PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in der zuletzt geltenden Fassung, hat der Rat der Stadt Bramsche den Bebauungsplan Nr. 164 „Industrie- und Gewerbegebiet Eiker Esch", bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und örtlicher Bauvorschriften sowie die Begründung mit Umweltbericht als Satzung beschlossen.

Bramsche, den (Siegel)

Der Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 22.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 164 „Industrie- und Gewerbegebiet „Eiker Esch" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bramsche, den

Der Bürgermeister

PLANUNTERLAGE

Auftragsnr. 20170903

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Gemarkung: Schleptrup Flur :20, 21 Maßstab: 1:1000

„Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© Januar 2011 LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück

Das vorgesehene Baugrundstück liegt in einem Bereich, für das ein Flurbereinigungsverfahren (Verfahrensnr. 2504) durchgeführt wird. Nach § 34 des Flurbereinigungsgesetzes dürfen Bauwerke nur mit Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde: Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems, Geschäftsstelle Osnabrück errichtet, wesentlich verändert oder beseitigt werden.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach(vom 27.07.2017). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Vermessungsingenieure Flüssmeyer
Inh. Kirstin Flüssmeyer
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin
Beratende Ingenieurin
Arndtstraße 33 * 49078 Osnabrück * Tel.: 0541/96387-0 * Fax: 0541/9638777

Osnabrück, den _____
(Siegel)

Öffentl.best.Verm.Ing.

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 164 „Industrie- und Gewerbegebiet Eiker Esch" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung wurde von der Stadt Bramsche - Stadtentwicklung, Bau und Umwelt - ausgearbeitet.

Bramsche, den

Fachbereichsleiter

FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 22.03.2017 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden am 02.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 12.10.2017 bis einschließlich 13.11.2017 durchgeführt. In diesem Zeitraum waren die Vorentwürfe im Rathaus der Stadt Bramsche einsehbar und über www.bramsche.de abrufbar. Am 11.10.2017 fand zusätzlich ein Informations- und Erörterungstermin für die Öffentlichkeit im Rathaus der Stadt Bramsche statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.10.2017 über die Planung gem. § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zu einer Stellungnahme bis einschließlich dem 22.11.2017 aufgefordert worden.

Bramsche, den

Der Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 15.03.2018 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 164 „Industrie- und Gewerbegebiet „Eiker Esch" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung einschl. Umweltbericht zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gem. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 164 „Industrie- und Gewerbegebiet Eiker Esch" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung einschl. Umweltbericht, bestehend aus den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom _____ bis einschließlich _____ erneut öffentlich ausgelegen. In diesem Zeitraum waren die auszulegenden Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich über www.bramsche.de sowie über das Landesportal http://uvp.niedersachsen.de zugänglich. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 4a Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom __.__.____ statt.

Bramsche, den

Der Bürgermeister

ERNEUTE ÖFFENTLICH AUSLEGUNG UND BEHÖRDENBETEILIGUNG MIT EINSCHRÄNKUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am _____ dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 164 „Industrie- und Gewerbegebiet „Eiker Esch" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung einschl. Umweltbericht zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gem. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 164 „Industrie- und Gewerbegebiet Eiker Esch" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung einschl. Umweltbericht, bestehend aus den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom _____ bis einschließlich _____ erneut öffentlich ausgelegen. In diesem Zeitraum waren die auszulegenden Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich über www.bramsche.de sowie über das Landesportal http://uvp.niedersachsen.de zugänglich. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom __.__.____ statt.

Bramsche, den

Der Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Bramsche hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 164 „Industrie- und Gewerbegebiet Eiker Esch" mit örtlichen Bauvorschriften in seiner Sitzung am __.__.____ als Satzung gem. § 10 BauGB sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Bramsche, den

Der Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 164 „Industrie- und Gewerbegebiet Eiker Esch" mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am __.__.____ im Amtsblatt für den Landkreis Osnabrück Nr. _____ bekannt gemacht worden.
Mit der Bekanntmachung am __.__.____ tritt der Bebauungsplan Nr. 164 „Industrie- und Gewerbegebiet Eiker Esch" mit örtlichen Bauvorschriften in Kraft.

Bramsche, den

Der Bürgermeister

GELTENDMACHUNG DER VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind gemäß § 215 BauGB eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes gemäß § 214 Abs. 2 BauGB und beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Bramsche, den

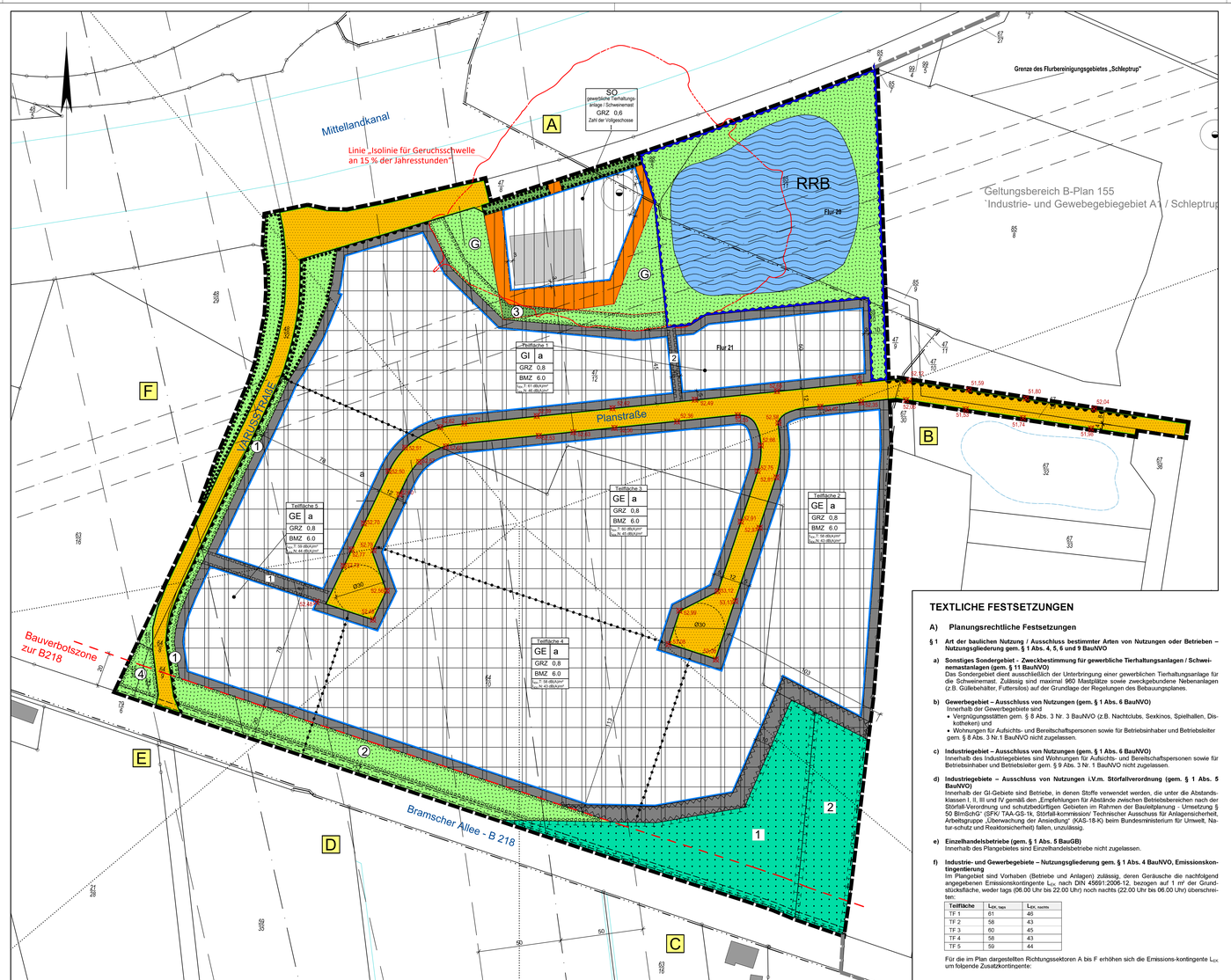
Der Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Die Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Bramsche, den (Siegel)

Der Bürgermeister



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18. December 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4 Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) und der Baunutzungsverordnung (d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

I. Bestandsangaben

- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- Wohnhaus mit Hausnummer
- Wirtschaftsgebäude - Garagen

Im Übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen.

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

GI — 1.3.1. Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) Überbaubarer Bereich / nicht überbaubarer Bereich

GE — 1.3.2. Industriegebiet (§9 BauNVO) Überbaubarer Bereich / nicht überbaubarer Bereich

SO — 1.4.2. Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung: gewerbliche Tierhaltungsanlage / Schweinemast (§11 BauNVO) Überbaubarer Bereich / nicht überbaubarer Bereich

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 und BauGB, i.V.m. § 16 Bau NVO)

I	2.7. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
BMZ	2.3. Baumassenzahl
GRZ	2.5. Grundflächenzahl

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

a	3.3. Abweichende Bauweise
	3.5. Baugrenze

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

	6.1. Straßenverkehrsflächen
	6.2. Straßenbegrenzungslinie
	6.4. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)

	Richtfunktrasse mit Schutzstreifen

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

	Öffentliche Grünflächen mit Pflanzbindung
	Private Grünflächen mit Pflanzbindung
G	Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB) i.V.m. der textlichen Festsetzung § 6f

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.4, § 40 Abs.1 Nr.13 BauGB)

	10.1. Wasserflächen
	10.2. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
RRB	

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs.1 Nr.18 und Abs.6, § 191 und § 201 BauGB)

	12.2. Flächen für Wald
1 + 2	Flächen für Wald / Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.18b und Nr. 20 BauGB) i.V.m. der textlichen Festsetzung §9

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

	13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)
	13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25a Abs.6 und Abs.6 BauGB)
	13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr.25b, Abs.6 und § 41 Abs.2 und § 213 BauGB)
1 - 4	Pflanzgebot (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB) i.V.m. der textlichen Festsetzung § 8b

15. Sonstige Planzeichen

	15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Leitungsträger der Ver- und Entsorgung, der Feuerwehr, des Rettungsdienstes, der Gemeinde sowie der Fußgänger und Fahrradfahrer. (§9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
	15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Leitungsträger der Ver- und Entsorgung, der Feuerwehr, der Gemeinde sowie der Fußgänger. (§9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
	15.5. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Abwasserbeseitigungsbetriebes der Stadt Bramsche (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
	15.8. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten ist (§ 9 Abs.1 Nr.10 und Abs.6 BauGB) i.V.m. der textlichen Festsetzung § 7
52,68	15.10. NN-Höhenpunkt als unterer Bezugspunkt in Meter über Normalnull (§9 Abs.2 und Abs.6 BauGB)
	15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§9 Abs.7 BauGB)
	15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung

L_{EK} T: 50 dB(A)/m² N: 43 dB(A)/m²	Emissionskontingent L_{EK} (T = tags, N = nachts) nach DIN 45691: 2006-12 "Geräuschkontingentierung" mit Angabe der Teilfläche (Dezember 2006, Beuth-Verlag)
A	Richtungssektor für die Erhöhung der Emissionskontingente L_{EK}
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne
	Grenzen Bauverbotszone (gem. § 9 Abs. 1 FStrG u. § 24 Abs. 1 NStrG) / Baubeschränkungszone (gem. § 9 Abs. 2 FStrG u. § 24 Abs. 2 NStrG)
	Linie „Isolinie für Geruchsschwelle an 15 % der Jahresstunden".

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung / Ausschluss bestimmter Arten von Nutzungen oder Betrieben – Nutzungsgliederung gem. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO

a) Sonstiges Sondergebiet – Zweckbestimmung für gewerbliche Tierhaltungsanlagen / Schweinemastanlagen (gem. § 11 BauNVO)
Das Sondergebiet dient ausschließlich der Unterbringung einer gewerblichen Tierhaltungsanlage für die Schweinemast. Zulässig sind maximal 960 Mastplätze sowie zweckgebundene Nebenanlagen (z.B. Güllebehälter, Futtersilos) auf der Grundlage der Regelungen des Bebauungsplanes.

b) Gewerbebiet – Ausschluss von Nutzungen (gem. § 1 Abs. 6 BauNVO)
Innerhalb des Gewerbegebiets sind
- Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (z.B. Nachtclubs, Serkinos, Spielhallen, Discotheken) und
- Wohnungen der Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht zugelassen.

c) Industriegebiet – Ausschluss von Nutzungen (gem. § 1 Abs. 6 BauNVO)
Innerhalb des Industriegebietes sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht zugelassen.

d) Industriegebiete – Ausschluss von Nutzungen (gem. § 1 Abs. 6 BauNVO) Störfallverordnung (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO)
Innerhalb der GI-Gebiete sind Betriebe, in denen Stoffe verwendet werden, die unter die Abstandsklassen I, II, III und IV gemäß den „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG" (SFK/ TAA-GS-1k, Störfall-kommission/ Technischer Ausschuss für Anlagensicherheit, Arbeitsgruppe „Überwachung der Ansiedlung" (KAS-18-K) beim Bundesministerium für Umwelt, Natur-schutz und Reaktorsicherheit) fallen, unzulässig.

e) Einzelhandelsbetriebe (gem. § 1 Abs. 5 BauGB)
Innerhalb des Plangebietes sind Einzelhandelsbetriebe nicht zugelassen.

f) Industrie- und Gewerbegebiete – Nutzungsgliederung gem. § 1 Abs. 4 BauNVO, Emissionskontingentierung
Im Plangebiet sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12, bezogen auf 1 m² der Grundstücksfläche, weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
TF 1	61	46
TF 2	58	43
TF 3	60	45
TF 4	58	43
TF 5	59	44

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis F erhöhen sich die Emissions-kontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Sektor	Anfang	Ende	$EK_{zus,T}$	$EK_{zus,N}$
A	320,0	70,0	2	2
B	70,0	130,0	7	7
C	130,0	180,0	0	0
D	180,0	230,0	7	7
E	230,0	260,0	7	7
F	260,0	320,0	6	6

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k das Emissionskontingent $L_{EK,j}$ der einzelnen Teilflächen durch $L_{EK,j,k} = L_{EK,j,0} + L_{EK,k}$ zu ersetzen ist.

Als Referenzpunkt für die Richtungssektoren gelten folgende UTM-Koordinaten: X: 32433603,73 / Y: 5805911,64

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwerten an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgröße).

Allgemeiner Hinweis:
In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden in der Stadt Bramsche zur Einsicht bereitgehalten.

§ 2 Höhe der baulichen Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und BauNVO)

a) Höhenbezugspunkt
Der untere Bezugspunkt für die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (Hauptkörper) ist der NN-Höhenpunkt in der Mitte der das Baugrundstück abschließenden Straßenbegrenzungslinie, von der aus die Erschließung des Grundstückes erfolgt. Zur Ermittlung des unteren Bezugspunktes sind die in der Planzeichnung NN-Höhenpunkte an der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Der untere Bezugspunkt ist aus den zwei nächstgelegenen NN-Höhenpunkten durch Mittelung festzulegen.

b) Gewerbegebiet / Industriegebiet
Industriegebiet: Die maximale Höhe der Hauptbaukörper, gemessen vom vorgenannten Höhenbezugspunkt bis zur obersten Dachkante/First wird auf 18,00 m festgesetzt. Bei einzelnen Gebäuden bzw. Teilen von Gebäuden sind Ausnahmen gem. § 31 Abs. 1 BauGB bis zu einer Höhe von max. 25,00 m zulässig, die Summe der höheren Baukörper darf 30% der überbauten Fläche eines Baugrundstücks nicht überschreiten.
Gewerbegebiet: Die maximale Höhe der Hauptbaukörper, gemessen vom vorgenannten Höhenbezugspunkt bis zur obersten Dachkante/First wird auf 12,00 m festgesetzt. Bei einzelnen Gebäuden bzw. Teilen von Gebäuden sind Ausnahmen gem. § 31 Abs. 1 BauGB bis zu einer Höhe von max. 15,00 m zulässig; die Summe der höheren Baukörper darf 30% der überbauten Fläche eines Baugrundstücks nicht überschreiten.

Ausgenommen von der o.a. Regelung sind dem Gebäudetyp entsprechende technische Anlagen und Bauteile wie Siloanlagen, Schornsteine, Antennen, Fahrstuhl-/Aufzugsanlagen, Lüftungs-, Abluft-, Kühl- und Klimaanlagen einschließlich deren Einhausungen.

§ 3 Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
In der abweichenden Bauweise als offene Bauweise wird bestimmt, dass Gebäude auf Grundlage von § 22 Abs. 4 BauNVO eine Seitenlänge von 50 m überschreiten dürfen, die Grenzabstände sind nach den Vorgaben der NBauO einzuhalten

§ 4 Grundflächenzahl (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Die maximal zulässige Höchstzahl der GRZ von 0,8 darf im Industrie- und Gewerbegebiet nicht durch Nebenanlagen überschritten werden.

§ 5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten Flächen sind von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten.

§ 6 Stellplätze
Um die Versiegelung im Geltungsbereich zu reduzieren, sind PKW-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien wie versickerungsfähigen Belagoberflächen (Spaltflage, Rasenfuge), Rasengittersteinen oder wassergebundener Decke zu befestigen.

§ 7 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Der umgrenzte Bereich ist von Bebauung und Versiegelung freizuhalten und als extensiv gepflegte Gras- und Staudenflur anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Eine Teilbefestigung mit Schotterrasen für eine Feuerwehrumfahrt ist erforderlichenfalls zulässig. Ziel der Festsetzung ist der Erhalt einer Jagdgebietsfunktion für Fledermäuse entlang des Waldrandes. Eine Ansaat erfolgt möglichst mit regionalem Saatgut.

§ 8 Grünordnerische Festsetzungen

a) Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
Im Plangebiet sind die Gehölze innerhalb der gemäß zeichnerischer Darstellung gekennzeichneten Flächen mit Pflanzbindung zu erhalten.
Die Gehölzbestände sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind umgehend zu ersetzen. Während des Baustellenbetriebs sind die zu erhaltenden Gehölze gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen.

b) Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Für die Gehölzpflanzungen ist gebietseheimisches Pflanzenmaterial entsprechend der nachstehenden Pflanzliste zu verwenden. Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, Ausfälle sind umgehend zu ersetzen.

① Die Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist als zweireihige Strauch-Baum-Hecke mit einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,5 m auszugestalten.

② Zur landschaftlichen Einbindung und Abgrenzung der Gewerbe- und Industriegebietes gegenüber der südlich gelegenen Siedlungsstrukturen sowie zur Schaffung von Vernetzungs- und Teillebensräumen erfolgt eine ca. 15 m breite, 10-reihige Gehölzpflanzung aus standortheimischen Strauch- und Baumgehölzen. Die baumartigen Gehölze haben dabei einen Artenanteil von ca. 30 %.

③ Zur Abgrenzung des Sondergebietes mit Zweckbestimmung Tierhaltung/Schweinemast zum angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiet erfolgt auf 10 m Breite die Pflanzung einer Strauch-Baumhecke aus standortheimischen Gehölzen. Die Hecke wird sechs- bis siebenreihig mit Reihen- und Pflanzabständen von 1,5 m angelegt.

④ Die Pflanzfläche Nr. 4 westlich der Varusstraße ist als saumartige Ergänzung und Puffer eines vorhandenen linearen Alt-Eichenbestandes vorgesehen und ist in der Hauptsache aus strauchartigen Gehölzen gemäß Pflanzliste und einigen Stiel-Eichen (Mengenanteil ca. 5 %) anzulegen. Die Pflanzung wird mit einem Pflanz- und Reihenabstand von jeweils 1,5 m angelegt.

Gehölzliste – heimische Gehölze für Flächen mit Pflanzbindung	
Name dt.	**Name bot.**
Baumarten, Mindes-Pflanzqualitäten: 3 x v, Hei 125-150	
Feldahorn	*Acer campestre*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Vogelkirsche	*Prunus avium*
Stieleiche	*Quercus robur*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Strauchgehölze, Mindest-Pflanzenqualität: 3 x v, Str. 60-100	
Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Hasel	*Corylus avellana*
Weißdorn	*Crataegus laevigata*
Pfaffenhütchen	*Euonymus europaea*
Gemeiner Faulbaum	*Frangula alnus*
Rote Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*
Hundsrose	*Rosa canina*
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*

c) Begrünung der unversiegelten Grundstücksabschnitte (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Mindestens die Hälfte der von Versiegelung freizuhaltenden Grundstücksabschnitte ist als Blühstreifen/-fläche/Blumenwiese unter Verwendung von autochthonem Saatgut anzulegen. Entsprechend der zulässigen GRZ entspricht dies einem Flächenanteil von mindestens 10 % der jeweiligen Grundstücke.

d) Stellplatzbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
PKW-Stellplätze mit mehr als zehn Einstellplätzen sind je angefangene acht Stellplätze mit einem hochstämmigen Laubbaum gemäß nachfolgender Gehölzliste gleichmäßig zu bepflanzen. Im Sinne eines einheitlichen Erscheinungsbildes sind je zusammenhängender Stellplatzfläche maximal zwei

Arten der Gehölzliste zu verwenden. Die Bäume sind nach den anerkannten Regeln der Technik zu pflanzen. Hierbei ist ein ausreichend dimensionierter Wurzelraum von mindestens 12 m³ zu gewährleisten. Die Baumscheiben sind mit einer offenen Vegetationsfläche von jeweils mindestens 4 m² herzustellen. Die Baumscheibe ist gegen Überfahrung zu schützen.

Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, Ausfälle sind umgehend zu ersetzen.

Gehölzliste – Stellplatzbegrünung	
Name dt.	**Name bot.**
Feldahorn	*Acer campestre*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Vogelkirsche	*Prunus avium*
Mehlbeere	*Sorbus aria*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Schwedische Mehlbeere, ggf. in Sorten	*Sorbus intermedia*
Amerikanische Stadtlinde, in Sorten	*Tilia cordata 'Erecta' / 'Rancho' / 'Roelvo'*
Mindest-Pflanzenqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, StU 16-18	

e) Straßenraumbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Im Bereich der Planstraßen erfolgt pro angefangene 25 m Straßenlänge die Anpflanzung eines hochstämmigen Straßenbaumes. Die Auswahl der zu verwendenden Baumarten erfolgt entsprechend der obigen Pflanzliste für heimische Gehölze für Flächen mit Pflanzbindung (nur Baumarten) und für die Stellplatzbegrünung. Zu verwendende Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, StU 16-18. Jeder Baum erhält eine Baumscheibe von 3 m Länge, die vor Überfahrung zu schützen ist.

Baumscheiben sowie sonstige Grünstreifen und unbefestigte Verkehrsinseln sind mittels Einsaat mit autochthonem Saatgut für mehrjährige Blühstreifen oder mit standortgerechten Stauden zu begrünen.

f) Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Alle Grünflächen ohne spezifizierte Bezeichnung oder Festsetzungen zur Pflanzbindung oder zum Pflanzgebot sind als extensive Saumstrukturen zu entwickeln und zu pflegen. Für eine Ansaat ist autochthones Saatgut entsprechend der örtlichen Bodenverhältnisse zu verwenden. Eine Mahd erfolgt einmal jährlich im Spätsommer.

Ⓖ Grünfläche Ⓖ im Umfeld des Sondergebietes wird entsprechend der Nutzung vor Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes als extensive Grünlandfläche genutzt. Es erfolgt eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr. Die Mahdzeitpunkte liegen bei einer zweimaligen Mahd für eine erste Mahd nicht vor Mitte Juni, die zweite Mahd erfolgt nicht vor September. Bei einer einmal jährlichen Mahd wird diese nicht vor September vorgenommen.

§ 9 Flächen für Wald / Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b und Nr. 20 BauGB)
Zum planinternen Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß § 1a Abs. 3 BauGB erhält der Bebauungsplan folgende Wald-Maßnahmenflächen:

1 Eigendynamische Waldentwicklung: Die vorhandene Waldfläche ist dauerhaft zu erhalten und einer weitgehend naturlichen, eigendynamischen Waldentwicklung zu überlassen. Der Wald wird mit Ausnahme notwendiger Maßnahmen im Sinne der Verkehrssicherung aus der Nutzung herausgenommen, um eine freiwillige Sicherung und Entwicklung eines naturnahen Waldbestandes mitsamt vorhandener und künftig entstehender Baumhöhlen und sonstiger Kleinhabitate zu gewährleisten.

Aufgrund des festgesetzten Leitungsrechtes entlang der Südgrenze des Waldes möglicherweise entstehende Beeinträchtigungen des Waldrandes sind so gering als möglich zu halten und durch Ersatz-Nachpflanzungen unter Beachtung des empfohlenen Mindestabstandes zu Leitungen/Kanälen (siehe Hinweise) zu mindern. Zu erhaltende Gehölze sind gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen.

2 Waldneubegründung: Innerhalb der Maßnahmenfläche 2 erfolgt die Anlage eines naturnahen Eichenmischwaldes zur Erweiterung des vorhandenen Waldbestandes im Geltungsbereich

sowie vorhandener Wald- und Aufforstungsflächen innerhalb des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 155. Die Neuanlage der Waldfläche erfolgt über unregelmäßige Initialpflanzungen ohne festes Pflanzschema auf maximal 50 % der Fläche. Es ist ausschließlich gebietseheimisches Pflanzenmaterial zu verwenden. Die Waldfläche verbleibt langfristig einer eigendynamischen Entwicklung ohne Durchforstung und wirtschaftliche Nutzung.

§ 10 Fläche für die Wasserwirtschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 16 BauGB)
Die Fläche für die Wasserwirtschaft besteht aus einer dauerbepflanzten Wasserfläche (Nassbecken) und einer umgebenden Grünfläche. Der gesamte Bereich ist naturnah zu gestalten.

Das Nassbecken erhält eine geschwungene, abwechslungsreiche Uferlinie mit wechselnden, vorwiegend flachen Böschungsneigungen. Am Nassbecken erfolgen im Böschungs- und im nahen Uferbereich abschnittsweise Initialpfl