

GEMEINDE BRÜGGE

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 17

„SONDERGEBIET TANKSTELLE / GASTHOF“

Teil B: Text zum Vorentwurf

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) „Tankstelle / Gasthof“ (§ 11 BauNVO)

Zulässig sind ausschließlich Einrichtungen und Nutzungen für:

- Tankstelle mit dazugehörigem Fahrzeugreinigungsbereich,
- Tankstellenshop mit einer maximalen Verkaufsfläche von 200 m², Imbiss und WC-Anlage,
- Ladepark für Elektrofahrzeuge,
- Kfz-Werkstatt,
- Abwasserentsorgungsstation für Busse und Wohnmobile,
- Gasthof mit Restaurant, Saal, Küche, WC-Anlage und weitere für den Betrieb eines Restaurants notwendige Einrichtungen,
- Stellplätze.

1.2 Zulässigkeit von Vorhaben (§ 12 (3a) BauGB)

Im Plangeltungsbereich sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet.

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 BauNVO)

Im Plangeltungsbereich ist die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen durch Einschrieb in der Planzeichnung festgesetzt.

2.2 Höhenbezugsebene (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Als Höhenbezugsebene für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen wird Normalhöhen-null (üNHN) in Metern bestimmt.

2.3 Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf im SO „Tankstelle / Gasthof“ durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Fahrwegen und Rangierflächen sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

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

3.1 Bauweise

Im SO „Tankstelle / Gasthof“ wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Hier sind Gebäude mit über 50 m Länge in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

4 Zulässigkeit von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

Im SO „Tankstelle / Gasthof“ sind Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5 Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen / Erzeugung erneuerbarer Energie

5.1 Maßnahmen zur Erzeugung erneuerbarer Energie (§ 9 (1) Nr. 23b BauGB)

Im SO „Tankstelle / Gasthof“ sind die nutzbaren Dachflächen der zukünftig errichteten Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Solaranlagen (Photovoltaik oder Solarthermie) auszustatten (Solarmindestfläche).

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

Der Betrieb des Gasthofs im Beurteilungszeitraum NACHT zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr ist möglich, sofern keine weiteren Betriebsvorgänge (außer Betrieb der Haustechnik) auf dem Betriebshof stattfinden und abschirmende Lärmschutzmaßnahmen installiert werden.

Zur Abschirmung der Emissionen der Terrasse (des Gasthofes) beim Betrieb nach 22.00 Uhr zu der Bebauung Schmalstedter Weg Nr. 45 und zur Reichsbundsiedlung ist die Installation einer Überdachung mit Lärmschutzwand (*siehe Festsetzung in der Planzeichnung, Zuordnungsbereich a*) erforderlich.

Zur Abschirmung der Emissionen des Parkverkehrs beim Betrieb nach 22.00 Uhr zu der Bebauung Reichsbundsiedlung ist die Installation einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 4,50 m über dem Parkplatz (*siehe Festsetzung in der Planzeichnung, Zuordnungsbereich b*) erforderlich. Alternativ kann zur Beschränkung der Höhe der Lärmschutzwand Carport hergestellt werden.

Die Luftschalldämmung der vertikalen Bauteile muss mindestens der Gruppe B3 [DL_R 25 bis 34 dB] entsprechen oder das Gewicht mindestens 20 kg/m² betragen.

II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

7 Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Kennzeichnung "1" sind heimische, standortgerechte Sträucher (2 x verpflanzt, mindestens 60/100) in einem Pflanzabstand von 1 m zu verwenden.

Folgende Pflanzenarten können verwendet werden:

Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Blutroter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Frangula alnus - Faulbaum
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus padus - Frühe Traubenkirsche
Rosa canina - Hunds-Rose u.a.
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Kennzeichnung "2" sind Rasen- bzw. Wiesenvegetation herzustellen oder niedrigwachsende Gehölze oder Stauden zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

8 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im SO „Tankstelle / Gasthof“ ist je angefangene vier Kfz-Stellplätze ein standortgerechter heimischer Laubbaum - als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mB, mindestens 14-16 cm Stammumfang - im direkten Bereich der Stellplatzanlagen zu deren Gliederung zu pflanzen. Der Wurzelraum der zu pflanzenden Laubbäume muss mindestens 12 m³ groß sein. Die Baumpflanzungen sind nach den FLL-Richtlinien vorzunehmen.

Folgende klimaresistente Baumarten sind zu verwenden:

Acer campestre - 'Elsrijk', Feldahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Alnus x spaethii - Purpurerle
Fraxinus ornus - Blumenesche
Quercus cerris - Zerreiche
Quercus rubra - Amerikanische Roteiche
Tilia cordata 'Rancho' - Amerikanische Stadtlinde

Schnittmaßnahmen, die die Lebensfähigkeit der Bäume beeinträchtigen können oder die die Entwicklung einer arttypischen Krone verhindern, sind nicht zulässig. Dazu zählen insbesondere das Kleinhalten der Kronen und das Entfernen des Leittriebes.

9 Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Der in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzte Baum ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist an gleicher Stelle ein Ersatzbaum gleicher Art als Hochstamm, 3 mal verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen.

10 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen sind während der Bau- und Betriebsphase durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Im Kronentraufbereich sind Aufschüttungen, Abgrabungen oder Verdichtung des Bodens (z.B. durch Fahrwege), Lagerung von Materialien jeglicher Art, Eingriffe in den Wurzelbereich (z.B. durch unterirdische Leitungen) sowie gärtnerische Gestaltung nicht zulässig.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen während der Bauphase ist die Einhaltung der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ vorgeschrieben.

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

11.1 Streuobstwiese

Die Maßnahmenfläche "S" - "Streuobstwiese" ist als Obstwiese herzustellen und dauerhaft zu pflegen. Es sind mindestens 10 Obstbäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mB, mindestens 14-16 cm Stammumfang zu pflanzen. Die Flächen unter den Obstbäumen sind durch die Aussaat einer arten- und krautreichen Grünlandmischung aus zertifiziertem Saatgut (Regiosaatgut der Herkunftsregion Nordostdeutsches Tiefland/UG 3) und entsprechende Pflege (kein Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln, max. 2 x Mahd im Jahr, Mahd nicht vor dem 15. Juli und in Intervallen, Abräumen des Mahdguts mindestens in den ersten drei Jahren zur Aushagerung) als Extensivgrünland zu entwickeln. Ein Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist nicht zulässig.

11.2 Dachbegrünung

Im gesamten Plangeltungsbereich müssen die Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude mit einer Dachneigung von 0-20° dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen extensiv begrünt sein. Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 10 cm ist vorzusehen. Eine Kombination mit Photovoltaik- und Solarthermieanlagen ist generell zulässig.

11.3 Ausschluss von Schottergärten und Steinbeeten

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder Steinbeete (> 1 m²) sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Verwendung von Gartenfolien ist nicht zulässig.

11.4 Versickerung

... wird im weiteren Verfahren geprüft / ergänzt.

11.5 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

... wird im weiteren Verfahren geprüft / ergänzt.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO)

12 Gestaltung der baulichen Anlagen

12.1 Werbeanlagen

Im SO „Tankstelle / Gasthof“ sind Werbetafeln und Werbeanlagen, die über die Höhe baulicher Anlagen hinausragen, sowie Blink- und Wechselbeleuchtungen unzulässig.

Ausnahmsweise ist die Errichtung einer Preisanzeigetafel für die Tankstelle mit einer Höhe von maximal 8,0 m zulässig.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Anbauverbotszone (StrWG)

Gemäß § 29 StrWG dürfen in einer Entfernung von 20 m entlang von Landesstraßen und von 15 m entlang von Kreisstraßen keine Hochbauten errichtet werden, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn („Anbauverbotszone“).

V. HINWEISE

Vorhaben- und Erschließungsplan

Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 17 ist der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP).