

Textliche Festsetzungen

1. Das Gewerbegebiet ist gem. § 1 (4) BauNVO gegliedert, betriebliche Nutzungen dieser Fläche werden wie folgt eingeschränkt:

1.1 Bezüglich der nachfolgend angesprochenen Begriffe und Verfahren wird auf DIN 45691 ("Geräusch-kontingentierung", Hrsg. Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag Berlin, Dezember 2006) verwiesen. Eine Umverteilung der Emissionskontingente ist zulässig wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierende Gesamt-Immissionswert  $L_{GI}$  nicht überschritten wird.

Im Gewerbegebiet GEe1A und GEe1B sind Anlagen und Einrichtungen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)		
Teilfläche	$L_{EK}$ , Tag	$L_{EK}$ , Nacht
GEe1A	60	30
GEe1B	60	46

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.  
Die festgesetzten Emissionskontingente sind als "Beurteilungspegel" i.S. der Sechsten Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.8.1998 (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm; GMBI. 1998 Seite 503ff) zu verstehen. Demgemäß ist bei einem schalltechnischen Nachweis nach dem im Anhang A zu dieser Verwaltungsvorschrift beschriebenen Verfahren vorzugehen. Eine Umverteilung der Emissionskontingente ist zulässig wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierende Gesamt-Immissionswert  $L_{GI}$  nicht überschritten wird.

Bei einem rechnerischen Nachweis der einzuhaltenden flächenbezogenen Schallleistungspegel ist von dem in der DIN ISO 9613-2 "Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien", Teil 2 Allgemeine Berechnungsverfahren (Beuth Verlag Berlin, Oktober 1999) beschriebenen Rechenverfahren mit folgenden Parametern auszugehen:

Mittlere Quellhöhe: 3,0 m über anstehendem Gelände
Mittenfrequenz: 500 Hz
$C_0(t) = C_0(n) = 0$ dB
Luftfeuchte: 70 %
Lufttemperatur: 10°C
Luftdruck: 113 mbar
alternativer Bodeneffekt nach Kap. 7.3.2 der ISO 9613-2.

Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmungen, erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen gem. ISO 9613-2) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen erreicht werden, können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschallleistungspegels zugerechnet werden.

1.2 Für den im Plan dargestellten Richtungssektor erhöhen sich Emissionskontingente  $L_{EK}$  um folgende Zusatzkontingente  $L_{EK,zus}$ :

Zusatzkontingente in dB für die Richtungssektoren

Teilgebiet	Richtungssektor	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$
GEe1A, GEe1B	45° - 260°	5 dB

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k  $L_{EK,j}$  durch  $L_{EK,j} + L_{EK,zus,k}$  zu ersetzen ist.  
Norden = 0° = 360°

1.3 Wohnnutzungen jeglicher Art sind unzulässig.

2. Im Gewerbegebiet GEe 1A und GEe 1B sind Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten Bau- und Heimwerkerbedarf, Gartenbedarf, Möbel, elektronische Geräte sowie Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke und gewerbliche Betriebe für Glücksspiele, sowie Vergnügungsstätten unzulässig. Zulässig ist der Lebensmitteleinzelhandel gem. textlicher Festsetzung Ziffer 3.

3. Im Gewerbegebiet GEe 1A und GEe 1B im Änderungsbereich A darf die Verkaufsfläche 800 m² (Verkaufsflächenzahl VKZ 0,05) für Lebensmittelsortimente nicht überschreiten.

3.1 Als Verkaufsfläche im Sinne dieser Festsetzung gelten alle dem Kunden zugänglichen oder dem Verkauf dienenden Flächen. Hierzu zählen nicht Flächen für Nebeneinrichtungen wie Restaurants, Cafés und WC-Anlagen.

3.2 Die Verkaufsflächenzahl (VKZ) gibt an, wie viele Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne von § 19 (3) BauNVO zulässig sind.

4. In der abweichenden Bauweise gelten grundsätzlich die Vorschriften über die offene Bauweise. Abweichend davon sind auch Gebäude über 50 m Länge zulässig.

5. Gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO kann die Baugrenze durch Gebäudeteile wie Vordächer, Vorbauten und außenliegende Nottreppen um max. 3,00 m überschritten werden.

6. Im Bereich von Sichtdreiecken und -flächen gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB sind unzulässig:

- a) Stellplätze und Garagen
- b) Nebenanlagen i. S. des § 14 (1) BauNVO, Einfriedungen und Bewuchs mit mehr als 0,80 m Höhe über Straßenkrone.  
Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz nicht unter 2,50 m.

7. Als Ausgleichsmaßnahme ist je 200 m² versiegelter Grundstücksfläche 1 großkroniger Laubbaum der unter Ziff. 8.2) der textlichen Festsetzung genannten Arten oder 1 einheimischer hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

8. Im Bereich von Stellplätzen gilt Folgendes:

8.1 Im Bereich der mit B gekennzeichneten Fläche sind alle Stellplätze zu versiegeln; außerhalb der mit B gekennzeichneten Fläche sind Stellplätze für Lkw zu versiegeln. Das anfallende Niederschlagswasser ist in den Regenwasser-Hauptsammler einzuleiten.



8.2 Im Bereich von Lkw-Stellplätzen ist gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB je 6 Stellplätze ein baumartiges Gehölz wie Ahorn, Birke, Eberesche, Eiche, Hainbuche, Linde, Rotbuche, Kastanie, als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 14 cm zu pflanzen.

Im Bereich von Pkw-Stellplätzen ist gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB je 3 Stellplätze ein baumartiges Gehölz der vorgenannten Arten zu setzen.

8.3 Die Bäume sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen. Zuwiderhandlungen können gem. § 213 BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden.

9. Gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB ist entlang der Landesstraße eine gem. § 24 (1) NStrG von der Bebauung freizuhaltende Flächen von 20 m Breite ab befestigtem Fahrbahnrand festgesetzt. In diesem Bereich dürfen Hochbauten, Werbeanlagen und Nebenanlagen, auch solche, die nach NBauO genehmigungsfrei sind, nur mit Zustimmung des Straßenbaulastträgers errichtet werden. In diesen Bereichen gilt zugleich ein Zu- und Abfahrtsverbot.

10. Eine Bebauung des Gewerbegebietes GEe 1A in dem mit ☐ gekennzeichneten Teilbereich ist nur unter folgenden Bedingungen zulässig:  
Das Bauwerk ist mit einer passiven Gasdrainage aus Kies-Sand-Gemisch mit maximalem Feinkornanteil von 5 % lagenweise verdichtet, zu errichten. Die Drainage ist nach außen über Drainmatte oder Drainkeil an die Umgebungsluft zu führen.

#### Kennzeichnung

Innerhalb der gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Flächen befindet sich die "Altablagerung Wendhausen". Es handelt sich um eine ehemalige Deponie für Hausmüll und Bauschutt, die unter der Anlagennummer 154 014 4008 im Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen geführt wird.

Die mit ☐ gekennzeichnete Fläche umfasst den Bereich der Hausmülldeponie. Bei der mit ☐ gekennzeichneten Fläche handelt es sich um die Bauschuttdeponie.