

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind folgende Nutzungen zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Kioske mit einer Verkaufsfläche von bis zu 50 m²,

wenn sie der Versorgung des Gebietes dienen.

In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind folgende Nutzungen unzulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Einzelhandelsbetriebe, mit einer Verkaufsfläche von mehr als 50 m²
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

2. In den jeweiligen Flächen der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 dürfen Betriebe die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten:

Nutzungsart	Flächenbezogener Schalleistungspegel L _{Ek}	
	Tag (6.00-22.00 Uhr)	Nacht (22.00-6.00 Uhr)
	dB(A)/ m ²	dB(A)/ m ²
GE 1	62	47
GE 2	64	49

Von diesen IFSP kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn die freie Schallausbreitung durch ausreichende aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Lärmschutzbebauung oder Lärmschutzwand dauerhaft eingeschränkt wird oder ein Ausgleich aufgrund innerer Absorption, Streuung oder Abschirmung hergestellt wird, soweit dieser dauerhaft ist. Es ist durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen, dass dabei die festgesetzte IFSP in ihrer Gesamtwirkung nicht überschritten werden

3. In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind Überschreitungen der zulässigen Grundflächen gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundfläche von
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
 - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
- höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

4. Innerhalb der mit 1 gekennzeichneten Fläche mit Pflanzbindung ist durch die Anpflanzung von Sträuchern heimischer, standortgerechter Arten ein Gehölzbestand aufzubauen. Je 1 m² Bepflanzungsfläche ist ein strauchartiges Gehölz wie Schlehe (*Prunus spinosa*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*) und Hasel (*Corylus avellana*) zu pflanzen. Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mindestens 3 Stück je Art zu pflanzen. Je 20 m² Bepflanzungsfläche ist ein baumartiges Gehölz wie Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Linde (*Tilia cordata* oder *T. platyphyllos*) und Esche (*Fraxinus excelsior*) zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Bei Bepflanzungen im Schutzstreifenbereich der Überlandleitungen des Stromversorgungsunternehmens ist ein Sicherheitsabstand von 3,0 m zu den Leiterseilen einzuhalten. Dieser Abstand ist durch Pflege und Rückschnitt aufrechtzuerhalten. Hochwüchsige Bäume dürfen innerhalb des Leitungsschutzbereiches nicht angepflanzt werden.

- ① Mit Leitungsrecht zugunsten der Avacon AG zu belastende Fläche. Bauliche Maßnahmen sind mit dem Träger der Versorgung abzustimmen.
- ② Leitungsrecht zugunsten des Betreibers der 110 kV - Freileitung (Avacon AG). Im Schutzbereich der Überlandleitung ist die Einrichtung von baulichen Anlagen und Verkehrsräumen unter Beachtung der in der DIN 0210 geforderten Bedingungen und Abständen zulässig. Die Durchführung der Maßnahmen ist mit dem Betreiber abzustimmen. (siehe Hinweis)

Hinweise:

Hochspannungsleitung

Die Einrichtung von baulichen Anlagen und Verkehrsräumen sowie die Bepflanzung in dem Leitungsschutzbereich der 110 kV-Freileitung ist nur unter Berücksichtigung der Schutzvorschriften nach VDE 0210/DIN EN 50341-1 und nur in Abstimmung mit dem Leitungsträger möglich. Alle geplanten ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Einzelmaßnahmen innerhalb des Leitungsschutzbereiches, insbesondere Geländeänderungen, Anpflanzungsmaßnahmen oder die Installation von Reklameeinrichtungen, Fahnenstangen sowie Beleuchtungseinrichtungen, bedürfen der Zustimmung des Versorgungsträgers Avacon AG.

Archäologische Funde

Bei Bodeneingriffen können archäologische Befunde angetroffen werden. Die Entdeckung von archäologischen Funden oder von mutmaßlichen Hinweisen darauf ist gem. § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) der Unteren Denkmalbehörde des Landkreises Königs-Lutter unverzüglich anzuzeigen.

Kampfmittel

Im Geltungsbereich kann eine Kampfmittelbelastung infolge von Bombardierungen im Zweiten Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Aus Sicherheitsgründen sind vor einer Bebauung Gefahrenerforschungsmaßnahmen auf Kampfmittel durchzuführen (Flächensondierung mit EDV-Aufzeichnung und die Aufgrabung und die Bergung möglicher Verdachtspunkte auf Kampfmittel).

Erdfälle

Im nördlichen Teil des Planungsgebietes liegen lösliche Gesteine (Gipskeuper) in einer Tiefe, in der Verkarstungserscheinungen auftreten können. Damit sind die geologischen Voraussetzungen für das Auftreten von Erdfällen gegeben.

Für Bauvorhaben ist gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.2.1987, AZ.305.4-24 110/2- im Einzelfall zu prüfen, welche Erdfallgefährdungskategorien in den jeweiligen Planungsflächen zu erwarten sind. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen sind gegebenenfalls einzuplanen. Einzelanfragen zur Erdfallgefährdung können an das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover gerichtet werden.