TEXT - TEIL B

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. In dem gemäß § 11 (2) BauNVO ausgewiesenen Sonstigen Sondergebiet (SO) "Tierklinik für Pferde" wird festgesetzt, dass die folgenden Nutzungen zugelassen sind:

1.1. Eine Tierklinik für Pferde mit dem Hauptgebäude der Tierklinik mit Pferdeboxen, Paddockboxen, Behandlungsräumen, Aufenthaltsräumen OP-Raum, Büroraum und Empfang, Sanitäreinrichtungen, Apotheke und Garagen

1.2. Im Sonstigen Sondergebiet (SO) „Tierklinik für Pferde“ ist im Bereich des Hauptgebäudes für bis zu 40 % der Geschossfläche die Nutzung Wohnen zugelassen.

1.3. Nebengebäude mit integrierter Isolierbox, Roundpen (Longierzirkel) mit weichem Boden und mit hartem Boden sowie Stellplätze für Kunden und Mitarbeiter und die Zuwegung.

1.4. Anlagen für Entsorgungseinrichtungen die zum Betrieb der Tierklinik erforderlich sind.

2. Für die gemäß § 9 (1) Nr. 22 BauGB ausgewiesene Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen wird festgesetzt, dass die folgenden Nutzungen zugelassen sind:

2.1. Nicht überdachte Stellplätze und deren Zufahrt, Zufahrtswege zur inneren Erschließung der Gesamtanlage, Nebenanlagen wie Longierzirkel.

Grünordnerische Festsetzungen

3. Für die gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzte Erhaltung und Neuanpflanzung von Bäumen sind innerhalb der angrenzenden Grundstücksflächen Baumscheiben mit einem Radius von 5,00 m, vom jeweiligen Stammfuß gemessen, in versickerungsfähigen Materialien und Oberflächenbefestigungen herzustellen.
4. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und zur Sicherung des lokalen Erhaltungszustandes des östlich angrenzenden Erlenbruchs ist das Plangebiet zum Erlenbruch mit einem ortsfesten Zaun dauerhaft abzugrenzen. Die Einfriedung hat auch die Maßnahmenfläche innerhalb des Plangeltungsbereiches zu umfassen und ist dauerhaft zu sichern und zu erhalten.
5. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und zur Sicherung des lokalen Erhaltungszustandes des östlich angrenzenden Erlenbruchs sind Unterkellerungen und Grundwasserabsenkungen unzulässig. Grundwasserabsenkungen sind auch während der Bauphase untersagt.
6. Das Urgelände ist durch die Vornutzung überformt. Es wird festsetzt, dass Aufschüttungen zur Baufeldvorbereitung bis zu 0,50 m allerhöchsten jedoch bis zur Höhe der Fahrbahndecke des östlichen Fahrbahnrandes der Dorfstraße gemittelt auf der Länge der daran angrenzenden Grundstücksgrenze zugelassen sind.
7. Die Festlegung erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation des Eingriffs erfolgt außerhalb des Plangeltungsbereiches auf dem Flurstück 71/4 in einer Größenordnung von ca. 4.976 m². Die Zuordnung der Maßnahmen erfolgt auf der Grundlage des § 200a BauGB. Auf dem Flurstück sind die maßnahmen des grünordnerischen Fachbeitrages umzusetzen.
8. Es wird festgesetzt, dass innerhalb der gemäß § 9(1)15 BauGB festgesetzten und gemäß § 9(1) 10 BauGB von Bebauung freizuhaltender privaten Grünfläche Zufahrtswege und Stellplätze in wassergebundener Decke und versickerungsfähigem Untergrund erstellt werden dürfen. Des Weiteren darf ein Longierplatz mit 20 m² Durchmesser mit hartem Boden innerhalb dieser Fläche errichtet werden.

Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 (6) BauGB

9. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) ist die Entnahme von Bäumen, Büschen und Hecken außerhalb der Brutzeit, nur im Zeitraum vom 01.Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres zulässig. Ausnahmen bedürfen der gesonderten Genehmigung durch die zuständige Fachbehörde (Untere Naturschutzbehörde).
10. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG für an und in Gebäuden brütenden Vogelarten sind Gebäudeabbrüche und wesentliche Umbauten außerhalb der Brutzeit, also zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar eines jeden Jahres durchzuführen.