

TEIL B: FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind folgende Bebauungen vorgesehen:

- Fläche 1
- Erweiterung des vorhandenen Wirtschaftsgebäudes in östlicher Richtung um einen Anbau ca. 6,0 x 8,25 m als Anschleppung des vorhandenen Satteldachs (1-geschossig)
 - Neubau eines Wohnhauses (betriebsgebunden) westlich des vorhandenen Wirtschaftsgebäudes von ca. 12,0 x 16,0 m (siehe Planzeichnung). Dabei wird eine max. Firsthöhe von 10,0 m und eine max. Traufhöhe von 5,0 m vorgegeben.
 - ca. 400 m² Lagerflächen, davon ca. 75 m² überdacht (1-geschossig) an der Westgrenze lt. Planzeichnung.
 - Ausstellungsfläche, südöstlich vom vorhandenen Wirtschaftsgebäude, ca. 80 m², lt. Planzeichnung
 - Gartenfläche, östlich vom vorhandenen Gebäude bis zur Grenze

Fläche 2 Umnutzung von vorhandenen Wohnräumen im Betriebsgebäude (an der Bahnlinie) in Büro- und Sozialräume

1.2 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Anbindung vom Elbingeröder Weg aus.

1.3 Ver- und Entsorgungstechnische Erschließung

Auf dem Grundstück der Fläche 1 wird eine Kleinkläranlage hergestellt. Die Hauptleitungen für alle übrigen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes erforderlichen Medien (Trinkwasser, Gas, Elektro) erfolgen über die vorhandenen Leitungstrassen im Zuge des Elbingeröder Weges. Die Regenentwässerung erfolgt gem. grünordnerischer Festsetzung auf dem Grundstück. Bezüglich Löschwasser befindet sich ein Unterflurhydrant im Elbingeröder Weg (als Feuerlöschhydrant geeignet).

1.4 Zuordnungsfestsetzung

Der Fläche 1 werden folgende Maßnahmen zugeordnet:

- Maßnahme A1: Extensivierung von Intensivgrünland
- Maßnahme A2: Lückenbepflanzung in Hecken
- Maßnahme A3: Anlage von Strauchhecken
- Maßnahme A4: Pflanzung von Obstbäumen
- Maßnahme A5: Pflanzung von Bäumen
- Maßnahme A6: Fassadenbegrünung

HINWEIS ! In der Fläche 2 ist durch den vorhandenen Bestand an baulichen Anlagen einschließlich Nebenanlagen die Versiegelung vorgegeben. Daher sind keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 18 NatSchG LSA erlaubt. Eine Eingriffskompensation ist daher nicht erforderlich.

2. Grünordnerische Festsetzungen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006

- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 23.07.2004

Festsetzungen für die Flächen 1 und 2:

- Die Entwässerung der Dächer und befestigten Flächen hat innerhalb des Planungsgebietes zu erfolgen, d.h. das Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB).
- Die im Geltungsbereich vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen (gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB).

Festsetzungen für die Fläche 1:

- Die Wege, Lagerflächen und die Ausstellungsfläche sind in luft- und wasserdurchlässiger Bauweise (Pflaster ohne Fugenversiegelung) anzulegen (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB).
- Verminderung von baubedingtem Schadstoffeintrag insbesondere durch Beachtung der jeweiligen Sicherheitsvorschriften für Boden und Wasser während der Baumaßnahme, Bedienung der Maschinen von geschultem Fachpersonal, keine Lagerungen von gefährdenden Stoffen bzw. Sicherung dieser Flächen, kein Betanken von Baumaschinen/ -fahrzeugen auf ungesicherten Flächen sowie ordnungsgemäße Entsorgung von überschüssigen Restmengen von Baustoffen (gem. § 9 BauGB (1) Nr. 20)
- Boden-, flächenschonende und flächensparende Bauweise durch Minimierung der baubedingten Flächeninanspruchnahme (keine zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen für den Baubetrieb) und ausschließliche Nutzung der anlagebedingt zu befestigenden Flächen für Baustelleneinrichtung, Bauverkehr usw. (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB).
- Sicherung des Oberbodens durch fachgerechten Abtrag, Zwischenlagerung und Wiederverwendung bzw. Abtransport zur Wiederverwendung im Naturhaushalt (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB).
- Sicherung von Brut-, Nist- und Lebensstätten durch Durchführung der notwendigen Baufeldberäumungsarbeiten (Abtrag Oberboden, Grasnarbe, Vegetationsbestände usw.) außerhalb der Brutperiode der Avifauna (März bis August) (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- Extensivierung von Intensivgrünland auf insgesamt 2.100 m² im nördlichen Geltungsbereich außerhalb des Baufeldes durch einschürige Mahd nach dem 15.07. und Abtransport des Mähgutes. (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- Ergänzung der vorhandenen Baum-Strauch-Hecke am östlichen Grundstücksrand durch Lückenbepflanzung auf ca. 43 m² mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)).
- Anlage von Strauchhecken am südöstlichen, südlichen und südwestlichen Grundstücksrand entlang der Grundstücksgrenzen auf ca. 354 m² als ca. 3 m breite, frei wachsende Strauchhecken mit standortgerechten, einheimischen Arten (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB).
- Pflanzung von 10 Obstbäumen südöstlich des vorhandenen Gebäudes (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB).
- Pflanzung von insgesamt 8 Bäumen (Hochstämmen) zur Ergänzung der Baumreihen entlang der Zufahrt und als Baumgruppen im nördlichen Geltungsbereich außerhalb der Baugrenze (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- Fassadenbegrünung am Wohnhaus und am Betriebsgebäude durch die Bepflanzung mit Rank- und Kletterpflanzen (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB).