

Gemeinde Ostenfeld

Teil B: Text

zur

Satzung der Gemeinde Ostenfeld über den Bebauungsplan Nr. 8 "SO Landtechnisches Lohnunternehmen / Tiefbauunternehmen / Baugerätepark / Lagerung und Verarbeitung von Schüttgütern "

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990

**Ergänzend zu den Ausweisungen des Teils A, Planzeichnung
des Bebauungsplanes Nr. 8 „SO Landtechnisches Lohnunternehmen /
Tiefbauunternehmen / Baugerätepark / Lagerung und Verarbeitung von Schüttgütern“,
wird folgendes festgesetzt:**

(Änderungen gegenüber 3. Entwurf sind entsprechend markiert: ~~entfällt~~ / neu)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Sonstige Sondergebiete SO 1 „Landtechnisches Lohnunternehmen / Tiefbauunternehmen Baugerätepark“ (§ 11 BauNVO)

Im Sonstigen Sondergebiet SO 1a sind folgende Nutzungen zulässig:

- Werkstätten zur Reparatur, Entwicklung und Pflege des Baugeräteparks,
- Lager- und Abstellgebäude für den v.g. Baugerätepark,
- Abstellplätze für Landmaschinen,
- Zufahrten,
- betriebliche Tankanlage,
- nicht selbstständige Lagerplätze,
- Pferdestall,
- Geschäfts- und Bürogebäude, Stellplätze und Garagen, die dem Betrieb "Landtechnisches Lohnunternehmen" zugeordnet sind,
- max. 2 Wohnungen ausschließlich für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Im Sonstigen Sondergebiet SO 1b sind folgende Nutzungen zulässig:

- Abstellplätze für Landmaschinen,
- Zufahrten.

1.2 Sonstige Sondergebiete SO 2 „Lagerung und Verarbeitung von Schüttgütern“ (§ 11 BauNVO)

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Mobile Anlage zum Brechen, Mahlen und Klassieren und ihre Stellfläche,
- nicht selbstständige Lagerplätze, die im Zusammenhang mit der Lagerung und Verarbeitung von Schüttgütern stehen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 3 Nr. 2 BauNVO)

Es werden folgende Trauf- und Firsthöhen für das SO 1 festgesetzt:

- Firsthöhe maximal: 11,00 m
- Traufhöhe maximal: 8,00 m
- Traufhöhe mindestens: 2,50 m

Als Traufhöhe ist die Wandhöhe im Sinne von § 6 Abs. 4 LBO S-H (Maß von der festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) zu verstehen.

2.2 Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Als Bezugshöhe für die zulässige Höhe baulicher Anlagen (siehe Nr. 2.1) werden für einzelne Teilbereiche Bezugshöhen (in Meter über NHN) festgesetzt.

2.3 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche (GR) darf im Sonstigen Sondergebiet SO 1a durch die Grundfläche von Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze um bis zu einer Größe von max. 5.200 m² überschritten werden.

Die für das Sonstige Sondergebiet SO 1b festgesetzte Grundfläche von max. 2.700 m² bezieht sich auf die für die festgesetzten Nutzungen erforderlichen Flächenbefestigungen.

Die für das Sonstige Sondergebiet SO 2 festgesetzte Grundfläche von max. 2.300 m² bezieht sich auf die für die festgesetzten Nutzungen erforderlichen Flächenbefestigungen.

3. Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

3.1 Innerhalb des festgesetzten Freihaltebereichs (FB) im Sonstigen Sondergebiet SO 1a sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, Garagen, überdachte Stellplätze sowie die Lagerung und Verarbeitung von Stoffen unzulässig. Bestehende Zufahrten sind zulässig. Zulässig ist auch die Errichtung einer Lärmschutzanlage, bestehend aus einem 2,5 m hohen Erdwall mit einem 1,5 m hohen Holzbohlenzaun.

4. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Schutz vor Gewerbelärm

Im Sonstigen Sondergebiet SO 2 ist auf der festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die Errichtung einer Lärmschutzanlage mit einer Höhe von 5 m erforderlich.

II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

5.1 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf den privaten Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Pferdekoppel“ und „Privatgarten“ sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.

5.2 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der mit „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.“ bezeichneten Flächen ist ein Knick / eine Feldhecke mit 3 m Breite anzulegen. Es sind heimische Gehölzarten mit einem Pflanzabstand von ca. 50 cm versetzt, mehrreihig zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Für strauchartige Gehölze gilt als Mindestqualität „mind. 1x verpflanzt, 70 - 100 cm hoch“, für in Reihe stehende Bäume „Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm“. Der Stammumfang ist in 1 m Höhe einzuhalten.

Der "Knickschutzstreifen" ist von einer Bebauung sowie Lagerung und Verarbeitung von Stoffen freizuhalten. Die Knickanpflanzung ist auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Pflanzen sind durch einheimische Arten zu ersetzen.

5.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Private Zufahrt“ sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine) auszuführen.

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

6. Dachgestalt

6.1 Dachformen

Zulässig sind Sattel- und Krüppelwalmdächer.

6.2 Dachneigungen

Für alle zulässigen Dachformen gilt eine Mindestdachneigung von 15°.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind entweder als Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 8° zulässig oder sind in gleicher Dachform und -neigung wie das Hauptgebäude auszuführen.

6.3 Dachdeckungsmaterialien

Für die Dacheindeckung sind nur Dachdeckungsmaterialien in den Farben rot, dunkelgrau und anthrazit zulässig.

Solaranlagen sind in den Farben grau und schwarz allgemein zulässig, soweit sie in die Dachfläche baulich und gestalterisch integriert sind.

7. Materialien der Außenwände

Die Fassaden an Hauptgebäuden sind als Verblendmauerwerk, Trapezbleche oder Putz in den Farben weiß, grün, braun und grau herzustellen.

HINWEISE

Umgang mit anfallendem Oberflächenwasser

Das in den Sonstigen Sondergebieten SO 1b und SO 2 anfallende Oberflächenwasser soll in die dafür festgesetzten Entwässerungsmulden geleitet und dort zur Versickerung gebracht werden. Aus diesem Grund dürfen im Sonstigen Sondergebiet SO 2 nur mineralische Stoffe ohne schädliche, wassergefährdende Bestandteile gelagert und verarbeitet werden.

Lärmschutz

Im Sonstigen Sondergebiet SO 1a sind nächtliche Fahrzeugbewegungen (22-6 Uhr) von landwirtschaftlichen Fahrzeugen o.ä. nicht zulässig.

Der Betrieb der Brecheranlage im Sonstigen Sondergebiet SO 2 darf nur im Zeitraum von Montag bis Freitag zwischen 07:30 und 18:00 Uhr erfolgen. Der Betrieb wird auf bis zu 10-mal im Jahr während dieser Zeiten begrenzt und wird deshalb als „seltenes Ereignis“ gemäß TA Lärm eingestuft. Näheres wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig gemäß § 82 Abs. 1 Nr. 1 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach dieser Satzung erlassenen Gestaltungsvorschrift des Teiles III zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 82 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 (fünfhunderttausend) Euro geahndet werden.