

## Teil B – Textliche Festsetzungen - **VORENTWURF**

In Ergänzung der Planzeichnung (Planteil A) wird für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 84 folgendes festgesetzt:

### Festsetzungen gemäß BauGB

#### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind im Sondergebiet nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB in entsprechender Anwendung).

#### **2. Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB) - Pflanzliste für zu pflanzende und zu erhaltenden Bäume**

Bei Wegfall eines als zu erhalten festgesetzten Baumes bzw. bei Anpflanzung ist jeweils ein Baum aus der nachfolgenden Liste als Ersatz, in der Pflanzgröße 14-16 cm Umfang - gemessen in 1m Höhe, zu pflanzen.

Acer campestre 'Huibers Elegant'	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus festigiata	Hainbuche
Crataegus laevigata	Rotdorn
Fraxinus omus 'Meesk' oder 'Rotterdam'	Blumenesche
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Aschweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia	Linde (Sommer- / Winterlinde)

#### **3. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

3.1 Die Firsthöhe der zulässigen baulichen Anlagen bemisst sich nach den Festsetzungen im Planteil A. Als Bezugspunkt ist die Oberkante des bestehenden Einmündungsbereiches zum Sondergebiet SO1 an der Straße Lindenallee, gemessen in der Mitte der Fahrbahnfläche.

3.2 Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (First) gemessen. Wenn kein First vorhanden ist, ist der Schnittpunkt von Dachhaut und Oberkante der Wand oder der obere Abschluss der Außenwand maßgebend.

3.3 Bezugspunkt für die Bemessung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante des bestehenden Einmündungsbereiches der Verkehrsfläche an der Straße Lindenallee, gemessen in der Mitte der Fahrbahnfläche Lindenallee.

#### **4. Ausschluss von Steingärten (§ 1a Abs 5 BauGB)**

Flächenhafte Gartengestaltungen oder Schüttungen aus Steinen, Kies, Split, Schotter oder vergleichbarem, unbelebtem Material, mit oder ohne Unterlagerung durch Vlies oder Folie, sind unzulässig. Als flächenhaft gelten derartige Gestaltungselemente oder Nutzungen ab einer Flächengröße von insgesamt 2 m<sup>2</sup>. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen, also anzusäen oder zu bepflanzen, und zu unterhalten. Davon ausgenommen ist ein bis zu 60 cm breiter befestigter Streifen im Traufbereich der Gebäude (Traufkante / Spritzschutz).

#### **Festsetzungen gemäß BauNVO**

#### **5. Bauweise**

Für das Sonstige Sondergebiet SO1 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Abweichende Bauweise bedeutet hier, dass die offene Bauweise zulässig ist, ohne die Beschränkung auf die Gebäudelänge von 50m.

#### **6. Nutzungen im Sondergebiet (§ 11 BauNVO)**

##### **6.1 Zulässige Nutzungen sind:**

5.1.1 im gesamten Plangeltungsbereich die im Vorhaben- und Erschließungsplan aufgeführten und im Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan vereinbarten Nutzungen für den Betrieb des Pferdesportzentrums.

##### **6.1.2 Zweckbestimmungen der Sondergebiete (§ 11 Abs. 2 BauNVO) "Pferdesportzentrum"**

SO1	<ul style="list-style-type: none"><li>- Stallgebäude</li><li>- Schankbetrieb</li><li>- Restauration</li><li>- Reithallen</li><li>- Führanlagen</li><li>- Reitplatz</li><li>- hochbauliche Anlagen</li><li>- Parkplätze</li><li>- Nebenanlagen</li><li>- Betriebsbezogener Einzelhandel</li><li>- Betriebsbezogenes Wohnen</li><li>- Kurzfristiges Wohnen</li></ul>
SO2	<ul style="list-style-type: none"><li>- Reitplätze</li><li>- Futter- und Einstreulager</li><li>- Stallgebäude</li><li>- Paddocks</li><li>- Mistplatte</li><li>- Unterstände, Remisen<ul style="list-style-type: none"><li>- für Fahrzeuge</li><li>- Maschinen</li><li>- Turnier- und Trainingsequipment</li></ul></li><li>- Parkplätze</li></ul>

SO3	<ul style="list-style-type: none"><li>- Weidefläche</li><li>- Pferdeunterstände</li><li>- Wege</li></ul>
-----	--

### **7. Definition Baugrundstück (§ 19 Abs. 3 BauNVO)**

Für die Bemessung der zulässigen Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO im Sondergebiet SO1 ist die Abgrenzung des Sondergebietes SO1 maßgebend.

#### **Hinweise:**

##### **Artenschutz:**

Brutvögel: Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist die Rodung von Gehölzen (Bäumen und Sträuchern) nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar des Folgejahres zulässig.

Fledermäuse: Die Rodung von Bäumen ist nur in der Zeit vom 1. Dezember bis zum 28./29. Februar des Folgejahres zulässig.

##### **Archäologie:**

Die überplante Fläche befindet sich zum Teil in einem archäologischen Interessensgebiet. Für den Teilbereich der überplanten Fläche handelt es sich daher gem. § 12 (2) 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

##### **Wasserschutzgebiet:**

Der Plangeltungsbereich liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Halstenbek.