

Gebiet nordwestlich des Eichenweges und nordöstlich der Straße „Mühlenberg“

Text - Teil B

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet hat als Zweckbestimmung die Nutzung der Fläche für einen Vorhabenträger im Bereich „Garten- und Landschaftsbau“.

1.2 Zulässig sind:

1.2.1 Flächen für die Lagerung (Lagerplätze und -boxen), Vorhaltung und Vorbereitung (Arbeitsflächen) von sämtlichen Baustoffen und Materialien, welche für den Garten- und Landschaftsbau erforderlich sind.

1.2.2 Flächen für die Lagerung (im SO, Betriebshof) und Behandlung (in den Teilflächen SO 1, SO 2, SO 3 und SO 4) von, im Rahmen der unternehmerischen Tätigkeit anfallenden, Abfällen zur Verwertung.

1.2.3 Baufläche von 350 m² (im SO, Betriebshof) zum Bau einer Unterstellhalle für die witterungsgeschützte Lagerung sowie zum Abstellen von Maschinen, Fahrzeugen und Geräten.

1.2.4 Verwaltungsgebäude, Blumenladen, Hallen und Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, die dem Betrieb zugeordnet sind (SO 5).

1.2.5 Wohnhaus für den Betriebsinhaber in der Teilfläche SO 6.

1.2.6 Fläche für den Einschlag (auf Zeit von Pflanzen und Bäumen) sowie optional als Baufläche von 280 m² für Verwaltungs- oder Wohngebäude für den Betriebsinhaber (Teilfläche SO 7).

1.2.7 Einrichtungen, Nebenanlagen (z. B. zur Entwässerung) und Infrastruktureinrichtungen (z. B. Mitarbeiterparkplätze), die den o.g. Nutzungen dienen bzw. in Zusammenhang stehen.

Verfasserin: BBU BETRIEBS-BERATUNG + UMWELTSCHUTZ GMBH	Text - Teil B - Entwurf E+A-Beschluss	Stand: 15.08.2019 Seite: 1 / 6
--	--	-----------------------------------

Gebiet nordwestlich des Eichenweges und nordöstlich der Straße „Mühlenberg“

1.2.8 Photovoltaikanlagen in und an Dach- und Außenwandflächen zur Einspeisung in das Versorgungsnetz.

1.2.9 Ausschluss von Tätigkeiten und Betriebsbereichen die unter die Anwendung der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) fallen.

(§ 1(5) i.V.m. § 1 (9) und § 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB / § 16 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB / § 19 (1) BauNVO)

Die Grundflächenzahl beträgt im SO 0,8 (in Teilfläche SO 6, 0,6) und gibt für das Baugrundstück an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne § 19 Abs. 3 BauNVO bebaut werden darf. Die Nutzung/Bebauung des Betriebshofes mit einer Unterstellhalle (Baufläche 350 m²), Lager- und Behandlungsflächen sowie Fahr- und Rangierflächen ist davon unabhängig, vollständig innerhalb der dargestellten Baugrenzen zulässig, da es sich um einen Bestandsbetrieb handelt welcher in der Vergangenheit in Bezug auf das gesamte Plangrundstück betrachtet wurde.

2.2 Grundfläche

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB / § 19 (2) BauNVO)

Die Grundfläche ist der (zusätzliche) Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Im SO ist für eine zusätzliche Bebauung einer Unterstellhalle eine GR 350 m² und Optional in der Teilfläche SO 7 für eine Bebauung von GR 280 m² festgelegt.

2.3 Firsthöhe

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB / § 18 BauNVO)

Die maximal zulässigen Firsthöhen der baulichen Anlagen in den SO-Teilflächen, sind bezogen auf den eingemessenen Bezugspunkt (Oberkante Bürofußboden, 22,98 m ü. NHN) angegeben. Davon unabhängig, dürfen Lagerhalden nur 4,00 m hoch, bezogen auf die Lager-Geländehöhe, sein.

Verfasserin: BBU BETRIEBS-BERATUNG + UMWELTSCHUTZ GMBH	Text - Teil B - Entwurf E+A-Beschluss	Stand: 15.08.2019 Seite: 2 / 6
--	--	-----------------------------------

Gebiet nordwestlich des Eichenweges und nordöstlich der Straße „Mühlenberg“

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

3.1 Bauweise

(9 (1) Nr. 2 BauGB / § 22 BauNVO)

Es ist in den verschiedenen SO-Teilflächen eine unterschiedliche Bauweise zulässig. Im SO (Betriebshof) und SO 5 ist eine abweichende Bauweise zulässig, bei der bis an die festgesetzten Baugrenzen heran gebaut werden und die Länge der Gebäude 50 m überschreiten darf. In den Teilflächen SO 6 und 7 ist eine offene Bauweise, mit seitlichem Grenzabstand und einer Gebäudelänge bis 50 m, zulässig.

3.2 Baugrenzen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB / § 23 (1) BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen begrenzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen die festgesetzten Baugrenzen nicht überschreiten. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden.

4. Verkehrsflächen

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Grundstückszufahrten erfolgen über die bestehenden Einfahrten von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen, der Straßen „Mühlenberg“ und „Eichenweg“. Der Einfahrtsbereich zur Stellplatzanlage (Mitarbeiterparkplätze) erfolgt ebenfalls von der Straße „Eichenweg“.

5. Flächen für Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Für die geordnet Sammlung und Versickerung eines Teils des anfallenden Oberflächenwassers ist eine Fläche für ein Regenwasserrückhaltebecken definiert. Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebiets zu versickern.

6. Lärmbegrenzung

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Im Plangebiet sind Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ausgewiesen.

Verfasserin: BBU BETRIEBS-BERATUNG + UMWELTSCHUTZ GMBH	Text - Teil B - Entwurf E+A-Beschluss	Stand: 15.08.2019 Seite: 3 / 6
--	--	-----------------------------------

Gebiet nordwestlich des Eichenweges und nordöstlich der Straße „Mühlenberg“

- 6.1 Betrieb einer Brecher- und Klassieranlage mit einem immissionswirksamen Schalleistungspegel von ≤ 121 dB(A) in der Teilfläche SO1. Die Brecher- und Klassieranlage darf nur an bis zu 2 Tagen pro Jahr in der Zeit zwischen 07.00 und 20.00 Uhr maximal 8 Stunden pro Tag exkl. dem Betrieb der Trommelsiebanlage (Erdenwerk) oder der Schredderanlage, betrieben werden.
- 6.2 Betrieb einer Trommelsiebanlage (Erdenwerk) mit einem immissionswirksamen Schalleistungspegel von ≤ 105 dB(A) in der Teilfläche SO2. Die Trommelsiebanlage (Erdenwerk) darf nur an 2 Tagen pro Jahr in der Zeit zwischen 07.00 und 20.00 Uhr maximal 8 Stunden pro Tag exkl. dem Betrieb der Brecher- und Klassieranlage oder der Schredderanlage, betrieben werden.
- 6.3 Betrieb einer Schredderanlage (zum Zerkleinern von Stubben) mit einem immissionswirksamen Schalleistungspegel von ≤ 118 dB(A) in der Teilfläche SO3. Die Schredderanlage darf nur an 2 Tagen pro Jahr in der Zeit zwischen 7.00 und 20.00 Uhr maximal 8 Stunden pro Tag exkl. dem Betrieb der Brecher- und Klassieranlage oder der Trommelsiebanlage (Erdenwerk), betrieben werden.
- 6.4 Betrieb eines Buschhackers mit einem immissionswirksamen Schalleistungspegel von ≤ 118 dB(A) in der Teilfläche SO4. Der Buschhacker darf in der Zeit zwischen 07.00 und 20.00 Uhr maximal 8 Stunden pro Tag betrieben werden.
- 6.5 Zum Schutz des Wohnhauses Nien Damm 12 (Immissionsortes IO9) ist eine insgesamt 16 m lange und 4,8 m hohe Lärmschutzwand (LSW), ausgehend von der nordöstlichen Ecke der Überdachung der Hack-schnitzzellagerung 2,4 m in südöstliche Richtung zur Grundstücksgrenze und dann im 90°-Winkel abknickend 13,6 m in Richtung Nordosten. Die LSW muss fugendicht aufgestellt sein und eine Mindestschalldämmung von 24 dB aufweisen. Die Innenseite der LSW (Richtung Nordwesten weisend) muss hochabsorbierend ausgeführt sein.
- 6.6 Keine lärmrelevanten Arbeiten auf dem Betriebsgelände in der Zeit zwischen 20.00 und 07.00 Uhr.

Verfasserin: BBU BETRIEBS-BERATUNG + UMWELTSCHUTZ GMBH	Text - Teil B - Entwurf E+A-Beschluss	Stand: 15.08.2019 Seite: 4 / 6
--	--	-----------------------------------

Gebiet nordwestlich des Eichenweges und nordöstlich der Straße „Mühlenberg“

II. Festsetzung zur Grünordnung

7. Anpflanzen / Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a, b BauGB)

- 7.1 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
(§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Die auf den zu erhaltenden Schutzwällen (Anpflanzungen) vorhandenen Gehölze sowie der Einzelbaum in der südlichen Plangebietsecke (*Junglans regia*) sind zu erhalten. Pflegemaßnahmen zur Erhaltung sind zulässig.

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

Im Bereich der Stellplatzanlage ist die durch die Einrichtung entfallende Hecke zu ersetzen.

- 7.3 Private Grünflächen
(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die im Plangebiet als „Grünflächen privat“ dargestellten Bereiche sind von jeglicher Bebauung, auch von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, freizuhalten.

III. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (9 (1a) BauGB)

8. Knickausgleich

Der am Ende des Betriebshofes (nordöstlich) vorhandene und zu rodende Knick mit einer Länge von 40 m ist im Verhältnis 1 : 2 entsprechend mit 80 m neuem Knickabschnitt am Ende des Betriebshofes, zur Abgrenzung der Nutzfläche, auszugleichen. Der neue Knick ist mit heimischen, knicktypischen Gehölzen zweireihig auf einem Erdwall zu bepflanzen und dauerhaft zu sichern.

Verfasserin: BBU BETRIEBS-BERATUNG + UMWELTSCHUTZ GMBH	Text - Teil B - Entwurf E+A-Beschluss	Stand: 15.08.2019 Seite: 5 / 6
--	--	-----------------------------------

Gebiet nordwestlich des Eichenweges und nordöstlich der Straße „Mühlenberg“

9. Externer Ausgleich

Für den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft auf dem Betriebsgrundstück (geringe Erweiterungsfläche) ist eine Ausgleichsfläche von 2.655 m³ erforderlich, diese wird innerhalb eines ortsnahen Ökokontos zur Verfügung gestellt.

Hinweis:

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt ein mit der Gemeinde abgestimmter Plan zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen (VEP) bei (zzgl. Durchführungsvertrag inkl. Vorhabenbeschreibung). Bei wesentlichen Änderungen der Betriebsabläufe und der Flächennutzungen im Rahmen der Festsetzungen ist der Durchführungsvertrag inkl. Vorhabenbeschreibung und der VEP ggf. anzupassen.

Verfasserin: BBU BETRIEBS-BERATUNG + UMWELTSCHUTZ GMBH	Text - Teil B - Entwurf E+A-Beschluss	Stand: 15.08.2019 Seite: 6 / 6
---	--	-----------------------------------