

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die Gewerbegebiete und die Industriegebiete sind gem. § 1 (5) BauNVO wie folgt eingeschränkt:
Durch Betriebe und Anlagen in den Gebieten GEe 1, GEe 2 und Gle dürfen die folgenden flächenbezogenen Schalleistungspegel Lw" nicht überschritten werden:

Fläche	(06.00 - 22.00 Uhr) tagsüber	(22.00 - 06.00 Uhr) nachts
GEe 2	63 dB (A)	48 dB (A)
GEe 1	68 dB (A)	53 dB (A)
Gle	70 dB (A)	60 dB (A)

(bezogen auf 1 m²)

- a) Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmmaße erreicht werden, können in Form eines Schirmwertes D, (berechnet z.B. gem. VDI - 2720) bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.
- b) Frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen gem. VDI - 2714 können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.
- c) In den Gewerbegebieten (GEe) und in den Industriegebieten (Gle) sind gem. § 1 (9) BauNVO folgende Betriebe, Einrichtungen und Anlagen unzulässig:
(i.V.m. § 1 (5) BauGB)
- Offene Lager für Schüttgüter und/oder Betonmischanlagen.
 - Vergnügungsstätten.
 - Anlagen für sportliche Zwecke.

2. Die Höchstgrenze für die Oberkante (OK = Firsthöhe bei geneigten bzw. Oberkante Attika bei Flachdächern) baulicher Anlagen wird mit 8,0 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.

Bezugspunkt ist die Höhenlage des in der Straßenbegrenzungslinie liegenden Punktes, von dem aus ein rechter Winkel zur Mitte der straßenseitigen Gebäuseite führt.
Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäuseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern. Eine von der vorstehenden Festsetzung abweichende Höhenlage kann zugelassen werden, wenn der Grundwasserstand oder die Höhenlage der Entwässerungsanlagen dies erfordern.

3. Im Bereich der gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB freizuhaltenden Flächen sind unzulässig:
- a) Stellplätze und Garagen
- b) Nebenanlagen i. S. des § 14 (1) BauNVO, Einfriedungen, Aufschüttungen und Bewuchs mit mehr als 0,80 m Höhe über Straßenkrone.
Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz nicht unter 2,50 m.

4. Zur Sicherung von Überfahrten vom eingeschränkten Gewerbegebiet in das Dorfgebiet über die Straße Am Dorfe werden ausnahmsweise zwei Ein- bzw. Ausfahrtbereiche zugelassen.
Innerhalb der Ein- bzw. Ausfahrtbereiche ist die Anlage je einer Zu- und Abfahrt von max. 3,50 m Breite zulässig. Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen darf zu diesem Zweck unterbrochen werden.

5. Innerhalb eines beidseitigen Schutzstreifens von je 5 m, gemessen ab Leitungssachse der Regenwasserleitung, ist die Errichtung von Gebäuden, die Pflanzung von Bäumen, sowie das Vornehmen sonstiger Einrichtungen, die den Bestand der Leitung gefährden oder den Betrieb und die Unterhaltung beeinträchtigen, nicht zulässig.
Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall nur mit Einwilligung des Betreibers möglich.

6. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche, die zugleich als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt ist, sind für die Eingriffe im Baugebiet als Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen:
- a) Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist als Maßnahme für die Regelungen des Wasserabflusses die Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens nach hydraulischen Berechnungen mit Flach- und Tiefwasserzonen zulässig.
Das Gewässer ist in einem naturnahen Zustand anzulegen und zu unterhalten.
Zur Böschungsstabilisierung und Beschattung des Gewässers sind strauchartige Gehölze gem. der Artenliste C zu verwenden.
Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
- b) Auf der öffentlichen Grünfläche ist eine Bepflanzung mit Laubgehölzen auf extensiv gepflegten Wiesen vorzunehmen. Laubgehölze sind als Einzelbäume bzw. in Gehölzgruppen aus 2 - 6 Exemplaren gem. der Artenliste 1, 2 und 3 in einem max. Abstand von 15,0 m untereinander zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
Die Wiesen sind mind. 1 x, max. 3 x pro Jahr zu mähen.

7. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziff. 25a BauGB.
Innerhalb der Flächen mit der Festsetzung "Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gilt folgendes:
- a) Je 2 qm Bepflanzungsfläche ist mind. ein strauchartiges Gehölz gem. der Artenliste C zu pflanzen.
Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mind. 3 Stck. je Art zu pflanzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mind. 3 verschiedene Arten zu verwenden.
- b) Je 50 qm Bepflanzungsfläche ist mind. ein baumartiges Gehölz gem. der Artenliste A + B zu pflanzen.
- c) Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.

8. Gemäß § 9 (1) Ziff. 25 BauGB zu erhaltende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen.
Innerhalb der Fläche mit der Festsetzung "Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gilt folgendes:

Die vorhandenen Linden sind zu unterhalten, zu pflegen und im Falle des Absterbens durch Bäume der gleichen Art zu ersetzen.

9. Im Bereich von Stellplätzen ist gem. § 9 (1) Ziff. 25 BauGB je 6 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum gemäß der Artenliste A + B zu pflanzen.
Die Pflanzen sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.

10. Als Ausgleich für die Bodenversiegelung auf den privaten Grundstücken im Gewerbegebiet ist je angefangene 300 qm versiegelter Fläche ein standortheimischer Laubbaum gemäß der Artenliste A + B zu pflanzen, zu unterhalten und im Falle seines Abganges zu ersetzen.

11. Entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen in den Gewerbe- und Industriegebieten, die nach dem Nds. Nachbarschaftsgesetz (NachbRG) einzufrieden sind, ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB eine freiwachsende Hecke gem. Artenliste C schnittverträglich zu pflanzen.
Die Hecke ist mit mind. 3,0 m Breite als freiwachsende bzw. mit mind. 1,0 m Breite als geschnittene Hecke anzulegen.
Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.

12. Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme ist für die Versiegelung der Straßenverkehrsfläche je 20 lfdm Straße ein hochstämmiger einheimischer Laubbaum gem. der Artenliste A + B zu pflanzen.
Die Bäume sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.

13. Als Ausgleich für die Bodenversiegelung sind auf den privaten Grundstücken im Dorfgebiet je angefangene 100 qm neu versiegelter Fläche vier hochstämmige Obstgehölze zu pflanzen. Vorhandene Obstgehölze sind hierbei anzurechnen.

Artenliste

A Bäume I. Ordnung

Feldahorn
Bergahorn
Roterle
Buche
Esche
Stieleiche
Winterlinde
Sommerlinde

B Bäume II. Ordnung

Feldahorn
Hainbuche
Walnuß
Wildapfel
Espe
Vogelkirsche
Wildbirne
Mehlbeere
Vogelbeere (= Eberesche)

C Sträucher

Hainbuche
Hartriegel
Haselnuß
Gemeine Heckenkirsche
Wilder Wein, Selbstklimmer
Traubenkirsche
Schlehe
Faulbaum
Wilde Stachelbeere
Brombeere
Himbeere
Weide
Schwarzer Holunder
Gemeiner Schneeball