

Anlage zur Vorlage  
30/0774/2014

Auszug textl. Festsetzungen

## 1.2 Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben

Innerhalb der Baugebiete ist Einzelhandel an Endverbraucher nur zulässig, wenn

- der Verkauf als Versandhandel erfolgt,
- die Waren im Gebiet produziert werden,
- es sich um Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken, Tabakwaren zur Versorgung der Baugebiete innerhalb des Geltungsbereichs handelt (Nachbarschaftsläden),
- es sich um Einzelhandel mit Kraft- und Schmierstoffen handelt oder
- es sich um Einzelhandel mit Fahrzeugen, Fahrzeugteilen, -zubehör und -reifen handelt.

## 2. Maß der baulichen Nutzung sowie überbaubare Flächen (§ 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB)

### 2.1 Oberkante baulicher Anlagen

Eine Überschreitung der festgesetzten **Oberkanten der baulichen Anlagen** um maximal 5 m kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um von der Baumasse her untergeordnete Bauelemente wie Schornsteine, Filteranlagen, Antennen, etc. handelt. Die Festsetzung der Oberkante baulicher Anlagen gilt nicht für Siloanlagen.

### 2.2 Nutzungsgrenze Abstellen/Lagerung

Innerhalb der durch die **Nutzungsgrenze Abstellen/Lagerung** abgegrenzten Flächen ist nur die Lagerung oder das Abstellen von Materialien, Maschinen, Fahrzeugen, Betriebsmitteln und Erzeugnissen aus oder für die Produktion außerhalb von Gebäuden zulässig, soweit sie für die Errichtung, Unterhaltung und Durchführung der in dem betreffenden Baugebiet vorhandenen Nutzung erforderlich sind.

## 3. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

In dem Teil des **Eingeschränkten Gewerbegebietes 10** (GEe 10), das gleichzeitig als *Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen* festgesetzt ist, sind zum Schutz der Wohnbebauung südlich der Bahn nur Nutzungen mit einem geringen Emissionsverhalten, wie z. B. Verwaltung, Büros und baulich geschlossene Lagerhaltung, zulässig.

## 4. Mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

- Flurstück 151/40, Flur 19, Gemarkung Dannenberg zugunsten der Allgemeinheit,
- Flurstück 19 zugunsten Flurstück 21, beide Flur 21 der Gemarkung Dannenberg
- Flurstück 35 zugunsten der Flurstücke 36 und 37, alle Flur 12 der Gemarkung Breese/M
- Flurstück 13, 14, 15 und 17, alle Flur 21, und Flurstück 37, Flur 12 der Gemarkung Dannenberg, zugunsten der Allgemeinheit.

## 5. Oberflächenwasserversickerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Das über befestigte Oberflächen auf öffentlichen Flächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser ist innerhalb dieser Flächen zur Versickerung zu bringen. Die Versickerung darf nur über Sickeranlagen mit ausreichendem Bodenfilter über dem Grundwasser erfolgen. Ausnahmsweise kann gemäß §31 (1) BauGB auf eine Sickeranlage verzichtet werden, wenn die Untergrundverhältnisse, die Größe sowie der Zuschnitt der Flächen oder die Anordnung der baulichen Anlagen eine Versickerung unmöglich machen (z. B. hoher Grundwasserstand, undurchlässiger Boden, Durchfeuchtungsgefahr von baulichen Anlagen) oder der Zweck auf andere Weise erreicht wird (z. B. Flächenversickerung). Die Errichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Das gleiche gilt für die Versagungsgründe nach § 8 NWG bei der Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Das nicht versickerbare und nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist den öffentlichen Grünflächen der Zweckbestimmung *Kleingewässer und Gräben* zuzuführen.

## 6. Anpflanzen und Schutz von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 a und b BauGB)

### 6.1 Flächen zum Anpflanzen von Laubbäumen und Sträuchern

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Laubbäumen und Sträuchern sind Gehölze zu pflanzen und zu erhalten.

Pflanzabstand: 1-2 m;

Art und Qualität: mindestens 50% der anzupflanzenden Gehölze gemäß Artenliste, davon mindestens 20% Bäume.

Zum Schutz der Gehölze sind die Pflanzstreifen auf der gewerblich genutzten Seite der Grundstücke durch Schutzzäune/Einfriedungen vor Beeinträchtigungen zu schützen.

### 6.2 Anpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen

An den Grenzen benachbarter Grundstücke innerhalb eines Baugebietes sind auf jeder Seite fünfzehrig Laubgehölze zu pflanzen und zu erhalten.

Pflanzabstand: 1-2 m;

Je gewerblich genutztem Grundstück ist die Überquerung der Wasserflächen, die sich zwischen den Straßenverkehrsflächen und den Gewerbegebieten befinden, durch eine Ein-/Ausfahrt von max. 10 m Breite zulässig, soweit an der Straßenverkehrsfläche kein *Bereich ohne Ein- und Ausfahrt* festgesetzt ist. Ausnahmsweise kann eine weitere Ein-/Ausfahrt von max. 10 m Breite zugelassen werden, wenn die zulässige Nutzung anders nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen möglich ist.

## 9. Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 8a BNatSchG)

### 9.1 Eingriffsflächen

Als Eingriffsflächen sind die Baugebiete, die öffentlichen Straßenverkehrsflächen und die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, mit Ausnahme der grau hinterlegten Flächen, festgesetzt.

### 9.2 Kompensationsflächen und -maßnahmen

a) Die öffentlichen Grünflächen, die Entsiegelungsflächen gemäß textlicher Festsetzung 7a, die Flächen zum Anpflanzen, die Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Laubbäumen und -sträuchern **sowie die Grünflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Breerer Weg – Hecke“** sind als Kompensationsflächen festgesetzt. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die öffentlichen Grünflächen der Zweckbestimmungen *Deich, Straßenbegleitgrün, Schutzgehölz* (ohne Index), *Gras- und Staudenflur (Pfliegeweg)* sowie die öffentlichen Grünflächen und die Flächen zum Anpflanzen / zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Laubbäumen und Sträuchern, die sich außerhalb der Eingriffsflächen befinden (grau hinterlegt). Die auf den Kompensationsflächen durchzuführenden Maßnahmen werden als Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.

b) Das Anpflanzen von Laubbäumen gemäß der Textlichen Festsetzungen 6.2 bis 6.4 ist, soweit es die Eingriffsflächen betrifft, als Kompensationsmaßnahme festgesetzt.

### 9.3 Zuordnung

Die Kompensationsmaßnahmen gemäß der Textlichen Festsetzung Nr. 9.2 b) sind den jeweiligen Eingriffsflächen direkt zugeordnet. Von den Kompensationsmaßnahmen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 9.2 a) sind den öffentlichen Eingriffsflächen (Verkehrsflächen) 12,5 % und den privaten Eingriffsflächen (Bauflächen, Flächen für Versorgungsanlagen) 87,5 % des Kompensationsaufwands zugeordnet.

## BAUENTWURF der Einmündung in die B 191 mit Sichtdreieck Maßstab ca 1 : 500

### LEGENDE:

#### SICHTFELD 10/110 m

Der Bauentwurf der Einmündung ist Bestandteil des Bebauungsplans Breerer Weg. Die Darstellungen des Bauentwurfs sind keine Festsetzungen des Bebauungsplans.

