Textliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung

(1) Das Sondergebiet Arbeit / Bildung / Freizeit dient vorwiegend der Unterbringung von Arbeitsstätten, Bildungsstätten, Freizeit- und Erholungsnutzungen sowie Sonderwohnnutzungen. Hinsichtlich des Immissionsschutzes wird dem Sondergebiet der Schutzanspruch von Mischgebieten zugewiesen.

(2) Zulässig sind:
1. Anlagen für Bildung, Schulung, Unterricht,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
3. Verwaltungs-, Geschäfts- und Bürogebäude und Gebäude für freie Berufe,
4. Einzelhandelsbetriebe, sofern eine Gesamtverkaufsfläche von 500 qm im Plangebiet nicht überschritten wird,
5. Schank- und Speisewirtschaften,
6. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
7. Vergnügungsstätten gemäß § 4a (3) Nr. 2 BauNVO,
8. Gartenbaubetriebe, Tankstellen,
9. sonstige nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe,
10. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Betriebsangehörige,
11. Wohnungen und Unterkünfte für Nutzer von gebietsinternen Einrichtungen für die Dauer einer Schulung, eines Seminars oder eines sonstigen, zeitlich begrenzten Angebotes,
12. Ferienwohnungen, Ferien- und Wochenendhäuser,
13. Unterkünfte für Einsatzkräfte von Polizei, BGS, THW, etc. für die Dauer des jeweiligen Einsatzes.

(3) Nicht zulässig sind:
1. touristische Großprojekte im Sinne von § 1 Nr. 15 ROV,
2. Gebäude für öffentliche Verwaltungen,
3. Allgemeinbildende Schulen,
4. Krankenhäuser, Kliniken,
5. Kureinrichtungen, Rehazentren,
6. Golfplätze.

2. Ausschluss von Nebenanlagen

Im Sondergebiet sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausgenommen sind Einfriedungen und notwendige Straßenverkehrsflächen.

3. Grünflächen naturnaher Wald

(1) Innerhalb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung naturnaher Wald A und B ist unter fachkundiger Anleitung naturnaher Laubmischwald aus Naturverjüngung zu entwickeln und zu pflegen. Die Strauch- und Krautschicht ist zu belassen.

(2) Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturnaher Wald C1 ist aus dem vorhandenen Bestand heraus unter fachkundiger Anleitung der natürlichen Eigenentwicklung zu überlassen. Die Strauch- und Krautschicht ist zu belassen. Die gezielte Entnahme von Nadelgehölzen ist zulässig. Die Waldlichtungsflur der Grünfläche C2 ist über Naturverjüngung als naturnaher Waldrand aufzubauen und zu erhalten. Pflegegänge zur Freihaltung der Zaunanlage sind zulässig.

4. Erhaltung und Pflege von Flächen mit waldartiger Bepflanzung innerhalb des Sondergebiets

(1)Erhaltung

Innerhalb des Sondergebiets sind die Flächen, die zum Satzungsbeschluss eine waldartige Bepflanzung aufweisen, gekennzeichnet. Es handelt sich dabei um Flächen, die durch eine Bestockung mit Waldbäumen und einen typischen Waldboden geprägt sind. Mindestens 64% der gekennzeichneten Flächen sind zu erhalten und von baulicher Nutzung und von sonstigen Nebennutzungen freizuhalten.

Im Falle von Grundstücksteilungen kann auf einzelnen Teilgrundstücken auch weniger als 64 % der gekennzeichneten Fläche mit waldartiger Bepflanzung erhalten werden, sofern sichergestellt ist, dass die Festsetzung innerhalb des Sondergebiets insgesamt eingehalten wird.

(2)Pflege und Pflanzung

Innerhalb der gemäß Abs. 1 zu erhaltenden Flächen ist unter fachkundiger Anleitung naturnaher Laubmischwald aus Naturverjüngung zu entwickeln und zu pflegen. Die Strauch- und Krautschicht ist zu belassen. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Naturverjüngung ist eine Pflanzdichte von einem Gehölz je 2,0 – 2,5 m² herzustellen. Bei Neuanpflanzungen sind 80% Stieleichen und 20% Rotbuchen zu verwenden.

Mindestqualität: 3jährige Sämlinge, Forstware, Herkunftsgebiet Ostheide

(3)Waldbrandschutz

Innerhalb des Plangebiets sind Nadelbäume mit einem Stammumfang von mindestens 50 cm, gemessen in 1,30 m Höhe über dem Boden bis zu 6 m über Grund aufzuasten. Neue Nadelbaumanpflanzungen sind nicht zulässig.

5. Ausgleichsmaßnahmen, Zuordnung

(1) Ausgleich im Plangebiet

Die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4. (2) festgelegten Maßnahmen zur Pflege von Flächen mit waldartiger Bepflanzung sind als Ausgleichsmaßnahmen dem Sondergebiet insgesamt zugeordnet.

Die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3. festgelegten Maßnahmen innerhalb der privaten Grünflächen naturnaher Wald C sind als Ausgleichsmaßnahmen dem Sondergebiet insgesamt zugeordnet. Die Zuordnung regelt sich nach der zulässigen Grundfläche.

(2) Externer Ausgleich des Waldverlustes

Werden Flächen, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses eine waldartige Bepflanzung aufweisen, in eine andere Nutzung überführt, sind unter fachkundiger Anleitung Ersatzaufforstungen im gleichen Flächenumfang auf der nachfolgend genannten externen Ausgleichsfläche vorzunehmen.

Der Planungsverband Neu Tramm gewährleistet durch einen städtebaulichen Vertrag die Bereitstellung einer externen Ausgleichsfläche von ca. 3,24 ha auf den Flurstücken 14/3 und 11/3 in der Gemarkung Riskau, Flur 1 sowie die Durchführung der Maßnahmen.

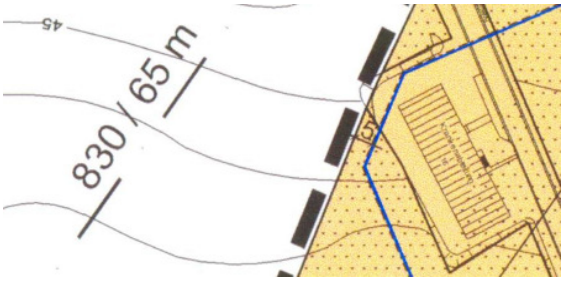
Hinweis zu Waldbrandschutzvorkehrungen

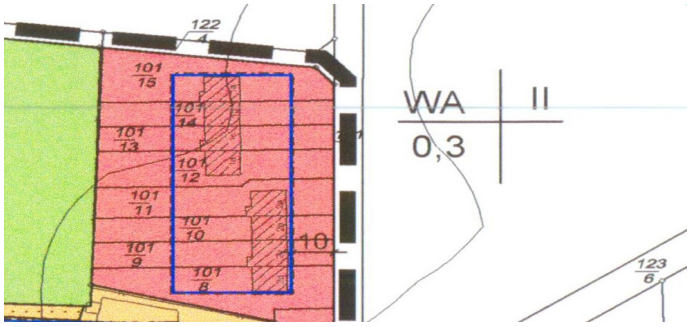
1. Innerhalb des Plangebiets wird durch die festgesetzten Maßnahmen zur Entwicklung von naturnahem Laubmischwald ein hinreichender Waldbrandschutz erreicht.
2. Außerhalb des Plangebiets sind entlang der südlichen und südöstlichen Plangebietsgrenzen Vorkehrungen zum Waldbrandschutz zu treffen. Der Eigentümer des Flurstücks 101/ 6 verpflichtet sich durch eine vertraglicher Vereinbarung mit dem Planungsverband Neu Tramm geeignete Waldbrandschutzvorkehrungen dauerhaft zu gewährleisten. Die mit den Forstbehörden abgestimmten Maßnahmen sind in der Begründung dargelegt.

Hinweis zum Pflege- und Entwicklungsplan (PEP)

Zur Sicherung und Entwicklung von Grünflächen, bewaldeten Bereichen und sonstigen Vegetationsbeständen soll in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden über den gesamten Geltungsbereich ein qualifizierter Pflege- und Entwicklungsplan erstellt werden. Für die unterschiedlichen Vegetationsbestände soll ein differenziertes Pflegekonzept mit konkreten Pflegemaßnahmen aufgestellt werden. Darin sind die Flächen, die Vegetationseinheiten, die Art der Pflege, die Häufigkeit der Pflegegänge, ggf. Pflanzmaßnahmen, die Umsetzung der Pflege und sonstige Pflege- und Entwicklungserfordernisse zu bestimmen.

Festsetzungen, außerhalb des Geltungsbereichs:





PLANZEICHENERKLÄRUNG

PlanzV 1990 / BauNVO 1990

WA	Allgemeines Wohngebiet
MI	Mischgebiet
SO1a-7	Sondergebiet Arbeit / Bildung / Freizeit, mit Teilflächen 1a - 7, gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1. und Nr. 2.
0,35	Grundflächenzahl, eine Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO ist unzulässig
II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
	Baugrenzen
	Straßenverkehrsflächen
V	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
	Sichtfeld
	Private Grünflächen, Zweckbestimmung gemäß Planzeichnung
	Erhaltung von Einzelbäumen
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Zweckbestimmungen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Flächen mit waldartiger Bepflanzung innerhalb der Baugebiets- und Verkehrsflächen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses, siehe textliche Festsetzung Nr. 4.

Nachrichtliche Übernahmen

D	Gebäude, die als Gesamtanlage dem Denkmalschutz unterliegen
ALF 16	Altlastverdachtsflächen mit Index
830 / 65 m	Richtfunktrasse Bezeichnung / max. zul. Bauhöhe ü. NN