

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 40 - Vorentwurf

§ 1 Zulässige Nutzungen im Gewerbegebiet, hier GE2, § 8 BauNVO

Das Gewerbegebiet (GE2) dient der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, konkret:

1.1 Allgemein zulässig ist:

- Ein Gewerbebetrieb für Online-Handel mit Angelbedarf und Zubehör sowie angelaffinen Randsortimenten,
- ein dem vorgenannten Betrieb zugeordneter Verkaufsraum mit max. 799 m² Verkaufsfläche,
- Nebenflächen, bauliche Nebenanlagen, Stellplätze und weitere zum Betrieb erforderlich Anlagen und Einrichtungen.

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,

1.3 Unzulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Vergnügungsstätten.

§ 2 Abweichende Bauweise, § 22 Abs. 4 BauNVO

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

§ 3 Höhe der baulichen Anlagen, § 18 BauNVO

Die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen gelten als Maximalwerte.

Als unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen wird die Oberkante (Endausbau) der an das Baugrundstück angrenzenden Erschließungsstraße (Straßenachse) im Bereich der Hauptgrundstückszufahrt 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 untergeordnete und / oder technische Bauteile mit Grundflächen bis max. 20 m² bis zu 3,0 m überschritten werden.

§ 4 Oberflächenentwässerung, § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Anfallendes Oberflächenwasser ist auf den Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen oder zu verwenden. Der Bemessungsgrundwasserstand wird mit 24 m üNN definiert.

§ 5 Lärmschutz (Gewerbelärm-Kontingentierung), § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Für das Plangebiet sind entsprechend § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 der BauNVO Festsetzungen in Form einer Gewerbelärmkontingentierung getroffen.

In der hier überplanten Teilflächen GE 2 sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691, Ausgabe Dezember 2006, weder tagsüber (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Es werden richtungsgebundene Zusatzkontingente festgesetzt. Für die in den dargestellten Richtungssektoren A bis C liegenden Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent L_{EK} der einzelnen Teilflächen durch $L_{EK} + L_{EK,zus}$ ersetzt werden. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Bezugspunkt: X = 32541200,00

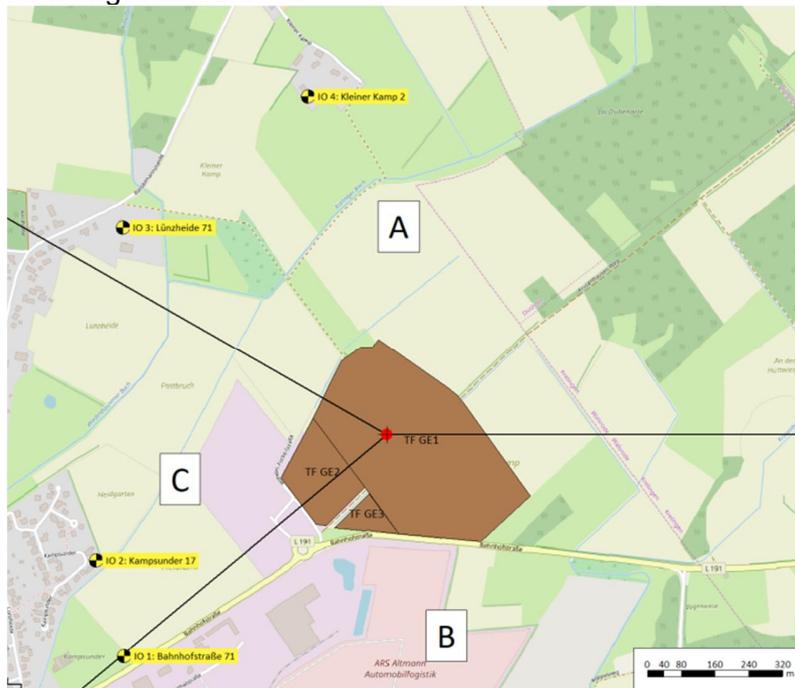
Y = 5847100,00

Teilfläche	Richtungsvektor		Zusatzkontingent	
	Anfang	Ende	Tag in dB(A)	Nacht in dB(A)
Sektor A	300	90	4	4
Sektor B	90	230	6	6
Sektor C	230	300	0	0

Auf Grund der Auslegung der Kontingente kann die Relevanzgrenze der DIN 45691: „Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze)“ nicht angewendet werden.

Grundlage der Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 36, Büro TA-D, Düsseldorf, vom 23.06.2019: TA-D 2019-01-03-C B-Plan 36, 1. Änderung.

Richtungssektoren:



(Quelle: Schalltechn. Untersuchung TAD)

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

Generell gilt: Während der gesamten Bauarbeiten ist eine Ökologische Baubegleitung / Umweltbaubegleitung (UBB) vorzusehen.

Schutz von Brutvögel und Fledermäusen

Bei sämtlichen Baumaßnahmen sind die Schutzbestimmungen des Bundesartenschutzrechts einzuhalten.

Brutvögel: Das Fällen von Gehölzen ist zum Schutz von Gehölzbrütern nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zulässig (in Anlehnung an § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). Abweichende Regelungen bedürfen der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde (UNB). Dabei gilt als Voraussetzung, dass in den betroffenen Gehölzen nachweislich keine Brutvorkommen mehr vorhanden sind. Zum Schutz von Offenlandbodenbrütern sind die Bodenarbeiten zur Vorbereitung des Baufeldes nur außerhalb des Zeitraums zwischen Mitte März und Mitte August durchzuführen. Während der Bauphase sind bedarfsweise in Abstimmung mit der UBB Vergrämungsmaßnahmen für Offenlandarten durchzuführen.

Fledermäuse: Sollte die Fällung der Gehölze nicht im Winter 2019/2020 stattfinden, sind potenzielle Höhlenbäume vor Baubeginn durch eine fachkundige Person auf Fledermausbesatz zu überprüfen. Eine Fällung findet erst statt, wenn eine gegenwärtige Nutzung durch einzelne Tiere mit ausreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann bzw. das weitere Vorgehen (Einwegverschluss am Eingang, elementweises Fällen, Entnahme und Absetzen in Überwinterungskästen oder „Abwarten“) in Abstimmung mit der UBB / Fachgutachter und der UNB festgelegt wurde. Je nach Art und Anzahl der Quartierverluste sind zudem im Umfeld des Eingriffs ggf. geeignete Ersatzquartiere (z.B. Fledermauskästen) anzubringen. Die diesbezügliche konkrete Abstimmung im Einzelfall erfolgt ebenfalls unter Einbeziehung der UBB / Fachgutachter und der UNB.

Baubetrieb / Schutz von Gehölzen

Für die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Gehölze südlich des Plangebietes, vgl. Bebauungsplan Nr. 36, gilt: Bei allen Baumaßnahmen sind die Bäume im Einwirkungsbereich gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, Ausgabe 2002-08) sowie der RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4) vor Beschädigungen zu schützen. Zum Schutz von Einzelbäumen/Gehölzbeständen direkt angrenzend an das Baufeld sind an entsprechend ausgewiesenen Stellen bzw. in Abstimmung mit der Umweltbaubegleitung (UBB) ortsfeste Schutzzäune gemäß RAS-LP 4 vorzusehen. Es ist sicherzustellen, dass der Boden im gesamten Wurzelbereich (Kronenbereich) nicht überschüttet, durch Befahren verdichtet, verunreinigt oder abgegraben wird. Abgängige Bäume sind in gleicher Art und an gleicher Stelle zu ersetzen.

Baustelleneinrichtungsflächen (Arbeitsstreifen, Baubetriebs- und Lagerflächen) sind möglichst auf bereits versiegelten Flächen im Umfeld bzw. in zukünftig überbauten Bereichen einzurichten.

Die für die Bepflanzung mit Gehölzen festgesetzten Flächen sind soweit möglich vor Beginn der Baumaßnahmen aus dem aus dem Baufeld auszuzäunen und vor einer Befahrung mit Baumaschinen etc. zu schützen. Zum Schutz von Einzelbäumen/Gehölzbeständen direkt angrenzend an das Baufeld sind an entsprechend ausgewiesenen Stellen bzw. in Abstimmung mit der Umweltbaubegleitung (UBB) ortsfeste Schutzzäune gemäß RAS-LP 4 vorzusehen.

Boden

Anfallender Oberboden ist unter der Beachtung der Bodenfeuchte und entsprechender Einsatzgrenzen von Baumaschinen (siehe z.B. LBEG 2014¹) schonend abzutragen, möglichst ohne Zwischenlagerung abzutransportieren und ggf. ortsnah wiederzuverwenden. Nicht wiederverwendbarer Boden ist fachgerecht zu entsorgen.

Bei Zwischenlagerung sind Ober- und Unterboden sowie ggf. unterschiedliche Bodenarten getrennt voneinander zu lagern. Der Oberboden ist in Mieten zu lagern, die eine Höhe von 2 m nicht überschreiten. Oberbodenmieten dürfen nicht befahren werden.

Sämtliche durch die Bautätigkeit vorübergehend in Anspruch genommenen Flächen werden nach Abschluss der Baumaßnahme für die Fortsetzung der bisherigen bzw. der im B-Plan vorgesehenen Nutzung ordnungsgemäß rekultiviert. Dies umfasst die Beseitigung von Baustoffresten sowie die Tiefenlockerung des Bodens in Bereichen mit baubedingten Verdichtungen.

Bei sämtlichen Bodenarbeiten sind die Vorgaben nach DIN 19731, 18300 und 18915 zu berücksichtigen.

Reduzierung von Lichtimmissionen

Um Beeinträchtigungen von nachtaktiven Insekten und anderen lichtempfindlichen Tierarten zu verringern, sind bei der Straßenbeleuchtung sowie der Außenbeleuchtung an Gebäuden ausschließlich insektenfreundliche Lampen wie z.B. Natriumdampfhochdrucklampen (SE/ST-Lampen) oder LED's zu verwenden, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Außenbeleuchtung ist nach unten auszurichten, es sei denn betriebliche Erfordernisse (z.B. der Sicherheit) verlangen zwingend und nachweislich eine andere Ausrichtung. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind nicht zulässig.

Nachrichtliche Übernahme

Unter Bezug auf § 13 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 36 gilt:

Durchführung / Zuordnung der Maßnahmen zur Kompensation, § 1a Abs. 3 BauGB / Überwachung

Die im Bebauungsplan Nr. 36 festgesetzten Pflanz- und Kompensationsmaßnahmen werden durch den Eingriffsverursacher gemäß folgender Konkretisierung hergestellt, gepflegt und dauerhaft erhalten. Sämtliche Kompensationsmaßnahmen werden dem durch den Bebauungsplan Nr. 36 sowie durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 40 verursachten Eingriff zugeordnet.

Die Überwachung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt durch die Gemeinde Hodenhagen. Auf Grundlage von § 178 BauGB kann die Gemeinde Hodenhagen die betroffenen Eigentümer durch Bescheid verpflichten, ihre Grundstücke innerhalb der gesetzten Frist entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bepflanzen.

Die Pflanzmaßnahmen nach § 10 der textlichen Festsetzungen des B-Plans Nr. 36 erfolgen durch den Grundstückseigentümer / Vorhabenträger. Die Maßnahmen nach §§ 11 (interne Kompensation), 12 (externe Kompensation) der textlichen Festsetzungen des B-Plans Nr. 36 erfolgen durch die Gemeinde Hodenhagen / den Erschließungsträger unter teilweiser Inanspruchnahme der Naturschutzstiftung Heidekreis

¹ LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG), 2014: Bodenschutz beim Bauen. Ein Leitfadens für den behördlichen Vollzug in Niedersachsen, www.lbeg-niedersachsen.de

Örtliche Bauvorschriften

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

2. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig (Fremdwerbeanlagen sind nicht zulässig). Werbeanlagen dürfen die jeweils zulässigen Höhen baulicher Anlagen nicht überschreiten. Die festgesetzte Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen durch technische oder untergeordnete Bauteile gilt nicht für Werbeanlagen. Auf die Lichtimmissionen reduzierenden Regelungen zur Eingriffsvermeidung, vgl. textliche Festsetzungen, wird hingewiesen.

3. Regenerative Energien

Bei baulichen Anlagen sind Materialien und baulich notwendige Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien, insbesondere der Solarenergie, ausdrücklich zulässig. Es muss mindestens ein Abstand von 0,5 m zum Randabschluss des Daches eingehalten werden.

4. Ordnungswidrigkeiten

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

Allgemeine Hinweise

I. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 des Landkreises Heidekreis, Tel.: 05191/970-796, anzuzeigen.

II. Bodenschutz

Bei Bekanntwerden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung - z.B. Vergrabungen (Hausmüll, Bauschutt etc.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens (Verfärbungen, Geruch etc.) - ist die Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, unverzüglich einzuschalten.

III. Einsichtnahme von Normen und Regelwerken

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