

# **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, BP Insel Nr. 7 „Gewerbegebiet Marie-Kupfer-Weg“ – Entwurf, 06.02.2024**

## **§ 1 Zulässige Nutzungen im Gewerbegebiet, GE, § 8 BauNVO**

*Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet und ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE und GEe). § 8 BauNVO festgesetzt. Das Gewerbegebiet (GE) dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die Unterteilung erfolgt aus Gründen des Immissionsschutzes (Emissionskontingentierung).*

1.1 Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art *einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie*, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

1.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.3 Unzulässig sind:

- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten,
- Einzelhandelsbetriebe,
- *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,*
- Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG (sog. „Störfallbetriebe“) bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären.

Von den Gewerbebetrieben aller Art sind Bordelle, Dirnenunterkünfte oder bordellartig geführte Betriebe (Massagesalons o.ä.) nicht zulässig.

## **§ 2 Höhe der baulichen Anlagen, § 18 BauNVO**

Die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen gelten als Maximalwerte, hier 10 m.

Als unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen wird die Oberkante (Endausbau) der an das Baugebiet angrenzenden Erschließungsstraße (Straßenachse) im Bereich der Gebietszufahrt festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der Dacheindeckung oder für Gebäude mit Flachdächern die Oberkante des Gebäudes oder Hauptgesimses. *Die zulässige bauliche Höhe kann durch erforderliche, untergeordnete technische Bauteile, wie z. B. Lüftungsanlagen, bis zu 3,0 m überschritten werden. Die zulässige bauliche Höhe kann durch Photovoltaikanlagen überschritten werden. Auf § 32a NBauO wird verwiesen.*

## **§ 3 Abweichende Bauweise**

Es gilt die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO. Zulässig sind Gebäudelängen von über 50 m. Im Übrigen gelten die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung.

## **§ 4 Naturschützerisch-grünordnerische Festsetzungen / Baumschutz, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**

4.1 Im 10,00 m breiten Pflanzstreifen ist eine *fünfreihe* Bepflanzung gem. Pflanzliste mit Bäumen und Heistern vorzunehmen.

Der Abstand zwischen den Reihen beträgt 1,00 m bis 1,50 m, in den Reihen 0,80 bis 1,00 m. Die einzelnen Gehölzarten sind in Gruppen zu je 5-7 Stck. zu pflanzen. ES sind Sträucher 70-100 cm (Forstware) zu pflanzen. In einem mittleren Abstand von 15 m ist ein leichter Heister als Überhälter zu pflanzen.

4.2 Die Überwachung der Pflanzmaßnahmen erfolgt durch die Stadt Schneverdingen. Auf Grundlage von § 178 BauGB kann die Stadt Schneverdingen den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb der gesetzten Frist entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bepflanzen.

4.3 Die Fertigstellung der Pflanzungen hat spätestens 1 Jahr nach Baubeginn durch den Vorhabenträger zu erfolgen. Die Pflanzflächen sind gegen Verbiss mit einem Wildschutzzaun zu sichern.

### 4.4 Pflanzliste

#### Bäume 1. und 2. Ordnung - Hochstämme

Acer campestre (Feldahorn)

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)

Capinus betulus (Hainbuche)

Qercus petrea (Traubeneiche)

Quercus robur (Stieleiche)

Tilia cordata (Winterlinde)

Ulmus carpinifolia (Feldulme)

#### Bäume 3. Ordnung – Hochstämme

Malus sylvestres (Wildapfel, Holzapfel)

Prunus padus (Traubenkirsche)

Sorbus aucuparia (Vogelbeere)

#### Sträucher / Heister

Rhamnus frangula (Faulbaum)

Crataegus sp. (Weißdorn)

Prunus spinosa (Schlehe)

Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Corylus avellana (Hasel)

Acer campestre (Feldahorn)

Prunus avium (Waldkirsche)

Rosa canina (Hundsrose)

### 4.5 Eingriffsminderung

Zur Reduzierung von Lichtimmissionen sind im Plangebiet nur Lampen mit gerichtetem Licht zu verwenden, die die beleuchteten Flächen so anstrahlen, dass der obere Halbraum möglichst gering ausgeleuchtet wird. Das Lichtspektrum muss arm an ultravioletter Strahlung sein (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, Natriumdampfhochdrucklampen (SE/St-Lampen), LED-Leuchten).

## **§ 5 Regelungen für den Oberflächenwasserabfluss**

Anfallendes Regenwasser befestigter Oberflächen ist auf dem jeweiligen Baugrundstück bzw. bei öffentlichen Flächen im öff. Raum zu versickern oder auf dem jeweiligen Grundstück zu verwenden. Zulässig ist:

- Versickerung über die belebte Bodenzone - dazu gehören auch straßenbegleitende Mulden,
- Versickerung über ein Mulden-/Rigolensystem.

Die Maßnahmen sind erlaubnis- / genehmigungspflichtig nach Nds. Wassergesetz, NWG.

## **§ 6 Eingriffsvermeidung, besondere Maßnahmen des Artenschutzes, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

### 6.1 Bauzeitenregelung

*Für bauliche Maßnahmen im Außenbereich, insb. Maßnahmen der verkehrlichen Erschließung gilt: Alle Arbeiten an Gehölzen (Fällung/Rodung/Beseitigung) haben zum allgemeinen Schutz von Brutvögeln entsprechend der gesetzlichen Regelungen des § 39 (5) 1. BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden.*

*Die Vorbereitung des Baufeldes hat außerhalb der Zeit vom 1. April bis 31. Juli stattzufinden.*

### 6.2 Eingriffsminderung

*Zur Reduzierung von Lichtimmissionen sind im Plangebiet nur Lampen mit gerichtetem Licht zu verwenden, die die beleuchteten Flächen so anstrahlen, dass der obere Halbraum möglichst gering ausgeleuchtet wird. Das Lichtspektrum muss arm an ultravioletter Strahlung sein (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, Natriumdampfhochdrucklampen (SE/St-Lampen), LED-Leuchten).*

## **§ 7 Beschränkte Verwendung luftverunreinigender Stoffe, § 9 (1) Nr. 23 a BauGB**

Die Verwendung fossiler Energieträger (hier Erdöl, Erdgas und Kohle) im Plangebiet ist unzulässig.

## **§ 8 Emissionskontingentierung, § 9 (1) Nr. 24 BauGB**

*8.1 Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiet G<sub>Ee</sub> – G<sub>E</sub> sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente L<sub>EK</sub> nach DIN 45691 (Dezember 2006) weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.*

*8.2 Die Prüfung auf Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691, 2006-12.*

Teilfläche	L <sub>EK</sub>	
	tags	nachts
GE	64	49
G <sub>Ee</sub>	61	46

*8.3 Die Einhaltung der Kontingente ist im Einzelfall für jeden Betrieb im Plangebiet wie folgt nachzuweisen: Anhand der jeweiligen gesamten Betriebsfläche - ohne ggf. festgesetzte Grünflächen und/oder Flächen mit Pflanzgebot von Bäumen und Sträuchern - und der festgesetzten Emissionskontingente L<sub>EK</sub> für diese Fläche wird zunächst das für diesen Betrieb anzusetzende Immissionskontingent L<sub>IK</sub> an allen maßgeblichen Immissionsorten berechnet.*

*8.4 Ein Vorhaben ist dann schalltechnisch zulässig, wenn die nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechneten Beurteilungspegel L<sub>r</sub> der vom Vorhaben hervorgerufenen Geräuschimmissionen an allen maßgeblichen Immissionsorten diese Immissionskontingente einhalten.*

8.5 Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel  $L_r$  den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

### § 9 Externe Kompensation

Für die Kompensation des Eingriffs sind externe Maßnahmen erforderlich, im Einzelnen:

- Maßnahmen nach Naturschutzrecht im Wert von 5.351 Punkten gemäß Modell des Nds. Städtetages.

Diese Maßnahmen werden auf den Flächen der Naturschutzstiftung Heidekreis abgegolten. Dazu werden insgesamt 1.784 m<sup>2</sup> Ackerfläche (A) in mesophiles Grünland (GMF) umgewandelt.

Stadt: Schneverdingen

Gemarkung: Wintermoor

Flur: 2

Flurstück: 137/26

Lage der Fläche für den naturschutzfachlichen Ausgleich:

Abbildung: Lage der Kompensationsfläche (1:10.000, Naturschutzstiftung Heidekreis)

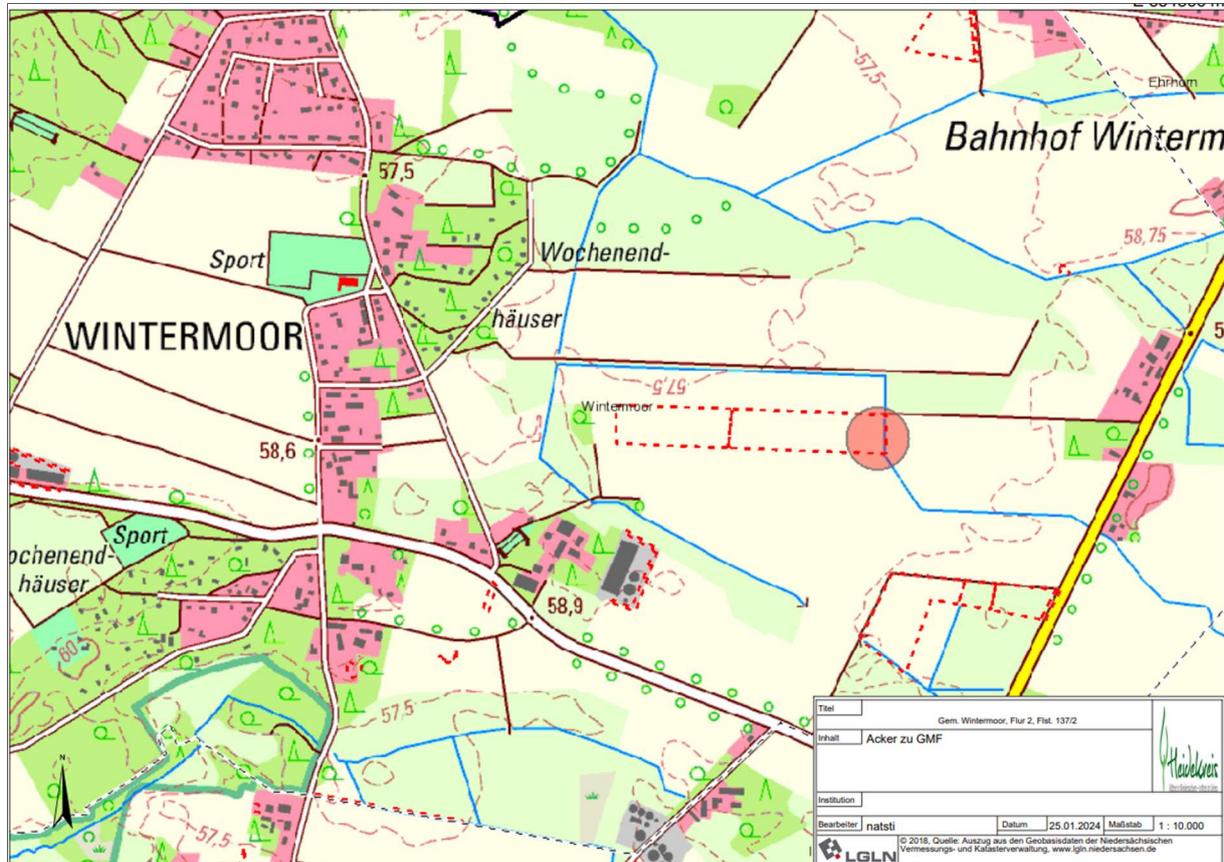


Abbildung: Lage der Kompensationsfläche (1:1.000, Naturschutzstiftung Heidekreis)



## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### § I - Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift entspricht dem des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Insel Nr. 7 „Gewerbegebiet Marie-Kupfer-Weg“ mit örtlichen Bauvorschriften.

### § II – Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich zur Eigenwerbung an der Stätte der Leistung innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Werbeanlagen sind zur Vermeidung von optisch-visuellen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes mit ihren Ansichtsflächen ausschließlich zu den öffentlichen Straßenflächen auszurichten.

### § III – Einfriedungen

Einfriedungen sind ausschließlich in durchbrochener Form zulässig. Für die Einfriedung sind Sichtschutzstreifen und Flechtzäune nicht zulässig.

#### **§ IV - Ordnungswidrigkeiten**

Verstöße gegen diese örtliche Bauvorschrift sind Ordnungswidrigkeiten, § 80 (3) NBauO, die mit einer Geldbuße gem. § 80 (5) NBauO geahndet werden.

## **ALLGEMEINE HINWEISE**

### **I. Vorsorgender Artenschutz**

*Für bauliche Maßnahmen im Außenbereich, insb. Maßnahmen der verkehrlichen Erschließung gilt: Alle Arbeiten an Gehölzen (Fällung/Rodung/Beseitigung) haben zum allgemeinen Schutz von Brutvögeln entsprechend der gesetzlichen Regelungen des § 39 (5) 1. BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden.*

### **II. Denkmalschutz**

*Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6, „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutagetreten durch Baumaßnahmen unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, (gem. § 22 NDSchG), Landkreis Heidekreis, anzuzeigen.*

### **III. Einsichtnahme in Normen und Regelwerken**

*Die im Rahmen der Bauleitplanung angesprochenen Normen und Regelwerke, insbesondere die DIN 45691 und DIN 4109 (vgl. Lärmgutachten), werden bei der Stadt Schneverdingen zur Einsicht bereit gehalten.*