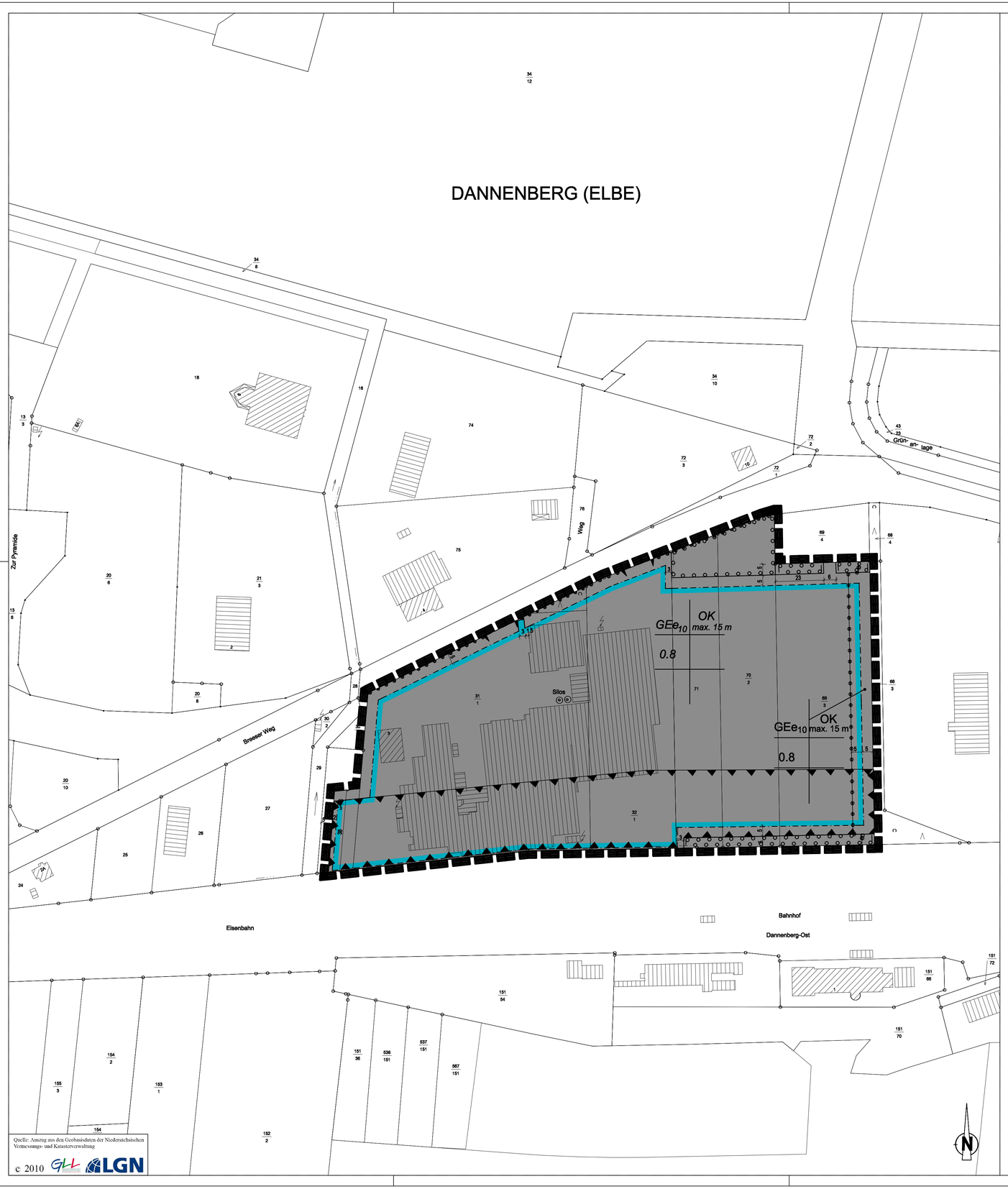



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** NEU:

1. **AUFHEBUNG BISHERIGER FESTSETZUNGEN**
Die Neufestsetzungen Innerhalb des Bebauungsplans Breeser Weg - 8. Änderung heben die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Breeser Weg und der 4. und 5. Änderung auf und ersetzen sie vollständig.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** NACHRICHTLICH UND NEU:

**1.1.4** Innerhalb des **Eingeschränkten Gewerbegebiets 10** sind nur Anlagen und Betriebe zulässig,
wie
- Schlossereien, Drehereien, Schweißereien oder Schleifereien,
- Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen,
- Tischlereien oder Schreinereien
- Großwäschereien oder große chemische Reinigungsanlagen,
- Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten,

sowie Anlagen und Betriebe mit vergleichbarem oder geringerem Emissionsverhalten. Nicht zulässig sind Anlagen und Betriebe, die verfahrensbedingt die Ableitung geruchsintensiver Stoffe erfordern.

**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.

**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.

**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 (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.

**6.4 Anpflanzen von Bäumen auf privaten Stellplatzflächen**
Je angefangene 4 Einstellplätze privater Stellplatzflächen ist mindestens ein großkroniger Laubbaum gemäß Artenliste mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm innerhalb des Geltungsbereiches zu pflanzen und zu erhalten. Pro Baum ist ein unbefestigter Bereich (Baumscheibe) von mindestens 2 x 2 m bereitzustellen.

**7.7 Artenliste, Pflanzqualitäten**

| Deutscher Name | Botanischer Name | Mindestqualität |
|---|---|---|
| *Baumarten:* | | |
| Gem. Esche | Fraxinus excelsior | Hei., 150-200 |
| Feld-Ulme | Ulmus carpinifolia | Hei., 150-200 |
| Stieleiche | Quercus robur | Hei., 150-200 |
| Winterlinde | Tilia cordata | Hei., 150-200 |
| Feldahorn | Acer campestre | Hei., 100-150 |
| Hainbuche | Carpinus betulus | Hei., 100-150 |
| Sand-Birke | Betula pendula | Hei., 100-150 |
| Vogelkirsche | prunus avium | Hei., 100-150 |
| Traubenn-Kirsche | Prunus padus | Hei., 100-150 |
| Sal-Weide | Salix caprea | Hei., 100-150 |
| Eberesche | Sorus aucuparia | Hei., 100-150 |
| Holz-Apfel | Malus sylvestris | Hei., 100-150 |
| Holz-Birne | Pyrus pyraster | Hei., 100-150 |
| *Straucharten:* | | |
| Schlehe | Prunus spinosa | Str., 60-100 |
| Hasel | Corylus avellana | Str., 60-100 |
| wilder Flieder | Syringa vulgaris | Str., 60-100 |
| Holunder | Sambucus niger | Str., 60-100 |
| Hartriegel | Cornus sanguinea | Str., 60-100 |
| Weißdorn | Crataegus monogyna | Str., 60-100 |
| Pfaffenhütchen | Euonymus europaea | Str., 60-100 |
| gem. Schneeball | Viburnum opulus | Str., 60-100 |
| Faulbaum | Rhamnus frangula | Str., 60-100 |
| Brombeere | Rubus fruticosus | Str., 60-100 |

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** NACHRICHTLICH:

**6.2 Anpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen**
An den Grenzen benachbarter Grundstücke Innerhalb eines Baugebietes sind auf jeder Seite fünfreihig Laubgehölze zu pflanzen und zu erhalten.

**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 "Breeser Weg - Hecke"** sind als Kompensationsflächen festgesetzt. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die öffentlichen Grünflächen der Zweckbestimmung Deich, Straßenbegleitgrün, Schutzgehölz (ohne Index), Gras- und Staudenflur (Pflegeweg) 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.

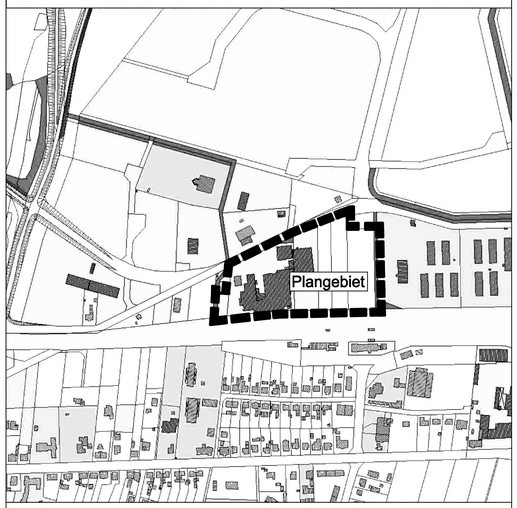
b) Das Anpflanzen von Laubbäumen gemäß der textlichen Festsetzungen 6.2 bis 6.4 ist, soweit es die Eingriffsflächen betrifft, als Kompensationsmaßnahme festgesetzt.

**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 9.2 a) sind den öffentlichen Eingriffsflächen (Verkehrsflächen) 12,5 % und den privaten Eingriffsflächen (Bauflächen, Flächen für Versorgungsanlagen) 87,5 % des Kompensationsaufwands zugeordnet.

# PLANZEICHENERKLÄRUNG
BauNVO / PlanzVO 1990

- GEe10 — Gewerbegebiet, eingeschränkt; innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets 10 sind nur Anlagen und Betriebe gemäß der textlichen Festsetzung zulässig
- *GEe10* — Gewerbegebiet, eingeschränkt; nachrichtlich innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets 10 sind nur Anlagen und Betriebe gemäß der textlichen Festsetzung zulässig
- 0.8 — Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)
- *0.8* — Grundflächenzahl, nachrichtlich (§ 16 BauNVO)
- OK max. 15 m — Oberkante baulicher Anlagen in (m) über der Oberkante der maßgebenden Erschließungsstraße: Ausnahmen gemäß der textl. Festsetzung zulässig, (§ 16 BauNVO)
- *OK max. 15 m* — Oberkante baulicher Anlagen in (m) über der Oberkante der maßgebenden Erschließungsstraße: Ausnahmen gemäß der textl. Festsetzung zulässig, nachrichtlich (§ 16 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- Einfahrtbereich (§ 9 (1) 4 BauGB)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 (1) 4 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Laubbäumen und -sträuchern, gemäß der textl. Fests. Nr. 6.1, 6.2, 6.4, 7.7, 9.2, 9.3 (§ 9 (1) 25a BauGB)
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, nachrichtliche und neue Festsetzung; Vorkehrungen gemäß der textlichen Festsetzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung zwischen Neufestsetzung und nachrichtlicher Übernahme

## LAGEPLAN 1:5000




LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG
STADT DANNENBERG (ELBE)

# BEBAUUNGSPLAN
# BREESER WEG - 8. ÄNDERUNG

ENTWURF

M. 1 : 1000


rottze 2
29482 küsten
tel.: 05841 / 6112
fax: 05841 / 974009
e-mail: peselplan@t-online.de
planungsbüro a. pesel


SEPTEMBER 2010