PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

GE — 1.3.1. Gewerbegebiete
(§ 8 BauNVO)

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

3.5. Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

GE	
0,6	3,0
GH max. 18 m	a
65 dB	49 dB

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Baumassenzahl (BMZ) Verhältnis von Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche
Gebäudehöhe	Bauweise
Schallschutzpegel Wert links tagsüber / Wert rechts nachts	

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

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Abwasser

Gas

Fernwärme

EE — Erneuerbare Energien

KWK — Kraft-Wärme-Kopplung

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

12.2. Flächen für Wald

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 BauGB)

13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

13.2.1. Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

15.3. Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftswerbeanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2, S. 2 PlanZV)

15.8. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10, Nr. 24 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)

Abgeschätzte Lage der Grenze zwischen den verschiedenen Bodenbereichen für die Versickerungsfähigkeit des anfallenden Oberflächenwassers (s. Begründung und Bodengutachten)

Darstellung ohne Planzeichencharakter

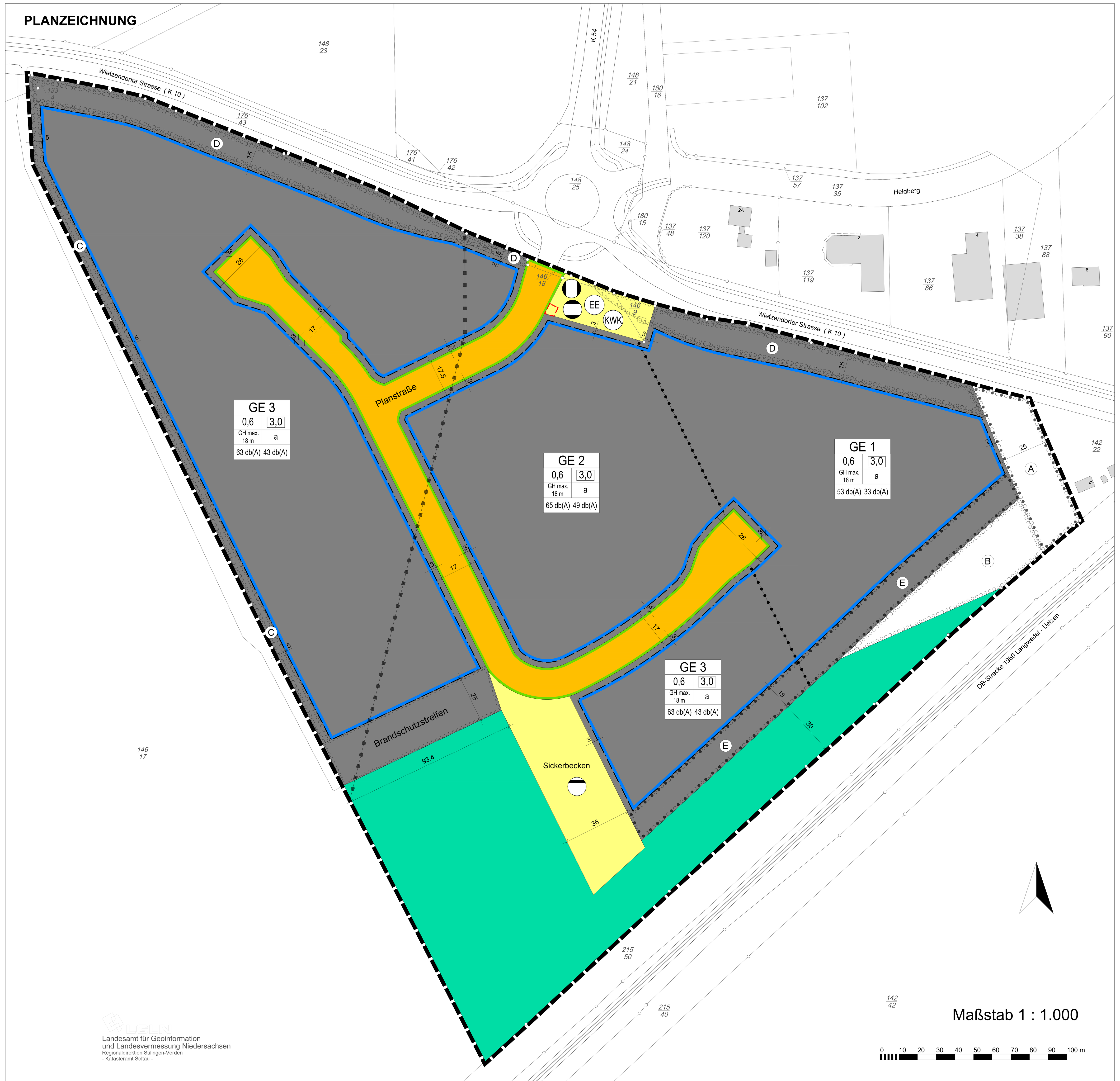
vorhandene Gebäude

Flurstücksgrenzen mit Messpunkten

176/42 Flurstücksnummer

10 Bemaßung in Meter

PLANZEICHNUNG



Maßstab 1 : 1.000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG

§ 1 Art der baulichen Nutzung
Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt.

1.1 Allgemein zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen (Ladestationen für E-Mobilität (Elektrofahrtzeuge, Elektrofahrräder))
- Anlagen für sportliche Zwecke

1.2 Ausnahmsweise zulässig sind:
- Verkaufsstätten in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb (Werksverkauf), mit einer Verkaufs- und Ausstellungsfläche von maximal 100 m². Zentren- und nahversorgungsrelevante Kernsortimente sind unzulässig

1.3 Unzulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe, die keine Verkaufsstätten im Sinne der textlichen Festsetzung gemäß § 1 Nr. 2 sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Bordelle und bordellartige Betriebe
- Anlagen, die in einem Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG (sog. Störfallbetriebe) bilden oder einen Teil eines solchen Betriebsbereiches wären
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Windenergieanlagen

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl
Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 gilt als Höchstgrenze. Wenn betriebstechnische oder wirtschaftliche Gründe dies erfordern, ist eine Überschreitung der zulässigen GRZ durch bauliche Anlagen bis zu 10 % ausnahmsweise zulässig.

2.2 Baumassenzahl
Die festgesetzte Baumassenzahl (BMZ) von 3,0 gilt als Höchstgrenze. Wenn wirtschaftliche Gründe oder die Produktions- und Lagertechnik eines Betriebes dies erfordern, ist eine Überschreitung der zulässigen BMZ bis zu einer Baumassenzahl von 4,0 zulässig.

2.3 Gebäudehöhe
Die maximale Gebäudehöhe (GH) im Plangebiet beträgt 18 m.
Wenn bauliche oder wirtschaftliche Gründe dies erfordern, ist eine Überschreitung der zulässigen GH bis zu einer Gebäudehöhe von maximal 20 m zulässig.
Für Werbeanlagen sowie untergeordnete Bauteile, die keine erheblich prägenden Bauteile darstellen und nutzungs- und technikbedingte Anlagen (Schornsteine, Lüftungsanlagen) im Plangebiet kann die maximale Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m in begründeten Fällen ausnahmsweise überschritten werden. Von Satz 1 und 2 ausgenommen sind Antennen und Sirenen des Katastrophen- und Zivilschutzes sowie moderne technische Anlagen der nachhaltigen Energiegewinnung (z.B. Photovoltaikanlagen).

2.4 Bauweise
Im Gewerbegebiet gilt die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO. Demnach sind Gebäudelängen über 50 m allgemein zulässig. Die maximal zulässige Gebäudelänge ist durch die Baugrenze begrenzt. Zu den Nachbargrenzen ist seitlicher Grenzabstand gem. § 5 Abs. 2 NBauO einzuhalten.

§ 3 Bezugspunkt
Der untere Bezugspunkt (Bz) für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist gemäß § 18 Abs.1 BauNVO die Oberkante der an das Grundstück angrenzenden fertiggestellten öffentlichen Verkehrsfläche, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront an der Hauptzufahrt des Grundstücks. Der obere Bezugspunkt ist die Dach- bzw. Firsthöhe eines Gebäudes (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante).

§ 4 Immissionsschutz
Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L/EK nach DIN 45691 weder tags (6.00-22.00 Uhr) noch nachts (22.00-6.00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) L/EK,i durch L/EK,i,k zu ersetzen ist.

Teilfläche	L_{EK} in dB(A)/m²	
	tags	nachts
GE 1	53	33
GE 2	65	49
GE 3	63	43

§ 5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen, Brandschutz
5.1 Die nördlich festgesetzte Fläche ist gemäß § 24 Abs. 1 NStrG von Hochbauten jeder Art und baulichen Anlagen i.S.d. Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), die über Zufahrten unmittelbar und mittelbar angeschlossen werden sollen, in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, freizuhalten.
Innerhalb dieser festgesetzten Fläche sind auch Ein- und Ausfahrtbereiche unzulässig.

5.2 Entlang des südlich gelegenen Waldrandes ist ein 15 m breiter brandschutzsicherer waldsaumartiger Pflanzstreifen gemäß der textlichen Festsetzung § 7 Nr. 7.6 (Maßnahmenfläche E) herzurichten. Innerhalb dieser festgesetzten Fläche sind jegliche Bebauungen, Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen unzulässig.

5.3 Entlang des südwestlich gelegenen Waldrandes ist ein 25 m breiter Brandschutzstreifen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB herzurichten. Innerhalb dieser festgesetzten Fläche sind bauliche Anlagen gemäß § 2 NBauO unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Stellplätze (siehe Aufbau Brandschutzstreifen - Skizze). Diese sind aus Sicherheitsgründen nur als nicht-überdachte Stellplätze zu errichten und dürfen nicht nachträglich überdacht werden.

Aufbau Brandschutzstreifen - Skizze:

	25 m Brandschutzstreifen					
	4 m	5 m	3 m		13 m	
Waldrand	Wund-streifen	Erdweg	Rasen frei von Bäumen und Sträuchern	Einfriedung h= mind. 80cm	Ab hier zugelassen: Einzäunungen, einzelne Bäume, Sträucher u. Rasenflächen, nicht-überdachte Einstellplätze, Lagerflächen für nichtbrennbare Stoffe, befestigte Wegeverbindungen	Baugrenze

Die Maßnahmen zum Brandschutz sind im Einvernehmen mit der Bauaufsichtsbehörde fachgerecht und spätestens in der auf den Abschluss der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode (Frühjahr und Herbst) durchzuführen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

§ 6 Fernmeldetechnische Versorgung / Breitband
Die Verlegung von Versorgungsleitungen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist nur unterirdisch zulässig.

§ 7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB)
In den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zur Bindung für Bepflanzungen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind in folgenden Bereichen nachstehende Maßnahmen durchzuführen.

7.1 In der gekennzeichneten **Fläche A** sind bestehende Bäume und Gehölze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als Baumgruppe zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in entsprechender Qualität und Anzahl zu ersetzen. Erforderliche Nachpflanzungen der bestehenden Bäume und Gehölze sind mit standortgerechten, landschaftstypischen groß-, mittel- und kleinkronigen Bäumen gemäß der Artenauswahlliste I (A - Bäume) vorzunehmen.

Der übrige Bereich in der gekennzeichneten **Fläche A** ist flächenhaft und dicht mit standortgerechten, heimischen Sträuchern zu ergänzen und waldsaumartig auszuführen. Bei Abgang der Sträucher und Gehölze sind diese in entsprechender Qualität und Anzahl zu ersetzen. Pflanzungen und erforderliche Nachpflanzungen sind mit standortgerechten, landschaftstypischen Sträuchern gemäß der Artenauswahlliste I (B - Sträucher) vorzunehmen. Als Unterwuchs ist eine vegetationsfähige Fläche zu schaffen, einheitlich zu begrünen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.

Je 50 m² Pflanzfläche in der gekennzeichneten **Fläche A** ist zudem ein großkroniger standortgerechter und landschaftstypischer Laubbaum (Hochstamm, StU. 16 - 18, 3xv mDb) gemäß Artenauswahlliste I (A - Bäume) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in entsprechender Qualität zu ersetzen.

Artenauswahlliste I
(A) Bäume
A.1 Großkronige Baumarten (Höhe bis über 20 m)
Berg-Ahorn - Acer pseudoplatanus
Spitzahorn - Acer platanoides
Trauben-Eiche - Quercus petraea
Stiel-Eiche - Quercus robur
Winterlinde - Tilia Cordata
Erle - Alnus in Arten und Sorten
Eberesche - Sorbus aucuparia

A.2 Mittel- bis kleinkronige Baumarten (Höhe bis max. 20 m)
Feldahorn - Acer campestre
Hainbuche - Carpinus betulus
Wildapfel - Malus silvestris
Frühblühende Traubenkirsche - Prunus padus
Weide - Salix in Arten und Sorten
Mehlbeere - Sorbus aria
Berg-Ulme - Ulmus glabra
Flatter-Ulme - Ulmus laevis
Feld-Ulme - Ulmus minor
Zitter-Pappel - Populus tremula
Vogelbeere - Sorbus aria „Magnifica"
Birke - Betula pendula

(B) Sträucher
Hartriegel - Cornus mas
Roter Hartriegel - Cornus sanguinea
Gemeiner Haselstrauch - Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn - Crataegus monogyna
Zweigriffeliger Weißdorn - Crataegus laevigata
Gewöhnliches Pfaffenhütchen - Euonymus europaea
Schlehe - Prunus spinosa
Hundsrose - Rosa canina
Weiden - Salix in Arten und Sorten
Schwarzer Holunder - Sambucus nigra
Gewöhnlicher Schneeball - Viburnum opulus
Wolliger Schneeball - Viburnum lantana
Sommer-Linde - Tilia platyphyllos

7.2 Die gekennzeichnete **Fläche B** ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB flächenhaft und dicht mit standortgerechten, einheimischen Bäumen als Waldfläche zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Bäume sind diese in entsprechender Qualität und Anzahl zu ersetzen. Pflanzungen und erforderliche Nachpflanzungen sind mit standortgerechten, landschaftstypischen Gehölzen gemäß Artenauswahlliste I (A - Bäume) vorzunehmen.

7.3 Die gekennzeichnete **Fläche C** ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB flächenhaft und dicht mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern und Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Sträucher und Gehölze sind diese in entsprechender Qualität und Anzahl zu ersetzen. Pflanzungen und erforderliche Nachpflanzungen sind mit standortgerechten, landschaftstypischen Gehölzen gemäß Artenauswahlliste I (B - Sträucher) vorzunehmen. Als Unterwuchs ist eine vegetationsfähige Fläche zu schaffen, einheitlich zu begrünen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.

7.4 Die gekennzeichnete **Fläche D** ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB flächenhaft und dicht mit standortgerechten, einheimischen Bäumen/Heistern und Sträuchern anzupflanzen. Bei Abgang der Sträucher und Bäume sind diese in entsprechender Qualität und Anzahl zu ersetzen. Pflanzungen und erforderliche Nachpflanzungen sind mit standortgerechten, landschaftstypischen Gehölzen gemäß Artenauswahlliste I vorzunehmen. Als Unterwuchs ist eine vegetationsfähige Fläche zu schaffen, einheitlich zu begrünen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.

7.5 In der gekennzeichneten **Fläche E** sind bestehende Laubbäume und Laubgehölze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als waldsaumartige Baumgruppe zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in entsprechender Qualität und Anzahl zu ersetzen. Erforderliche Nachpflanzungen der bestehenden Bäume und Gehölze sind mit standortgerechten, landschaftstypischen groß-, mittel- und kleinkronigen Bäumen gemäß der Artenauswahlliste I (A - Bäume) vorzunehmen.

Der übrige Bereich in der gekennzeichneten Fläche E ist flächenhaft und dicht mit standortgerechten, heimischen Sträuchern zu ergänzen und waldsaumartig auszuführen. Bei Abgang der Sträucher und Gehölze sind diese in entsprechender Qualität und Anzahl zu ersetzen. Pflanzungen und erforderliche Nachpflanzungen sind mit standortgerechten, landschaftstypischen Sträuchern gemäß der Artenauswahlliste I (B - Sträucher) vorzunehmen. Als Unterwuchs ist eine vegetationsfähige Fläche zu schaffen, einheitlich zu begrünen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.

7.6 Das bestehende Wegenetz in den gekennzeichneten Flächen A und B und in der festgesetzten Fläche für Wald (vgl. textl. Festsetzung § 9) ist als Rettungsweg und für die Allgemeinheit (Fußgänger, Radfahrer, Erreichbarkeit der Schrebergärten) dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf (z.B. Verkauf an Privat) zu sichern.

7.7 Bei Pflanzflächen, die direkt an Baugrenzen grenzen, ist durch einen ausreichenden Abstand baulicher Anlagen sicherzustellen, dass sich die Pflanzungen natürlich entwickeln können.

§ 8 Unbesetzt

§ 9 Fläche für Wald
Innerhalb der festgesetzten Fläche für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB) ist der vorhandene Waldbestand zur langfristigen und ökologischen Waldentwicklung zu bewirtschaften. Kahlschläge sind unzulässig. Die vorhandenen Waldwege sind zu erhalten (vgl. textliche Festsetzung § 7.6). Bei Abgang der Bäume in der festgesetzten Waldfläche sind diese in entsprechender Qualität und Anzahl mit standortgerechten, landschaftstypischen Gehölzen gemäß Artenauswahlliste I (A - Bäume) zu ersetzen.

§ 10 Werbeanlagen
10.1 Im Gewerbegebiet ist eine Werbeanlage als Gemeinschaftswerbeanlage für die in den Baugebieten ansässigen Betriebe nur auf der dafür festgesetzten Fläche (Fläche für Gemeinschaftswerbeanlagen) bis zu einer Höhe von 7 m zulässig.

10.2 Innerhalb der Baugebiete sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung für die dort angebotenen Waren und Dienstleistungen und für regionale Angebote des Fremdenverkehrs, der Freizeitgestaltung und der Kultur zulässig.

10.3 Für die Beleuchtung der Gemeinschaftswerbeanlage ist nur eine nach unten gerichtete insektenfreundliche, UV-arme und energiesparende Lichtquelle zulässig. Unzulässig sind wechselndes und bewegtes Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben. Die Gemeinschaftswerbeanlage ist so zu errichten und zu betreiben, dass eine Blendwirkung des Verkehrs ausgeschlossen wird.

10.4 Für die Beleuchtung der Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sind nur nach unten gerichtete insektenfreundliche, UV-arme und energiesparende Lichtquellen zulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben. Werbeanlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass eine Blendwirkung des Verkehrs ausgeschlossen wird. Eine nächtliche Beleuchtung der Werbeanlagen ist unzulässig.

§ 11 Örtliche Bauvorschrift
11.1 Je Baugrundstück ist in einem Abstand von 2,50 m zur Straßenbegrenzungslinie ein heimischer Laubbaum gemäß Artenauswahlliste I (A - Bäume) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Unterwuchs ist eine vegetationsfähige Fläche von mindestens 10 m² Größe zu schaffen, einheitlich zu begrünen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Schotter- oder Mulchflächen als Unterwuchs sind unzulässig.

11.2 Die Grenze zum rechten Nachbargrundstück ist einzufrieden. Es ist ein 2 m breiter, einreihiger bepflanzter Gehölzstreifen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang in entsprechender Qualität nachzupflanzen. Die Pflanzstreifen sind flächenhaft und dicht mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzarten nach der Artenauswahlliste I (B - Sträucher) zu bepflanzen.
Rechtes Nachbargrundstück ist dasjenige, das von der Straße (dem Wege) aus betrachtet rechts liegt. Dies gilt auch für Eckgrundstücke, auch für solche, die an drei Straßen oder Wege grenzen (§ 27 Niedersächsisches Nachbarrechtsgesetz - NNachbG - Einfriedungspflicht) ist analog anzuwenden.

Zugunsten der Errichtung von Stellplätzen für die E-Mobilität oder für Fahrräder, für Anlagen der nachhaltigen Erzeugung von Strom, Gas und Wasser sowie im Bereich von Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr ist eine Reduzierung dieses Gehölzstreifens im Einzelfall zulässig, sofern aus betrieblichen Gründen andere Regelungen nicht möglich sind. Hierfür ist an anderer Stelle des Grundstückes Ersatz zu schaffen.

11.3 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, soweit diese nicht für andere zulässige Nutzungen benötigt werden, als unversiegelte und qualitative Grünflächen, als offene Wiesenbereiche oder mit Gehölzgruppen (z.B. eingestreute Gehölze oder Blühwiesen) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Flächenhafte Schotter- und Stein- sowie Mulchflächen und der damit verbundene Einbau von Sperrfolien sind unzulässig.

11.4 Bei einer einreihigen Anordnung ist je fünf Einstellplätzen, bei einer zweireihigen Anordnung ist je zehn Einstellplätzen ein kleinkroniger standortheimischer Laubbaum gemäß Artenauswahlliste I (A.2 - Bäume) innerhalb der Stellplatzbereiche in sinnfälligem Raster zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Gehölze gemäß Artenauswahlliste I (A.1 - Bäume) zu ersetzen. Als Unterwuchs ist eine vegetationsfähige Fläche zu schaffen, einheitlich zu begrünen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

11.5 Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen sind zu mindestens 50 % zu begrünen oder zu mindestens 50 % seitlich mit einer Rank- oder Kletterpflanze (vgl. Auswahlliste Rank- und Kletterpflanzen) zu umgeben.

11.6 An baulichen Anlagen, die keine Nebenanlagen, Stellplätze oder Garagen darstellen, ist eine Fassadenbegründung (A) oder Dachbegrünung (B) vorzunehmen.

Wenn § 32a NBauO anzuwenden ist, finden die §§ 11.4., 11.5 und 11.6 der textlichen Festsetzung keine Anwendung.

A) Fassadenbegrünung: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind geschlossene und nicht-transparente Fassadenteile mit einer Länge von jeweils über 6 m zu mindestens 30 % mit einer Rank- oder Kletterpflanze zu begrünen. Dazu sind folgende Pflanzen zu verwenden:

Auswahlliste - Rank- und Kletterpflanzen:
Pfeifenblume - Aristolochia macrophylla
Gemeiner Efeu - Hedera Helix
Wilder Wein - Pharthenocissus quinquefolia/veitchii
Kletterhortensie - Hydragea petiolati
Blauregen - Wisteria
Goldregen - Laburnum
Waldrebe - Clematis paniculata
Goldwaldrebe - Clematis tangutica
Gewöhnliche Waldrebe - Clematis vitalba
Bergwaldrebe - Clematis montana
Gewöhnliche Waldrebe - Clematis vitalba
Hopfen - Humulus lupulus
Winterjasmin - Jasminum nudiflorum
Jelängerjelieber - Lonicera caprifolium
Goldgeißblatt - Lonicera x tellmanniana
Waldgeißblatt - Lonicera periclymenum
Fünflappiger Mauerwein - Parthenocissus quinquefolia
Dreilappiger Wilder Wein - Parthenocissus tricuspidata
Schlingknöterich - Polygonum aubertii
Kletterrosen - Rosa in Sorten
Scharlachrebe - Wisteria sinensis

B) Dachbegrünung: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die undurchsichtigen Dachflächen von flachen und flachgeneigten Dächern über Gebäuden der Hauptbaukörper bis 10 ° Neigung zu mindestens 30 % zu begrünen.

Wenn § 32a NBauO anzuwenden ist, findet B) keine Anwendung.

11.7 Dächer - Dachgestaltung und Dachmaterial
Verwendet werden dürfen nur blendungsfreies, nicht-glänzendes sowie nicht-hochglänzendes Material. Signal- Licht- und Leuchtfarben sind nicht zulässig. Nachhaltige Dachmaterialien wie Holzdächer oder Dachbepflanzungen sind zu bevorzugen.

11.8 Für die Außenbeleuchtung der Betriebsflächen sind nur nach unten gerichtete insektenfreundliche, UV-arme und energiesparende Lichtquellen mit warmweißen Licht zulässig. Die Lampen sind möglichst niedrig zu installieren, die Lichtpunkthöhe darf maximal 10 m über der maßgeblichen Geländehöhe entsprechend des Bezugspunktes nach § 3 der textlichen Festsetzung liegen. Nicht erforderliche nächtliche Außenbeleuchtung ist unzulässig.

11.9 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen zur Verminderung der Luftverunreinigungen feste Brennstoffe wie Kohle, Holz und Torf nicht für Heiz- und sonstige Feuerungszwecke verwendet werden.

11.10 Alle Pflanzungen müssen spätestens in der folgenden Pflanzperiode nach der Bezugsfertigkeit der Gebäude vollständig umgesetzt sein. Zulässig sind nur Bäume und Sträucher der Artenauswahlliste I.

§ 12 Ausgleichmaßnahmen
Durch das Gewerbegebiet (GE) besteht einerseits ein Kompensationsdefizit in der Eingriffsregelung von 53.993 Werteinheiten (WE). Hierfür ist aufgrund des Verlustes von Offenlandlebensräumen eine Offenlandmaßnahme geplant. Für die Durchführung dieser Maßnahme steht eine Teilfläche von 33.150 m² des Flurstücks 146/17, Flur 3, Gemarkung Harber, zur Verfügung. Dort soll mageres mesophiles Grünland entwickelt werden.

Andererseits sind waldrechtliche Ersatzaufforstungsmaßnahmen für die durch das Gewerbegebiet (GE) notwendigen Waldumwandlungen erforderlich. Durch die Waldumwandlungen besteht ein plangebietsexterner Ersatzaufforstungsbedarf von 30.723 m². Für die Durchführung dieser Maßnahme steht eine Teilfläche von 32.000 m² des Flurstücks 16/3, Flur 2, Gemarkung Leitzingen (für eine Aufforstung mit Eichen, Buchen und Edellaubhölzern), zur Verfügung. Die Aufforstungsarbeiten wurden bereits im Winter 2021/2022 ausgeführt.
Der übrige Ausgleich, u. a. für den Eingriff in das Landschaftsbild, wird innerhalb des Plangebietes umgesetzt.

Alle Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der auf den Eingriff folgenden Pflanzperiode vollständig umzusetzen.

Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches erfolgt im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB).

§ 13 Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen
Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind die folgenden CEF- und Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen:

13.1 Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätte des Sperbers ist zu erhalten. Für den im Geltungsbereich verlorengehenden Horst sind an geeigneten Bestandsbäumen im nahen Umfeld zwei Ersatzhorste aufzuhängen. Die geeigneten Bäume sind durch eine fachlich geeignete Person zu bestimmen. Die Ersatzhorste müssen schon vor der Beseitigung der Bestandshorste und vor der Balzzeit für die betroffene Art bereitstehen. Die Maßnahme ist bereits im März 2022 durch einen Umweltbiologen durchgeführt worden.

13.2 Der Verlust von potenziellen Lebensstätten von Höhlenbrütern ist vorsorglich durch das Aufhängen von zwei Höhlenbrüter-Nistkästen an geeigneten Stellen im verbleibenden Baumbestand im Geltungsbereich vor Beginn der auf die Rodung folgenden Brutzeit auszugleichen.

13.3 Vorsorglich ist der Verlust von zwei potenziellen Tagesverstecken von Fledermäusen (Baumhöhlen) im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Ein Ersatzhöhlenquartier besteht dabei aus zwei Kästen, die in einem Abstand von wenigen Metern am selben Baum angebracht werden.

13.4 Zur Funktionssicherung sind die zwei Ersatzhorste für den Sperber sowie die vorsorglich aufzuhängenden Fledermaus- und Höhlenbrüter-Kästen in den ersten zwei Jahren, je einmal außerhalb der Brut- bzw. Wochenstubenzeit, von einer fachlich geeigneten Person auf ihre Funktionsfähigkeit hin zu überprüfen. Die Monitoring-Ergebnisse sind der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis vorzulegen.

13.5 Um die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätte für den Mäusebussard zu erhalten, sind an geeigneten Bestandsbäumen im nahen Umfeld zwei Ersatzhorste aufzuhängen. Die geeigneten Bäume sind durch eine fachlich geeignete Person zu bestimmen. Die Ersatzhorste müssen schon vor Beginn des Eingriffs (Rodungsarbeiten) und vor der Balzzeit für die betroffene Art bereitstehen.

HINWEISE

Auf nicht nutzbaren Flächen sollen nach Möglichkeit Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden.

Regenerative Energiesysteme sind erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

Die Nutzung bzw. das Sammeln von Dachflächenwasser in Zisternen ist erwünscht und wird zur Entlastung der öffentlichen Entwässerungsanlagen empfohlen. Diese Regenwasserbehälter müssen über einen Überlauf in die öffentliche Kanalisation verfügen.
Sofern das Regenwasser auch als Brauchwasser (z.B. zur Toilettenspülung) verwendet werden soll, ist sicherzustellen, dass keine Verbindung der Regen- und Trinkwasserinstallation besteht. Es ist wirksam zu verhindern, dass Regenwasser in das öffentliche Trinkwassersystem gelangt. Die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser ist bei der Stadt Soltau zu beantragen.

Dem Bauantrag ist ein Pflanzplan beizulegen, in dem alle Pflanzmaßnahmen aufgeführt sind.

Ein Verstoß gegen das festgesetzte Erhaltungsgebot für Bäume, Gehölze, sonstige Bepflanzungen und Gewässer kann mit einer Geldbuße gem. § 213 Baugesetzbuch (BauGB) geahndet werden.

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich und fahrlässig den aufgeführten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.
Im Bereich von Grundstückszufahrten sind Einfriedungen (Zäune, Mauern, Hecken, etc.) so zu gestalten, dass erforderliche Sichtbeziehungen (Sichtdreiecke) zwischen privater Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche gewährleistet sind.

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird - DIN-Normen, Gutachten, VDI-Richtlinien anderer Art, können diese bei der Stadt Soltau, Fachgruppe 61, innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Als schallabstrahlende Flächen der Emissionskontingente sind die Flächen innerhalb der ausgewiesenen Gewerbeflächen anzusetzen. Die Einhaltung des in der textlichen Festsetzung § 4 festgesetzten Wertes ist im Zuge des jeweiligen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmungen erreicht werden, erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen sowie die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2, Hrsg. Deutsches Institut für Normung, Beuth Verlag Berlin, Oktober 1999) und/oder zeitliche Begrenzung der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschallleistungspegels zugerechnet werden.
Die festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel sind als „Beurteilungspegel" i.S. der sechsten allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.8.1998 (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm; GMBl. 1998 Seite 503ff) zu verstehen. Demgemäß ist bei einem schalltechnischen Nachweis nach dem im Anhang A zu dieser Verwaltungsvorschrift beschriebenen Verfahren vorzugehen.

Im Rahmen der Baudurchführung wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), zuletzt geändert durch Art. 1 vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135) alle Funde, bei denen Anlass zur Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind, unverzüglich der zuständigen Dienststelle gemeldet werden müssen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2022 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom April 2022). 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. Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standard-Präsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.
Keine Erlaubnis bedarf:
1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften.
2. die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen (Auszug aus § 5 Abs. 3 NVermG).

Soltau, den 19.06.2023

Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Sulingen-Verden
Katasteramt Soltau L.S.

gez. I. Prietzel
....

2. Planverfasser
Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der Stadt Soltau, Fachgruppe 61, Regional- und städtebauliche Entwicklungsplanung, Justiziariat
Stadt Soltau, Poststraße 12, 29614 Soltau.

Soltau, den 27.06.2023

gez. Daniel Gebelein
Fachgruppenleiter

3. Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am 26. April 2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Harber Nr. 15 "Gewerbegebiet Soltau Ost II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24. November 2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Soltau, den 28.06.2023 L.S.

gez. Olaf Klang
Bürgermeister

4. Öffentliche Auslegung
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes, der Begründung, des Umweltberichts sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen haben vom 28.11.2022 bis einschließlich 23.12.2022 und vom 02.01.2023 bis einschließlich 06.01.2023 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich ausgelegen. Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB wurden die auszulegenden Unterlagen unter der Internetadresse www.soltau.de/bauleitplanverfahren sowie unter der Internetadresse http://uvp.niedersachsen.de/kartendienste zur Verfügung gestellt.

Soltau, den 28.06.2023 L.S.

gez. Olaf Klang
Bürgermeister

5. Erneute öffentliche Auslegung
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.04.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes, der Begründung, des Umweltberichts sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen haben vom 11.04.2023 bis einschließlich 28.04.2023 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich ausgelegen. Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB wurden die auszulegenden Unterlagen unter der Internetadresse www.soltau.de/bauleitplanverfahren sowie unter der Internetadresse http://uvp.niedersachsen.de/kartendienste zur Verfügung gestellt.

Soltau, den 28.06.2023 L.S.

gez. Olaf Klang
Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Soltau hat den Bebauungsplan Harber Nr. 15 "Gewerbegebiet Soltau Ost II" nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in seiner Sitzung am 22.06.2023 gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung und den Umweltbericht beschlossen.

Soltau, den 28.06.2023 L.S.

gez. Olaf Klang
Bürgermeister

7. Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Harber Nr. 15 "Gewerbegebiet Soltau Ost II" wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 14.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit am 14.07.2023 rechtsverbindlich geworden.

Soltau, den 17.07.2023 L.S.

Olaf Klang
Bürgermeister

8. Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Harber Nr. 15 "Gewerbegebiet Soltau Ost II" sind - die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Planwerks gemäß § 214 Abs. 1 BauGB, - eine gemäß § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und Flächennutzungsplanes und - nach § 214 Abs. 3 S. 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Soltau, den . .202

Olaf Klang
Bürgermeister

PRÄAMBEL

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl.I.S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), hat der Rat der Stadt Soltau am 22.06.2023 diesen Bebauungsplan Harber Nr. 15 „Gewerbegebiet Soltau Ost II" für das Gebiet südlich der Wietzendorfer Straße und nördlich der DB Bahnstrecke (Streckennummer 1960) bestehend aus den Flurstücken 146/18, 146/9 und 146/17 (teilweise), bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.
Soltau, den 28.06.2023

L.S. gez. Olaf Klang
Bürgermeister

Stadt Soltau
Landkreis Heidekreis

Bebauungsplan Harber Nr. 15
"Gewerbegebiet Soltau Ost II"

Übersichtsplan
Stand: 16.05.2023
Maßstab: 1 : 7.500

Urschrift