

Textliche Festsetzungen

1. Im Gewerbegebiet gilt Folgendes:
- a) In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEE) sind Einzelhandelsbetriebe mit Handel an Endverbraucher unzulässig.  
Ausnahme: 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 beträgt.
  - b) Entlang der A 39 ist in einer Zone von 70 m ab Fahrbahnmitte die gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Errichtung von Wohnungen unzulässig. Gegenüber dem Straßenverkehrslärm ist für Wohn-, Büro- und Aufenthaltsräume im übrigen Geltungsbereich 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 Straßen in den Lärmpegelbereichen IV, V und VI wie im Plan gekennzeichnet. Der Einzelfallnachweis ist zulässig.
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. Die Abgabemenge des Notüberlaufes der Regenwasserrückhaltemaßnahme soll den Wert HQ1, d. h. die von dem unbebauten Grundstück anfallende Menge 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 33 gilt Folgendes:
- a) 30 % der Fläche, die nicht zur Regenwasserrückhaltung oder für Aufschüttungen genutzt wird, ist mit Gehölzen der Artenlisten "Bäume" und "Sträucher" in einer parkartigen Struktur zu bestocken (Gebüsche, Hecken, Einzelbäume) mit je 2 qm Bepflanzungsfläche für ein strauchartiges Gehölz gem. Artenliste "Sträucher"; die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mindestens 5 Stück je Art, für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mindestens 5 verschiedene Arten zu pflanzen; je 10 qm Bepflanzungsfläche ist ein Heister gem. Artenliste "Heister" zu pflanzen; je 200 qm Bepflanzungsfläche sind je ein Baum I. Ordnung und 2 Bäume II. Ordnung der Artenliste "Bäume" zu pflanzen. Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle des Abganges gleichartig zu ersetzen.  
Bei der Umsetzung sind die ESAB ("Empfehlungen zum Schutz vor Aufprall auf Bäume") und die RPS 2009 ("Richtlinie für passive Schutzeinrichtungen") zu beachten.
  - b) Die übrige Fläche ist als Ruderalflur zu entwickeln. Eine Mahd ist alle 3 - 4 Jahre zulässig. Das Mähgut ist zu entfernen.
  - c) Entlang der Kreisstraße gilt ein Zu- und Abfahrtsverbot.
  - d) Innerhalb der Fläche ist die Anlage von Regenwasserrückhaltemaßnahmen nach Maßgabe der hydraulischen Erfordernisse zulässig.
  - e) Auf der Fläche für Aufschüttungen gem. textlicher Festsetzung Ziffer 7 ist je 2 qm Bepflanzungsfläche ein strauchartiges Gehölz gem. Artenliste "Sträucher" zu pflanzen; die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mindestens 5 Stück je Art, für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mindestens 5 verschiedene Arten zu pflanzen; je 10 qm Bepflanzungsfläche ist ein Heister gem. Artenliste "Heister" zu pflanzen; je 10 lfdm Wall sind ein Baum I. Ordnung und 2 Bäume II. Ordnung der Artenliste "Bäume" zu pflanzen. Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle des Abganges gleichartig zu ersetzen.
  - f) Innerhalb des Sicherheitsabstandes von 10,0 m um den Maststandort sind Abgrabungen unzulässig. Für Unterhaltungsmaßnahmen bleibt der Maststandort ständig zugänglich.
  - g) Innerhalb des Schutzbereiches der Freileitung sind Aufschüttungen nur in Abstimmung mit dem Leitungsträger zulässig.
  - h) Innerhalb des Schutzbereiches der Freileitung bestehen Aufwuchsbeschränkungen für Gehölzbestände. Die Pflanzung groß- und mittelkroniger Bäume (I. und II. Ordnung) ist nicht zulässig. Zugelassen sind je 2 qm Bepflanzungsfläche ein strauchartiges Gehölz gem. Artenliste "Sträucher"; die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mindestens 5 Stück je Art, für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mindestens 5 verschiedene Arten zu pflanzen; je 10 qm Bepflanzungsfläche ist ein Heister gem. Artenliste "Heister" zu pflanzen; je 100 qm Bepflanzungsfläche sind 2 kleinkronige Bäume (III Ordnung) gem. Artenliste "Bäume".
5. Zu pflanzende Bäume großkroniger Arten sind mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm gemessen in 1 m Höhe und klein- bis mittelkronige Bäume mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm zu wählen.
- ~~6. Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind je 5 lfm Fassadenfläche ohne Tür und Tor alle 2 lfm je eine Pflanze der Artenliste "Kletterpflanzen" zu setzen, zu unterhalten und im Falle des Abganges gleichartig zu ersetzen.~~
- Diese Festsetzung ist vom Satzungsbeschluss ausgenommen*
7. Innerhalb der Fläche für Aufschüttungen entlang der Kreisstraße 33 ist in einer Breite von 6 m unbelasteter Bodenaushub in einer Höhe von 2 m aufzuschütten. Hiervon ausgenommen sind die Mastenstandorte der Freileitung. Ein Sicherheitsabstand von 10 m zu dem Mastenstandort ist einzuhalten.
8. Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft an der Autobahn A 39 gilt Folgendes:
- a) Die Fläche ist mit einem gestuften Waldrandaufbau mit Sträuchern und niedrig wachsenden Bäumen (II. Ordnung) zu gestalten.
  - b) Je 4 qm Bepflanzungsfläche ist ein strauchartiges Gehölz gem. Artenliste "Sträucher" zu pflanzen; die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mindestens 5 Stück je Art, für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mindestens 5 verschiedene Arten zu pflanzen; je 10 qm Bepflanzungsfläche ist ein Heister gem. Artenliste "Heister" zu pflanzen; je 100 qm Bepflanzungsfläche sind je ein 1 Baum II. Ordnung der Artenliste "Bäume" zu pflanzen.
  - c) Das Pflanzgut hat den Vorgaben des Forstvermehrungsgutgesetzes und den Herkunftsempfehlungen (Empfohlene Herkünfte forstlichen Vermehrungsgutes für Niedersachsen und Schleswig-Holstein) zu entsprechen.
  - d) Entlang der Autobahn gilt ein Zu- und Abfahrtsverbot.
9. Innerhalb der öffentlichen und privaten Flächen ist für Außenbeleuchtung nur die Verwendung von HSE oder LED Leuchten zulässig.
10. Innerhalb des Sichtdreiecks ist Bewuchs mit mehr als 1 m Höhe über der Straßenkrone unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz nicht unter 2,50 m.
11. Entlang des westlichen Fahrbahnrandes der Kreisstraße K 33 sind als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft die vorhandenen Lindenbestände im Norden zu ergänzen. Alle 20 lfm ist je eine Linde (Tilia cordata), 5 x v, mDb, 200 - 300, 400 - 500, StU 35 - 40, als Leitkorridor für die Fledermäuse zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Hiervon ausgenommen sind die Leitungsschutzstreifen.
- ~~12. Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf dem Flurstück 13/2 Flur 11 Gemarkung Flechthof gilt Folgendes:~~
- ~~a) Die Fläche ist als Baum-Strauch-Hecke zu entwickeln.~~
- ~~b) Je 2 qm Bepflanzungsfläche ist ein strauchartiges Gehölz gem. Artenliste "Sträucher" zu pflanzen. Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mindestens 5 Stück je Art, für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mindestens 5 verschiedene Arten zu pflanzen; je 10 qm Bepflanzungsfläche ist ein Heister gem. Artenliste "Heister" zu pflanzen; je 20 qm Bepflanzungsfläche sind je ein Baum I. Ordnung und 2 Bäume II. Ordnung der Artenliste "Bäume" zu pflanzen. Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle des Abganges gleichartig zu ersetzen.~~
- Diese Festsetzung ist vom Satzungsbeschluss ausgenommen*

Artenlisten

- a) Bäume:  
Feldahorn, Spitzahorn, Bergahorn, Sandbirke, Hainbuche, Buche, Weißdorn, Esche, Vogelkirsche, Wildbirne, Holzapfel, Steinweissel, Traubenkirsche, Traubeneiche, Stieleiche, gemeine Mehlsbeere, Eberesche, Winterlinde, Feldulme
- b) Heister:  
Feldahorn, Hainbuche, Esche, Traubenkirsche, Stieleiche, gemeine Mehlsbeere, Vogelbeere, Winterlinde, Feldulme, Eberesche
- c) Sträucher:  
Feldahorn, Kornelkirsche, roter Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, gemeiner Liguster, gemeine Heckenkirsche, Schlehe, gemeiner Wehdorn, Hundsrose, echte Himbeere, Salweide, schwarzer Holunder, Traubenholunder, Eberesche, gewöhnlicher Schneeball
- d) Saumgehölze:  
Salweide, Bruchweide, Purpurweide, Mandelweide, Korbweide
- e) Straßenbäume:  
Feldahorn, Spitzahorn, Bergahorn, Buche, Esche, Vogelkirsche, Traubeneiche, Stieleiche, Vogelbeere, Winterlinde, Bergulme
- f) Stellplatzbäume:  
Spitzahorn, Italienische Erle, Pyramiden-Hainbuche, Baumhasel, Säulen-Dorn, Pflaumen-Dorn, Einblattesche, Lederhülsenbaum, Platane, Chinesische Stadtbirne, Traubeneiche, Zerreiche, Stieleiche, Winterlinde, Silberlinde, Holländische Linde, Kaiserlinde
- g) Kletterpflanzen:  
Efeu, Geißblattarten, Wilder Wein