

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, BP Schneverdingen Nr. 93 "Gewerbegebiet Veersebogen West" mit örtlichen Bauvorschriften Vorentwurf, 12.02.2024**

### **§ 1 Zulässige Nutzungen im Gewerbegebiet, GE, § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO**

Das Gewerbegebiet (GE) dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

#### 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:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Anlagen für sportliche Zwecke

#### 1.3 Unzulässig sind:

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Einzelhandelsbetriebe,
- 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, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 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) 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.

Der untere Bezugspunkt wird zur Entwurfsfassung konkretisiert.

### **§ 3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen / Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m § 12 Abs. 6 BauNVO**

Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO und sonstige Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.

Auf der nicht überbaubaren Fläche entlang der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche sind Stellplätze gem. § 12 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig, sofern eine min. 1,00 m breite Eingrünung entsprechend der Pflanzliste 4.7 in der Qualität als Heister erfolgt.

### **§ 4 Abweichende Bauweise, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO**

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.

## **§ 5 Grünflächen, Maßnahmenflächen und Flächen mit Pflanzbindungen, § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 a und b BauGB**

5.1 Im 10,00 m breiten Pflanzstreifen entlang der südlichen Grenze des Plangebiets ist eine vierreihige Bepflanzung gem. Pflanzliste mit Bäumen und Heistern vorzunehmen (siehe auch TF 4.3).

5.2 Innerhalb der 20 m breiten privaten Grünfläche, die in Kombination mit einer Maßnahmenfläche am westlichen Rand des Plangebiets festgesetzt ist, ist entlang der westlichen und östlichen Ränder auf einer Länge von 100 m jeweils eine vierreihige Bepflanzung gem. Pflanzliste als Initialpflanzung vorzunehmen (siehe auch TF 4.3). Der verbleibende, mittig liegende Teil dieser Fläche, ist der Sukzession zu überlassen.

5.3 Für die Anpflanzungen nach 5.1 und 5.2 ist als Abstand zwischen den Reihen 1,00 m bis 1,50 m und innerhalb der Reihen 0,80 bis 1,00 m vorzunehmen. Die einzelnen Gehölzarten sind in Gruppen zu je 5-7 Stck. zu pflanzen. Es sind Sträucher 50-80 cm (Forstbaumware) zu pflanzen. In einem mittleren Abstand von 15 m ist ein Hochstamm als Überhälter zu pflanzen.

5.4 Innerhalb der Fläche mit Bindung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB, die im nördlichen Teil des Plangebiets liegt, sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang entsprechend zu ersetzen. Ausnahmsweise ist eine Unterbrechung der Fläche auf einer Breite von max. 8,00 m zulässig, sofern sie der betriebsinternen Erschließung zu den nördlich angrenzenden Gewerbeflächen dient.

5.5 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.

5.6 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.

### 5.7 Pflanzliste

#### Bäume 1. und 2. Ordnung

Acer campestre (Feldahorn)  
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Qercus petrea (Traubeneiche)  
Quercus robur (Stieleiche)  
Tilia cordata (Winterlinde)  
Ulmus carpinifolia (Feldulme)

#### Bäume 3. Ordnung

Malus sylvestres (Wildapfel, Holzapfel)  
Prunus padus (Traubenkirsche)  
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)

#### Sträucher

Rhamnus frangula (Faulbaum)  
Corylus avellana (Hasel)  
Crataegus sp. (Weißdorn)  
Prunus spinosa (Schlehe)  
Prunus avium (Vogelkirsche)  
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
Rosa canina (Hundsrose)  
Sorbus aucuparia (Eberesche)

### **§ 6 Eingriffsminderung gem. § 9 Abs. 1a BauGB**

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 Regelungen für den Oberflächenwasserabfluss gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB**

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. (Platzhalter vorbehaltlich Bestätigung durch Bodengutachten).

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

Zum Entwurf.

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

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

### **§ 10 Festsetzungen zum Immissionsschutz, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

Zum Entwurf.

## **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **§ I - Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift entspricht dem des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Schneverdingen Nr. 93 „Gewerbegebiet Veersebogen West“ mit örtlichen Bauvorschriften mit Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 60 „Südring“.

### **§ II - Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind ausschließlich zur Eigenwerbung an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen eine Gesamthöhe von 3,00 m über der angrenzenden Verkehrsfläche / über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Der untere Bezugspunkt wird zur Entwurfsfassung konkretisiert.

Wechselndes / bewegtes Licht ist unzulässig.

Werbeanlagen sind zur Vermeidung von optisch-visuellen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes mit ihren Ansichtsflächen nicht in Richtung der freien Landschaft auszurichten.

### **§ III - Einfriedungen**

Einfriedungen sind ausschließlich entlang der Bauflächen und in durchbrochener Form und/oder als lebende Einfriedungen zulässig. Lebende Einfriedungen sind aus standortheimischen Laubgehölzen gem. der nachfolgenden Artenliste anzulegen. Einfriedungen in durchbrochener Form sind mit Rankpflanzen zu begrünen. Sichtschutzstreifen und Flechtzäune sind nicht zulässig. Die Artenauswahl ist anhand folgender Liste zu treffen:

Feldahorn (*Acer campestre*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)

#### **§ IV - Ordnungswidrigkeiten**

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

## **Hinweise**

### **Artenschutz**

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG) sind Rodungs- und Fällungsarbeiten von Gehölzbeständen im Zeitraum vom 01. März bis 30. September zu vermeiden. Vor Beginn von Rodungs- und Fällungsarbeiten sind Baumhöhlen auf überwinternde Arten zu überprüfen. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

### **Bodendenkmale**

Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§ 14 Abs. 1 und 2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz) wird hingewiesen. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, sind unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde, Landkreis Heidekreis, anzuzeigen.

### **Altablagerungen**

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Verunreinigungen oder weitere Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so sind die Bauarbeiten einzustellen und ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Schneverdingen zu benachrichtigen. Stark belasteter Bodenaushub ist entsprechend der gesetzlichen Vorgaben ggf. gesondert zu verwerten bzw. zu entsorgen.

### **Kampfmittel**

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (z. B. Bomben, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung des Landes Niedersachsen - Regionaldirektion Hameln-Hannover - zu benachrichtigen.

### **Einsichtnahme in Normen und sonstige Regelwerke**

Die im Rahmen der Bauleitplanung angesprochenen Normen und Regelwerke können bei der Stadt Schneverdingen, Fachbereich Stadtentwicklung, während der Dienstzeiten eingesehen werden.