

Textliche Festsetzungen

1. Im Gewerbegebiet gilt Folgendes:
 - a) In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEE) sind Einzelhandelsbetriebe mit Handel an Endverbraucher unzulässig.
Ausnahmsweise zulässig ist ein dem Hauptbetrieb untergeordneter Einzelhandel, der räumlich, fachlich und seinem Sortiment dem Gewerbe des Hauptbetriebes entsprechen muss. Eine untergeordnete Größe kann angenommen werden, wenn die Verkaufseinrichtung nicht mehr als 10 % der Gesamtgeschossfläche des Betriebes maximal jedoch weniger als 800 m² beträgt.
 - b) Gegenüber dem Verkehrslärm der BAB 39 ist passiver Schallschutz vorzunehmen. Entlang der A 39 ist in den Lärmpegelbereichen V bis VII die gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Errichtung von Wohnungen unzulässig. Gegenüber dem Straßenverkehrslärm ist für Wohn-, Büro- und Aufenthaltsräume entsprechend der im Plan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gem. Abschnitt 5 DIN 4109 ein geeigneter baulicher Schallschutz gegenüber Außenlärm sicherzustellen. Die Flächen befinden sich gegenüber den Emissionen der BAB 39 in den Lärmpegelbereichen II bis VI wie im Plan gekennzeichnet. Der Einzelfallnachweis ist zulässig.
 - c) In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEE sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die nachfolgenden Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 weder von 65 dB(A) tags (6.00 - 22.00h) noch von 50 dB(A) nachts (22.00 - 6.00h) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.
2. Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (OK) ist der höchste, mit dem natürlichen Geländeverlauf angeschnittene Punkt des Gebäudes.
3. Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in den Gewerbegebieten gilt Folgendes:
 - a) Das auf den Grundstücken auf versiegelten und/oder Dachflächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zwischen zu speichern bzw. zu versickern. Die Abgabemenge des Notüberlaufes der Regenwasserrückhaltemaßnahme soll den Wert HQ₁, d. h. die von dem unbebauten Grundstück anfallende Menge (15l pro Sekunde pro Hektar) betragen.
 - b) Je angefangene 6 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum der Artenliste "Stellplatzbäume" auf einer mind. 8 m² großen Pflanzfläche zu pflanzen, zu unterhalten und im Falle des Abganges gleichartig zu ersetzen.
 - c) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist je angefangene 100 m² Grundstücksfläche entweder ein großkroniger Baum der Artenliste "Bäume" oder sind zwei mittel- oder kleinkronige Bäume der Artenliste "Bäume" oder fünf Großsträucher der Artenliste "Sträucher" oder "Heister" zu pflanzen, zu unterhalten und im Falle des Abganges gleichartig zu ersetzen.
4. Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft an der Kreisstraße K 37 gilt Folgendes:
 - a) Entlang der Kreisstraße innerhalb der mit 1 gekennzeichneten Fläche ist eine Baumreihe bestehend aus großkronigen Linden je 15 lfdm zu pflanzen, zu unterhalten und im Falle des Abganges gleichartig zu ersetzen.
 - b) Auf der mit 2 gekennzeichneten Fläche ist ein 7 m breiter Streifen parallel zur Kreisstraße mit heimischen Sträuchern der Artenliste "auwaldartiger Hartholzmischwald" zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
 - c) Auf der mit 3 gekennzeichneten Fläche ist ein 20 m bzw. 15 m breiter Streifen der natürlichen Sukzession zu überlassen mit dem Ziel der Entwicklung von Ruderalfluren. Zur Befreiung des aufkommenden Aufwuchses ist eine Mahd mit Abtransport des Mähgutes im Herbst oder Winter alle 4 - 5 Jahre zulässig.
 - d) Innerhalb der mit 3 gekennzeichneten Fläche ist die Anlage von 4.200 m² Regenwasserrückhaltemaßnahmen in naturnaher Gestaltung nach Maßgabe der hydraulischen Erfordernisse zulässig. Notwendige Querungen und Unterhaltungsmaßnahmen innerhalb der mit 1 und 2 gekennzeichneten Flächen sind zulässig.
5. Innerhalb der mit 5 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft an der Autobahn A 39 gilt Folgendes:
 - a) Die vorhandene Pflanzung entlang der Autobahnböschung ist auf einer Gesamtbreite von 15 m als Waldstreifen der Waldgesellschaft "Eichen-Hainbuchenwald" mit gestuftem Waldrandaufbau (Bäume I. Ordnung) und entsprechendem im Westen vorgelagertem Waldmantel aus strauchartigen Gehölzen und niedrig wachsenden Bäumen (II. Ordnung) zu entwickeln. Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle des Abganges gleichartig zu ersetzen.
 - b) Als Übergang zu den Flächen des Gewerbegebietes ist ein Waldsaum als extensiv gepflegte krautige Stauden- und Gräserflur mit einer Tiefe von ca. 25 m zu entwickeln. Zur Befreiung des aufkommenden Aufwuchses ist eine Mahd mit Abtransport des Mähgutes im Herbst oder Winter alle 4 - 5 Jahre zulässig.
 - c) Entlang der Autobahn gilt ein Zu- und Abfahrtsverbot.
6. Innerhalb der mit 4 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gilt Folgendes:
Als Übergang zu den Flächen des Gewerbegebietes ist ein Waldsaum als extensiv gepflegte krautige Stauden- und Gräserflur mit einer Tiefe von 30 m zu entwickeln. Zur Befreiung des aufkommenden Aufwuchses ist eine Mahd mit Abtransport des Mähgutes im Herbst oder Winter alle 4 - 5 Jahre zulässig.
7. Innerhalb der öffentlichen und privaten Flächen ist für Außenbeleuchtung nur die Verwendung von LED Leuchten zulässig.
8. Für alle Gehölzpflanzungen gem. der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gilt:
 - a) Alle festgesetzten Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten.
 - b) Hinsichtlich der Pflanzenqualität beträgt der Mindestumfang in 1 m Höhe bei mittelkronigen Laubbäumen (II. Ordnung) mindestens 16 - 18 cm und bei großkronigen Laubbäumen (I. Ordnung) mindestens 18 - 20 cm; bei Obstbaum-Hochstämmen sind Sämlingsunterlagen mit einer Mindestqualität von 10 - 12 cm Stammumfang zu verwenden.
 - c) Es sind standortgerechte Baumarten zu verwenden. Das Merkblatt "Empfohlene Herkünfte forstlichen Vermehrungsgutes für Niedersachsen" ist zu beachten.
9. Entlang der Kreisstraße gilt ein Zu- und Abfahrtsverbot.

Hinweise:

1. Das Artenschutzrecht ist zu beachten. Vor Baufeldfreimachung ist eine Überprüfung potentieller Fortpflanzungsstätten ackerbrütender Vögel vorzunehmen. Im Fall eines nachgewiesenen Brutplatzes hat die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit (vom 15.03. bis 31.08) statt zu finden.

Artenlisten

- a) Bäume:
Feldahorn, Spitzahorn, Bergahorn, Baumhasel, Säulen-Dorn, Pflaumen-Dorn, Buche, Gemeine Esche, Vogelkirsche, Traubeneiche, Stieleiche, gemeine Mehlbeere, Eberesche, Winterlinde, Silberlinde
- b) Heister:
Feldahorn, Bergahorn, Hainbuche, Gemeine Esche, Vogelkirsche, Stieleiche
- c) Sträucher:
Feldahorn, Hainbuche, Roter Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Gemeiner Liguster, Gemeine Heckenkirsche, Schlehe, Schwarze Johannisbeere, Rote Johannisbeere, Hundsrose, Bibernell-Rose, Gewöhnliche Brombeere, Echte Himbeere, Sal-Weide, Grau-Weide, schwarzer Holunder, Eberesche, Gewöhnlicher Schneeball
- d) Stellplatzbäume:
Feldahorn, Spitzahorn, Bergahorn, Italienische Erle, Pyramiden-Hainbuche, Baumhasel, Säulen-Dorn, Pflaumen-Dorn, Vogelkirsche, Buche, Gemeine Esche, Einblättesche, Lederhülsenbaum, Platane, Vogelbeere, Chinesische Stadtbirne, Traubeneiche, Zerreiche, Stieleiche, Winterlinde, Silberlinde, Holländische Linde, Bergulme
- e) Auwald - Hartholzmischwald:
Feldahorn, Hainbuche, Roter Hartriegel, Hasel, Zweigriffliger Weißdorn, Gemeine Esche, Vogelkirsche, Stieleiche, Rote Johannisbeere, Stachelbeere, Purgier-Kreuzdorn, Winterlinde, Flatter-Ulme, Feldulme, Gewöhnlicher Schneeball
- f) Eichen-Hainbuchenwald:
Stieleiche, Hainbuche, Gemeine Esche, Winterlinde, Feldahorn, Rotbuche, Vogel-Kirsche, Flatterulme, Gewöhnliche Hasel, Zweigriffliger Weißdorn, Pfaffenhütchen, Gewöhnlicher Schneeball