

Satzung der Gemeinde Apensen über den Bebauungsplan Nr. 8 "Neukloster Straße / Beim Butterberge" mit örtlichen Bauvorschriften

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 21 f. BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA, § 4 BauNVO)
 1.1.1 Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) BauNVO) i. V. m. § 4 BauNVO.

1.2 Mischgebiete (MI, § 6 BauNVO)
 1.2.1 Die nach § 6 Abs. 2 Ziff. 6 genannte Nutzungszugriff (Vergrößerung) ist in gewerblich geprägten Teilen der Gebiete nicht zulässig (§ 6 BauNVO i. V. m. § 6 BauNVO).

1.3 Gewerbegebiete (GE, § 8 BauNVO)
 1.3.1 In den Gewerbegebieten sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die entsprechend ihrer Kennzahl auf der Planzeichnung in der unter nachstehenden Tabelle aufgeführten Immissionswerten bzw. Immissionsgrenzen Schallleistungspegel (L_{WA}) tagüber und nachts einhalten (§ 8 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 8 BauNVO).

Die Einhaltung der Immissionsgrenzen (Schallleistungspegel) im Einzelfall wird nicht durch die Angabe der jeweiligen gesamten Betriebsfläche und der festgesetzten L_{WA} dieser Fläche und zusätzlich der für diesen Betrieb anzunehmende Immissionswerte an allen maßgeblichen Immissionsorten nach den Berechnungsverfahren der DIN 18015, Ausgabe 10/1999, unter Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung berechnet.

Es Vorhaben (Betriebe oder Anlagen) ist dem schalltechnisch zulässig, wenn der nach TALärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsmethode zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel L_{WA} der vom Vorhaben hervorgerufenen Geräuschimmissionen an allen maßgeblichen Immissionsorten die o.g. amtlichen Immissionswerte einhält.

Bei teilweise oder ganz bebauten Flächen werden die lärmtechnischen Schallleistungspegel nur bei Sanierung, wesentlichen Änderungen oder Neuanordnungen herangezogen.

Umverlegungen der lärmtechnischen Schallleistungspegel zwischen den Tabellen können vorgenommen werden, bedürfen aber des Nachweises, dass die für die Nacharbeit anzunehmenden Immissionswerte weiterhin in Summe eingehalten werden.

1.3.2 Tabelle 1: Zulässige Immissionswerte lärmtechnischer Schallleistungspegel (L_{WA})

Gebiet mit Kennzahl gem. Planzeichnung	Zulässiger L _{WA} tagüber (22-24 Uhr) (dB(A))	Zulässiger L _{WA} nachts (22-06 Uhr) (dB(A))
GE	65	52
GE 1	65	50
GE 2	65	50
GE 3	65	43
GE 4	60	45
GE 4.1	60	45
GE 4.2	60	43
GE 5	60	43

1.3.3 Von den nach § 8 Abs. 2 Ziff. 1 BauNVO genannten Nutzungszugriffen sind Einzelanbauten mit Sommerkern des periodischen Bedarfs nur in unmittelbarer Verbindung mit der Produktionsstätte (Handwerks- oder Gewerbebetriebe) zulässig (§ 1 (6) BauNVO i. V. m. § 8 BauNVO), wenn die dem Handwerks- oder Gewerbebetriebe zugeordnet und ihm gegenüber in Grundbüchern und Bauwesen ungetrennt sind.

1.3.4 Fachmärkte (wie z.B. Haus- und Gartenmarkt, Bau- und Heimwerkermärkte, Elektronikmarkt) sind Randformate des periodischen Bedarfs auf bis zu 10% der Verkaufsfläche zulässig. Wasch-, Putz- und Reinigungsstellen (WV), Schwämmen und Heilmittelherstellung müssen bei der Errichtung des Anbaus der Randformate des periodischen Bedarfs nicht berücksichtigt werden.

1.3.5 Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO (Wohnungen für Flüchtlinge und Bereichsflächen sowie für Betriebsbauten und Betriebsflächen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundbüchern und Bauwesen ungetrennt sind) werden nur Bestandteil der Gewerbegebiete GE, GE 4.2 und GE 5, § 1 (6) BauNVO i. V. m. § 8 BauNVO.

1.3.6 Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO (Vergrößerungszugriff) werden nur in den Gewerbegebieten GE 2.1 Bestandteil des Bebauungsplans, § 1 (6) BauNVO i. V. m. § 8 BauNVO.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 Bezugspunkt für die zulässige Höhe baulicher Anlagen ist jeweils die Höhe der fertigen Straße, gemessen in der Straßenmitte an der Grundstücksgrenze.

2.2 Bei der Berechnung der Höhe von Gebäuden bleiben Antennen, Schornsteine und sonstige untergeordnete Sonderbauten unberücksichtigt.

2.3 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf in dem als GE 4.1 gekennzeichneten Gewerbegebiet durch bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind (z.B. Silos), oder im begründeten Einzelfall bei zugewandten Betriebsflächen, Erdkellern auch durch Gebäude und Gebäudeanteile auf bis zu 20 % der Grundstücksfläche bis zu einer Höhe von 32 m (Bezugspunkt wie unter Ziff. 2.1) überschritten werden. Dies gilt nicht für Werbeanlagen.

3. Abwechslung der Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

In der abwechselnden Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Gebäude darf 60 m überschreiten.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Gärten, Carports und bauliche Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, die Gebäude sind, sind nur innerhalb der Baugrenze des Grundstücks 60 m überschreiten.

5. Mindest-Grundstückgröße (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten beträgt die Mindest-Grundstückgröße 600 m² je Einzeleinheit und 300 m² je Doppelhaushälfte.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebieten (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind in Einzelfällen höchstens zwei Wohnwahlen, im Doppelhaus höchstens eine Wohnwahl je Hauszelle zulässig. Abweichend hiervon ist in den allgemeinen Wohngebieten, in denen alle Bauweise nur Einzelbauweise (E) errichtet werden dürfen, in Wohngebieten höchstens eine Wohnwahl zulässig.

7. Maßnahmen zum Schutz vor Pflege u. zur Entwicklung (SPE) v. Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

7.1 Aufwertungen

Mit Ausnahme der Flächen F1, F2, F3 und F4 sind auf den SPE-Flächen an allen Randbereichen standortgerechte, heimische Laubbäume der Planzeile A, sowie die Breite ausreicht, 5-reihig zu pflanzen. Zwischen den Reihen der Gehölzgruppen ist ein Abstand von 2 m, in den Reihen ein max. Abstand von 1 m einzuhalten. Die Planzeile B hat mindestens zu bepflanzen: 1x veredelte laubige Straucher, 70-90 cm hoch, in den mittleren Reihen ist ein Abstand von max. 2 m einzuhalten. Straucher, 1x veredelt, 120-150 cm hoch zu pflanzen. Bei größeren Flächen ist innerhalb dieser 5-reihigen Einreihung eine Pflanzung aus 80% Silos- und Traubeneichen (Quercus robur, Quercus petraea), sowie 20% Heidebeere (Calluna vulgaris), Winterlinde (Tilia cordata) und Rotbuche (Fagus sylvatica) anzugeben. Zwischen den Reihen der Gehölzgruppen ist ein max. Abstand von 2 m, in den Reihen ein max. Abstand von 1 m einzuhalten. Nach 5 Jahren ist der Zustand zu prüfen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neuanpflanzungen in der gleichen Art und Qualität zu schaffen.

7.2 Extensivgrünland

Für die unvermeidbaren Eingriffe auf die 5-Kleintierweiden werden auf den SPE-Flächen F3 und F4 extensiv genutzte Wasserflächen angelegt. Maßstab: Natur als Dauergrünland, keine Beweidung, keine Umwehrung zur Grünlandnutzung, keine Düngung, kein Pflanzenschutzmittelinsatz, keine Befahren der Flächen von 15. März bis zum ersten Schneeeinbruch, kein Einsatz von 15. Juni, mindestens eine Mahd während der Vegetationsperiode, bis spätestens Anfang September, vollständige Auhof des Müllgutes von der Fläche.

7.3 Zuordnung der Maßnahmen gemäß Ziffer 7.1, 7.2, 8.1 und 8.2

Die Umsetzung des Bebauungsplans erfolgt in Bauabschnitten. Jedem Bauabschnitt werden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes gemäß Ziffer 7.1, 7.2, 8.1 (nur die mit a, b, c, d, e, f, g, h, i, j, k, l, m, n, o, p, q, r, s, t, u, v, w, x, y, z, aa, ab, ac, ad, ae, af, ag, ah, ai, aj, ak, al, am, an, ao, ap, aq, ar, as, at, au, av, aw, ax, ay, az, ba, bb, bc, bd, be, bf, bg, bh, bi, bj, bk, bl, bm, bn, bo, bp, bq, br, bs, bt, bu, bv, bw, bx, by, bz, ca, cb, cc, cd, ce, cf, cg, ch, ci, cj, ck, cl, cm, cn, co, cp, cq, cr, cs, ct, cu, cv, cw, cx, cy, cz, da, db, dc, dd, de, df, dg, dh, di, dj, dk, dl, dm, dn, do, dp, dq, dr, ds, dt, du, dv, dw, dx, dy, dz, ea, eb, ec, ed, ee, ef, eg, eh, ei, ej, ek, el, em, en, eo, ep, eq, er, es, et, eu, ev, ew, ex, ey, ez, fa, fb, fc, fd, fe, ff, fg, fh, fi, fj, fk, fl, fm, fn, fo, fp, fq, fr, fs, ft, fu, fv, fw, fx, fy, fz, ga, gb, gc, gd, ge, gf, gg, gh, gi, gj, gk, gl, gm, gn, go, gp, gq, gr, gs, gt, gu, gv, gw, gx, gy, gz, ha, hb, hc, hd, he, hf, hg, hh, hi, hj, hk, hl, hm, hn, ho, hp, hq, hr, hs, ht, hu, hv, hw, hx, hy, hz, ia, ib, ic, id, ie, if, ig, ih, ii, ij, ik, il, im, in, io, ip, iq, ir, is, it, iu, iv, iw, ix, iy, iz, ja, jb, jc, jd, je, jf, jg, jh, ji, jj, jk, jl, jm, jn, jo, jp, jq, jr, js, jt, ju, jv, jw, jx, jy, jz, ka, kb, kc, kd, ke, kf, kg, kh, ki, kj, kl, km, kn, ko, kp, kq, kr, ks, kt, ku, kv, kw, kx, ky, kz, la, lb, lc, ld, le, lf, lg, lh, li, lj, lk, ll, lm, ln, lo, lp, lq, lr, ls, lt, lu, lv, lw, lx, ly, lz, ma, mb, mc, md, me, mf, mg, mh, mi, mj, mk, ml, mn, mo, mp, mq, mr, ms, mt, mu, mv, mw, mx, my, mz, na, nb, nc, nd, ne, nf, ng, nh, ni, nj, nk, nl, nm, no, np, nq, nr, ns, nt, nu, nv, nw, nx, ny, nz, oa, ob, oc, od, oe, of, og, oh, oi, oj, ok, ol, om, on, oo, op, oq, or, os, ot, ou, ov, ow, ox, oy, oz, pa, pb, pc, pd, pe, pf, pg, ph, pi, pj, pk, pl, pm, pn, po, pp, pq, pr, ps, pt, pu, pv, pw, px, py, pz, qa, qb, qc, qd, qe, qf, qg, qh, qi, qj, qk, ql, qm, qn, qo, qp, qq, qr, qs, qt, qu, qv, qw, qx, qy, qz, ra, rb, rc, rd, re, rf, rg, rh, ri, rj, rk, rl, rm, rn, ro, rp, rq, rr, rs, rt, ru, rv, rw, rx, ry, rz, sa, sb, sc, sd, se, sf, sg, sh, si, sj, sk, sl, sm, sn, so, sp, sq, sr, ss, st, su, sv, sw, sx, sy, sz, ta, tb, tc, td, te, tf, tg, th, ti, tj, tk, tl, tm, tn, to, tp, tq, tr, ts, tt, tu, tv, tw, tx, ty, tz, ua, ub, uc, ud, ue, uf, ug, uh, ui, uj, uk, ul, um, un, oo, up, uq, ur, us, ut, uu, uv, uw, ux, uy, uz, va, vb, vc, vd, ve, vf, vg, vh, vi, vj, vk, vl, vm, vn, vo, vp, vq, vr, vs, vt, vu, vv, vw, vx, vy, vz, wa, wb, wc, wd, we, wf, wg, wh, wi, wj, wk, wl, wm, wn, wo, wp, wq, wr, ws, wt, wu, wv, ww, wx, wy, wz, xa, xb, xc, xd, xe, xf, xg, xh, xi, xj, xk, xl, xm, xn, xo, xp, xq, xr, xs, xt, xu, xv, xw, xx, xy, xz, ya, yb, yc, yd, ye, yf, yg, yh, yi, yj, yk, yl, ym, yn, yo, yp, yq, yr, ys, yt, yu, yv, yw, yx, yy, yz, za, zb, zc, zd, ze, zf, zg, zh, zi, zj, zk, zl, zm, zn, zo, zp, zq, zr, zs, zt, zu, zv, zw, zx, zy, zz).

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Nds. Bauordnung (NdsBO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Apensen diesen Bebauungsplan Nr. 8 "Neukloster Straße / Beim Butterberge", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Apensen, den 24.08.2006 (Bürgermeister) (Gemeindedirektor)

Verfahrensmerkmale

Aufstellungsbeschluss
 Der Verwaltungsbeschluss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 26.04.2005 die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 8 "Neukloster Straße / Beim Butterberge" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.06.2005 öffentlich bekannt gemacht.

Apensen, den (Bürgermeister)

Planunterlagen

Kartengrundlage: ALC
 Gemarkung Apensen, Fluren 1, 2 und 3

Die Veröffentlichung ist nur für eigene, nicht wirtschaftliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3 des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dez. 2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5). Als Veröffentlichungen gelten z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträgern.

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und werden die höchstzulässigen bestmöglichen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach Stand von ... Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Stade, den (GLL Otterndorf, Kalsandorf, Stade)

Planverfasser

Die Entwurf der Bebauungspläne wurde ausgeführt von:
 Cappel + Partner (Diplom-Ingenieur, Architekt und Stadtplanung)
 Postfach 27, 21709 Himmelndorfen, Tel. 04144-2179-10, Fax 2179-11, E-Mail info@capp-pln.de

Himmelndorfen, den 28.08.2006 (Stadtplaner)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 6.04.2006 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.05.2006 öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 18.05.2006 bis 19.06.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Apensen, den (Bürgermeister)

Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 14.07.2006 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.07.2006 öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 24.07.2006 bis 23.08.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Apensen, den (Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.08.2006 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Apensen, den (Bürgermeister)

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.08.2006 öffentlich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist mit der Benennung in Kraft getreten.

Apensen, den (Bürgermeister)

Gebundmachung von Rechtsverletzungen

Innerehalb von zwei Jahren nach der Inkraft-Treten des Bebauungsplans sind etwa Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächenutzungsplans oder Mängel des Abwägungsverganges nicht geltend gemacht worden.

Apensen, den (Bürgermeister)

Planzeichenerklärung

Es gilt die Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 11 BauNVO)

- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO, vgl. textl. Festsetzungen)
- MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO, vgl. textliche Festsetzungen)
- GE** Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO, vgl. textliche Festsetzungen)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 12** Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß, z.B. 1,6
- 0,4** Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, z.B. 0,4
- I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. I
- II** Zahl der Vollgeschosse zwingend, z.B. II
- H=14m** Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß, z.B. 14m (vgl. textliche Festsetzungen)

3. Bauweise, Bauformen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenfläche, mit Festsetzung der klitten Höhe in Metern, z. B. 5,60 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Zweckbestimmung: Geh- und Radweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Weg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Bahnanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Zweckbestimmung: Spielplatz
- Zweckbestimmung: Parkanlage
- Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Regenrückhaltebecken

7. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- F1** Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) mit Kennzeichnung (z. B. F1), vgl. textliche Festsetzungen
- F2** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB) mit Kennzeichnung (z. B. c), vgl. textliche Festsetzungen
- F3** Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB), vgl. textliche Festsetzungen

9. Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der anliegenden Grundstücke zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) mit Kennzeichnung (z. B. A), vgl. textliche Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugbietes

Nutzungsstabellone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse oder Höhe baulicher Anlagen

9. Immissionschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

9.1 Auf der mit dem Buchstaben A gekennzeichneten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist ein Lärmsturz mit einer effektiven Schwinghöhe von 3,00 m über der Schwebenebene anzugeben.

9.2 Auf der mit dem Buchstaben B gekennzeichneten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist eine Lärmsturz mit einer effektiven Schwinghöhe von 2,00 m über der Schwebenebene anzugeben.

9.3 Auf der mit dem Buchstaben C gekennzeichneten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind zum Schutz der Wohngebiete vor Gewitterblitzen Maßnahmen durchzuführen.

Entlang der westlichen, südlichen und östlichen Abgrenzung der Fläche sind auf ganzer Länge Lärmsturzmaße mit einer Höhe von 8 m über dem Gelände zu errichten. Die westliche Lärmsturzmaße ist außerdem der Fläche C nach Norden bis an das vorhandene Betriebsgebäude zu verlängern. An die südliche Lärmsturzmaße ist eine nur nach Norden offene Einhausung für Law anzubauen, sofern kein Gebäude an Stelle der Lärmsturzmaße errichtet wurde.

Alternativ kann auf dieser Fläche auch ein Betriebsgebäude errichtet werden, wenn dieses so errichtet wird, dass mindestens die gleiche Schallschutzwirkung realisiert wird, wie bei der Schallschutzwand mit Einhausung. Werden durch die Errichtung des Betriebsgebäudes nur Teile der Lärmsturzmaßlinie realisiert, ist dieses so zu errichten, dass mit den restlichen Lärmsturzmaßnahmen der im Gelände geforderte Lärmsturz sichergestellt werden kann.

Örtliche Bauvorschriften (gem. § 56 NdsBO)

1. Außenwände und Dächer

- 1.1 Auf Wäme, Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäuden sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15-55° zulässig.
- 1.2 Steile Dachneigungen sind für Mansarddächer und Freisiegelnd zulässig.
- 1.3 Glassteile Dachneigungen sind nicht zulässig.

2. Werbeanlagen

- 2.1 Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Traufe oder an den Gebäudewänden zulässig.
- 2.2 Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit Wechselcharakter und beweglichen Teilen.

3. Pflanzentzonen

- 3.1 **Planzeile A**
 Sträucher (Quercus robur, Quercus petraea), Heidebeere (Calluna vulgaris), Eberesche (Sorbus aucuparia), Sanddorn (Berberis pendula), Aepfel (Pyrus malus), Vogelkirsche (Prunus avium), Eingriffelweiden (Salix purpurea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Hartriegel (Cornus sanguinea), Schlehe (Prunus spinosa), Wildrose (Rosa canina), Heide (Calluna vulgaris), Pfaffenhütchen (Eranthis pinnatifida), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Orweide (Salix aurita), Salweide (Salix caprea) und Brombeere (Rubus fruticosus, jedoch nur in geringer Stückzahl).
- 3.2 **Planzeile B**
 Sträucher (Quercus robur, Quercus petraea), Heidebeere (Calluna vulgaris), Eberesche (Sorbus aucuparia), Winterlinde (Tilia cordata), Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Felsenahorn (Acer campestre), Die Qualität der anzupflanzenden Bäume hat mindestens zu betragen: höchstens mit einem Stammumfang von mind. 14 cm, jeder Baum darf durch einen Pfahl zu sichern und vor Witterung zu schützen.

4. Erhaltung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Gehölzen

Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Gehölzen sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist Ersatz der gleichen Art in gleicher Umfang und an gleicher Stelle zu leisten.

5. Erhaltung von Bäumen

In Plangebiet sind außerhalb der Straßenverkehrsflächen alle Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 30 cm, gemessen 1 m in Höhe, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist Ersatz der gleichen Art in gleichem Umfang und an gleicher Stelle zu leisten.

Hinweise

1. **Pflege, Unterhaltung und Ersatz von Anpflanzungen**
 Die Grundstückseigentümer sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zur fortgehenden Pflege und Unterhaltung der aufgeführten Pflanzungen verpflichtet. Sollten Pflanzen absterben bzw. nicht mehr vorhanden sein, so sind diese umgehend in der gleichen Art und Qualität zu ersetzen. Die Gemeinde wird regelmäßig zur Durchsetzung der Befolgung von Planzettel nach § 178 BauGB Gebrauch machen.

2. **Berücksichtigung örtlicher Bauvorschriften**
 Gemäß § 91 Abs. 3 NdsBO handelt es sich um örtliche Bauvorschriften, die der örtlichen Bauvorschrift zu überwinden. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 2 NdsBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

3. **Vorbelastungen durch Lärm**
 In Teilen des Plangebietes besteht eine Vorbelastung durch Lärm unterschiedlicher Herkunft. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für die festgesetzten Abgrenzungswerte und Mischgebiete können zum Teil nicht eingehalten werden. Im Rahmen der Butstuhler Straße (bis zu ca. 30 m) kommt es zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete um bis zu 5 dB(A) (Lärmpegelbereich B). Hier wird empfohlen, diese Räume in denen besonders hohe Anforderungen an den Schallschutz zu stellen sind, vorzuziehen auf die dem Lärm abgewandte Seite gelagert werden oder zumindest auf einer abgewandten Seite belichtet werden können. Weiter wird empfohlen, die Gebäude so anzuordnen, dass eine abschirmende Wirkung für die Gartenbereiche entsteht.

Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird die bauverträgliche Förderung des § 21 Abs. 1 NdsBO nicht berührt. Bei der Errichtung von Gebäuden, die dem Wohnen oder dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, müssen die Anforderungen an die Luftschallminderung von den nach unten abzurückenden Bauten von Außenwänden der DIN 18019, Tabelle 8 eingehalten werden. Hinweise zu Überschreitungen der Orientierungswerte, zur Errichtung in Lärmpegelbereiche und zu pass