

Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenverordnung v. 1990)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

SO

Sondergebiete

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. I

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)

a

Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)

Baugrenze

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünflächen

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Einfahrtbereich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (siehe textliche Festsetzungen)

Zu erhaltende Bäume (siehe textliche Festsetzungen)

Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

- Textliche Festsetzungen
1. Art der baulichen Nutzung

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gewerbliches Lohnunternehmen und Landwirtschaft“ gem. § 11 BauNVO dient vorwiegend der Errichtung von baulichen Anlagen und Einrichtungen eines Betriebes der als Lohnunternehmen mit dem Schwerpunkt Tiefbau tätig ist.

Im Einzelnen sind folgende Nutzungen zulässig:

- dem Betrieb dienende Gebäude (z. B. Werkstatthallen, Gebäude zur Unterbringung von Fahrzeugen, Maschinen, Baustoffen und landwirtschaftlichen Erzeugnissen, Gebäude für Verwaltung und Mitarbeiter, etc.),
  - Lagerplätze und Unterstände zum Abstellen von Maschinen und zum Lagern von Baustoffen,
  - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
  - Erschließungswege,
  - Anlagen und Einrichtungen für die Landwirtschaft sowie
  - sonstige Anlagen für die Tierhaltung

Weiterhin zulässig sind:

- Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten i. S. d. § 12 BauNVO sowie
  - sonstige der Zweckbestimmung dienende Nebenanlagen sowie Anlagen und Einrichtungen, die zur Versorgung des Gebietes erforderlich sind i. S. d. § 14 BauNVO.
2. Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) beträgt im Sondergebiet 12,5 m. Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) bis zu 2,0 m können zugelassen werden (§ 31 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO). Als Bezugshöhe gilt gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO die dem Bauvorhaben vorgelagerte Erschließungsstraße.
3. Maximal zulässige Grundfläche

Die maximal zulässige Grundfläche baulicher Anlagen beträgt 10.869 m².
4. Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Hinsichtlich aller sonstigen Bestimmungen gelten die Vorschriften der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).
5. Überbaubare Grundstücksflächen

Lagerplätze und Unterstände zum Abstellen von Maschinen und zum Lagern von Baustoffen, Erschließungswege, Garagen und Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
6. Grundstücksein- und ausfahrten

Ein- und Ausfahrten sind von der Rautendorfer Straße aus nur innerhalb der gekennzeichneten Bereiche zulässig.
7. Flächen zum Anpflanzen / Flächen zum Erhalt

7.1 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen / Pflanzenerhalt

Innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern ist der Gehölzbestand zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen der nachfolgenden Artenliste an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern ist zudem für Bereiche ohne derzeitigen Gehölzbestand eine Anpflanzung mit Gehölzen der nachfolgenden Artenliste vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Die Hochstämme sind dabei im Abstand von 10 m zueinander zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind durch den Grundstückseigentümer spätestens in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Artenliste: Sandbirke (*Betula pendula*), Moorbirke (*Betula pubescens*), Stieleiche (*Quercus robur*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hundstrose (*Rosa canina*), Salweide (*Salix caprea*), Ohrweide (*Salix aurita*), Aschweide (*Salix cinerea*).

Pflanzqualitäten:

Bäume: Heister, Höhe 125-200 cm oder Hochstamm mit 8-16 cm Stammumfang in 1 m Höhe

Sträucher: mindestens die Pflanzqualität verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, Höhe 60-100 cm

Pflanzabstände 1,5 m x 1,5 m
- 7.2 Erhalt von Einzelbäumen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Die Entfernung eines Baumes ist aus Gründen der Verkehrssicherung zulässig. Natürliche Abgänge sowie aus Gründen der Verkehrssicherung entfernte Bäume sind durch Nachpflanzungen mit Bäumen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- 7.3 Innerhalb der Kronentraufbereiche der zu erhaltenden Bäume sind Bodenauffüllungen bzw. -abgrabungen nur bis zu einer Höhe von maximal 0,3 m zulässig. In diesem Bereich sind Oberflächenbefestigungen und Versiegelungen nur in Form von wasser- und luftdurchlässigen Materialien (z. B. breitflügig verlegte Natursteinpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o. ä.) zulässig. Ausgenommen hiervon sind bereits genehmigte Versiegelungen, die auch weiterhin in ihrer Art der Befestigung bestehen bleiben können. Sollte es hier allerdings zu einer Änderung der Befestigung kommen, ist diese textliche Festsetzung zu berücksichtigen.

Örtliche Bauvorschrift

1. Dachgestaltung

1.1. Im Plangebiet sind für Hauptgebäude nur symmetrisch geneigte Dächer mit Neigungen zwischen 40° und 55° zulässig. Für die Krüppelwalm der Krüppelwalmhäuser sind auch steilere Dachneigungen zulässig. Für Nebengebäude sind nur geneigte Dächer mit einer Mindestdachneigung von 10° zulässig.

1.2. Innerhalb des Plangebietes sind Dacheindeckungen nur in den folgenden gedeckten, nicht glänzenden Farben zulässig: Rot, Rotbraun und Braun sowie Naturfarbe von Reet.

1.3. Die Farbe der Dacheindeckung muss innerhalb der nachstehenden Farbspektren liegen:

Rot/Rotbraun/Braun:

RAL 2001 Rotorange

RAL 3009 Oxidrot

RAL 3000 Feuerrot

RAL 3011 Braunrot

RAL 3001 Signalrot

RAL 8004 Kupferbraun

RAL 3002 Kaminirot

RAL 8012 Rotbraun

RAL 3003 Rubinrot

Nachrichtliche Hinweise

- Archäologische Denkmalpflege

Sollten in der Erde Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist dies unverzüglich der Gemeinde, dem Landkreis Osterholz als unterer Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz).
- Kampfmittel

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht ein allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel. Sollten bei Erdarbeiten kampf- und Luftkampfmittel (Granaten, Bomben, Mienen u. a.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.
- Beseitigung des Niederschlagswassers

Gemäß § 96 Abs. 3 NVO sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.
- Altlasten

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Müllablagerungen, Altablagerungen bzw. Altstandorte (kontaminierte Betriebsflächen) oder sonstige Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen festgestellt werden, ist der Landkreis Osterholz als untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.
- Besonderer Artenschutz

Gemäß den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
  2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
  3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
  4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

