämmmaß von 45 dB aufweisen und nicht geöffnet werden können. Entsprechende Fenster an den Seiten der Gebäude müssen ein Schalldämmmaß von mindestens 40 dB aufweisen.
- c) Lüftungsanlagen müssen die gleichen Mindestschalldämmmaße aufweisen.
- d) Ausnahmen können von den unter Ziffer 5.2 a - c getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, wenn durch Einzelnachweise ein ausreichender Schallschutz sichergestellt wird (z.B. durch Stellung der baulichen Anlagen, Riegelfunktion anderer Gebäude usw.)

6. Flächen mit Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die Bindung für die Erhaltung (§ 9 (1) 25a und § 9 (1) 25b BBauG)

6.1 Innerhalb des nach § 9 (1) 25 a BBauG festgelegten Bereichs zwischen Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße und der hierzu parallel verlaufenden straßenseitigen Baugrenze ("Vorgarten") ist pro angefangene 15 m Grundstücksbreite (gemessene Länge des jeweiligen Abschnittes der Straßenbegrenzungslinie) ein hochstämmiger Laubbaum in den Arten Spitzahorn, Bergahorn, Buche, Eiche, Kastanie oder Linde mit einem Stammdurchmesser von mindestens 6 cm in 1,30 m Höhe zu pflanzen.

Entgegen Ziffer 3.2 des Textes dürfen die vorgenannten Flächen ausnahmsweise bis zu 1/3 für notwendige Stellplätze befestigt und verwendet werden.

6.2 Entlang den Erschließungsstraßen sind einseitig im Bereich der Parkstreifen in einem Höchstabstand von 45 m untereinander Einzelbäume zu pflanzen (Arten und Größe siehe 6.1)

6.3 Die in der Planzeichnung entlang der Bundesautobahn für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind mit Gehölzen der sogenannten Eichen-Hainbuchen-Mischwald-Gesellschaft auf der Grundlage eines Bepflanzungsplanes, der die artspezifischen Pflanzabstände untereinander berücksichtigt, zu bepflanzen.

II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 (4) BBauG, § 82 (1) der Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.1983 (GVOBl. Schl.-H. S. 86)

1. Werbeanlagen

1.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Beleuchtungsanlagen jeder Art sowie angestrahlte Anlagen der Außenwerbung, soweit sie den Verkehr auf der Autobahn beeinträchtigen, unzulässig.

2. Einfriedigungen

2.1 Im Industriegebiet sind Einfriedigungen an den Verkehrsflächen bis 0,50 m, für Baugrundstücke untereinander bis 2,00 m Höhe, zulässig.

2.2 Einfriedigungen an den Verkehrsflächen, die auf oder hinter den vorderen Baugrenzen errichtet werden, sind bis 2,00 m Höhe zulässig.

2.3 Ausnahmen können von den unter II. 2.1, 1. Halbsatz getroffenen Festsetzungen an der Verkehrsfläche bis zu 2,00 m und für Einfriedigungen auf der seitlichen Grundstücksgrenze (gemeinsame Grenze zweier Baugrundstücke untereinander) bis zu maximal 4,00 m Höhe zugelassen werden, wenn die betriebliche Notwendigkeit (z.B. besondere Sicherheitsbedürfnisse) nachgewiesen wird. (§ 67 (1) LBO Schl.-H.).

III. Nachrichtliche Übernahmen

1. Bauliche Einschränkungen im Bereich von Hochspannungsleitungen (§ 9 (5) BBauG).

1.1 Für Bauten, die innerhalb der nachrichtlich übernommenen Fläche des Sicherheitsstreifens der Hochspannungsleitung errichtet werden sollen, sind besondere bauliche Vorkehrungen und Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Zwecks Festsetzung dieser Vorkehrungen und Maßnahmen ist der Energieträger während des Baugenehmigungsverfahrens einzuschalten (Stadtwerke Lübeck und Preußen-Elektra).

2. Schutzabstände (§ 9 (6) BBauG)

2.1 Waldschutzabstand nach § 32 (4) LWaldG i.V. mit § 3 der Landesverordnung zum Schutz der Wälder, Moore und Heiden.
Innerhalb des gekennzeichneten Waldschutzabstandes ist aus Gründen der Gefährdung durch Windbruch und Waldbrände die Errichtung von Gebäuden und nach der Brandlast oder Brandempfindlichkeit vergleichbaren baulichen Anlagen unzulässig. Die Abstandsflächen sind von Aufforstungen, sonstigem leicht entflammaren Bewuchs und von brennbaren Stoffen freizuhalten, die Feuerbrücken bilden können.

2.2 Schutzabstand zur BAB

Gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Fahrverkehr vorgesehenen befestigten Fahrbahn, Hochbauten jeder Art sowie Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfanges nicht vorgenommen werden.