

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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

- Allgemein zulässig sind:
  - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
  - Tankstellen.

Von den Gewerbebetrieben aller Art sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ohne Sortimentsbeschränkung zulässig, sofern sie in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zu einem Produktions- oder sonstigen Gewerbebetrieb stehen und dem jeweiligen Betrieb wie folgt untergeordnet ist: Die VKF nimmt nicht mehr als 10% der Geschossfläche des Betriebs ein und ist nicht mehr als 150 m<sup>2</sup> groß.

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

Von den Gewerbebetrieben aller Art sind selbständige Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie als Hauptnutzung nicht zulässig.

#### 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.

#### 1.3 Unzulässig sind:

- Anlagen für sportliche 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

Das Baugebiet GE wird hinsichtlich der zulässigen Höhen gegliedert. Die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen gelten als Maximalwerte. Die zulässige bauliche Regelhöhe von 20 m bzw. 15 m kann durch untergeordnete und / oder technische Bauteile mit Grundflächen bis max. 20 m<sup>2</sup> bis zu 3,0 m überschritten werden.

Nach NBauO genehmigungsfreie Kleinwindanlagen bis 15 m Höhe sind ausschließlich zulässig auf den der Regelhöhe unterliegenden Gebäudeteilen.

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 Hauptgrundstückzufahrt festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der Dacheindeckung oder für Gebäude mit Flachdächern die Oberkante des Gebäudes oder Hauptgesimses.

### § 4 Stellplatzfläche § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

Die festgesetzte Fläche für Stellplätze dient gemeinschaftlich den Nutzungen im Gewerbegebiet.

Ergänzend zur Anlage von Stellplätzen, primär für Lkw, sind der Stellplatznutzung dienende bauliche Nebenanlagen zulässig (insb. Sanitärgebäude, Empfang/Anmeldung).

### § 5 Leitungsrecht § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Das festgesetzte Leitungsrecht dient der Sicherung der Gashochdruckleitung 38a Lehringen-Kolshorn. Es gilt ein Schutzstreifen von 5 m beidseitig der Achse, der von Bebauung und Bewuchs freizuhalten ist, ausgenommen oberflächige Befestigungen, z.B. Fahrwege, die bis zu einem Abstand von 2 m an die Achse der Gasleitung heranrücken dürfen.

Ein weiteres Heranrücken und eine Überbauung der Leitung durch Fahrwege ist ausnahmsweise zulässig, wenn in Abstimmung mit dem Leitungsbetreiber hinreichende Maßnahmen zum Schutz der Leitung getroffen werden.

In Leitungsnähe sind Erdarbeiten nur nach vorheriger Abstimmung mit ExxonMobilProduction GmbH, Erdgasproduktionsbetrieb Vogtei, Postfach 1154, 31593 Steyerberg, Tel.: 05769/90 durchzuführen.

### § 6 Oberflächenentwässerung, § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Anfallendes Oberflächenwasser ist auf den Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen oder zu verwenden. Der Bemessungsgrundwasserstand wird gemäß Bodengutachten Böker mit 25 m üNN definiert.

*(Vorlage eines Entwässerungskonzepts zur Entwurfsfassung)*

### § 7 Lärmschutz (Gewerbelärm-Kontingentierung), § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB - Platzhalter

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

In den Teilflächen ..... des Plangebietes 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 ..... 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.

....

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  $L_{r,i}$  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. 41, Büro TA-D, Düsseldorf - zur Entwurfsfassung.

### § 8 Öffentliche Grünflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche G1 - Festsetzung i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB: Innerhalb der öff. Grünfläche 1 befindet sich der Verbindungsabschnitt zwischen dem Krusenhausener Bach und dem vorhandenen Entwässerungsgraben Ri. Südosten.

### § 9 Eingriffsvermeidung, besondere Maßnahmen des Artenschutzes, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB - vorläufige Angaben / Regelungen

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 Fallen 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 Vergrümnungsmaßnahmen für Offenlandarten durchzuführen.

Erforderlich sind CEF-Maßnahmen, d.h. der Ausgleich von (voraussichtlich)

- 2 Revieren Feldlerche,
- 1 Revier Rebhuhn,
- 1 Revier Gelbspötter,
- 3 Reviere Goldammer,
- 1 Revier Kukuck.

#### Fledermäuse

Sollte die Fällung der Gehölze am Krusenhausener Weg nicht im Winterzeitraum 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.

#### Reptilien

Schaffung von 1.500 m<sup>2</sup> Saumstreifen als Ersatzlebensraum für Waldeidechse und Blindschleiche *(voraussichtliches Erfordernis - abschließende Klärung zum Entwurf)*.

#### Schutz von Waldameisen

Die im Plangebiet vorhandenen Ameisenhögel der Roten Waldameise (*Formica rufa x polyctena*) werden durch einen Fachexperten (Ameisenbetreuer des LK Heidekreises) umgesiedelt. Eine Umsiedlung muss rechtzeitig vor Baubeginn erfolgen und ist jahreszeitlich bedingt, in Abstimmung mit dem Ameisenbetreuer des LK Heidekreises und der Unteren Naturschutzbehörde, bis spätestens 15. August eines Jahres abzuschließen. Die genauen Umsiedlungsandorte sind in Abstimmung mit dem Fachexperten festzulegen.

#### 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.

#### Boden

Anfallender Oberboden ist unter der Beachtung der Bodenfeuchte und entsprechender Einsatzgrenzen von Baumaschinen (siehe z.B. LBEG 2014) 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 Verdichtungen sowie die Tiefenlockerung des Bodens in Bereichen mit baubedingten Verdichtungen. Bei sämtlichen Bodenarbeiten sind die Vorgaben nach DIN 19731, 18300 und 18915 zu berücksichtigen.

### § 10 Anpflanzungen im Baugebiet, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

#### Pflanzmaßnahmen P1/P2

Anlage einer mehrreihigen, blickdichten Strauch-Baumhecke (Breite 15 m). Für die Gehölzpflanzungen sind heimische, standortgerechte Arten aus regionaler Herkunft zu verwenden. Die Wahl der Gehölze ist an der Vorschlagsliste für die Pflanzung von Hecken und Feldgehölzen der Stiftung Kulturlandpflege zu orientieren.

Angabe zu Pflanzdichten und Gehölzqualitäten:

- P1: mind. 6-reihige Strauch-Baumpflanzung, P2: mind. 5-reihige Strauch-Baumpflanzung
- Pflanzabstand ca. 1,50 m, Reihenabstand ca. 1,50 m
- Anlage der Pflanzreihen erfolgt versetzt
- Gehölzqualitäten: Verpflanzte Sträucher mit Ballen, 4 Triebe, 60-100 cm Höhe (vStr mB, 4 Tr. 60-100), Bäume 1. Ordnung als Hochstämme, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, 16-18 cm Stammumfang (H. 3xv, mDB), Bäume 2. Ordnung als Heister mit Ballen, 125-150 cm Höhe (Hei. mB 125-150)
- Bäume 1. Ordnung alle 25 m, sporadisch versetzt, Bäume 2. Ordnung alle 8-12 m, versetzt, in Gruppen von 2-3 Stk.
- Pflanzung der Bäume 1. und 2. Ordnung innerhalb des Rasters der Strauchpflanzung, jeweils einen Strauch ersetzend

Die Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen, der Ausfall einzelner Bäume bzw. Sträucher ist gleichwertig zu ersetzen. Die Gehölzpflanzungen werden spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Beginn der Erschließungsarbeiten umgesetzt. Die Anpflanzungen sind zum Schutz vor Verbiss mit einem Wildschutzzaun (Höhe mind. 1,60 m) einzuzäunen. Der Zaun ist spätestens nach 6 Jahren zu entfernen. Detaillierte Festlegungen zu den konkret zu pflanzenden Arten und ihrer Verteilung innerhalb der Pflanzflächen werden im Rahmen der Landschaftspflegerischen Ausführungsplanung (LAP) getroffen. Es erfolgt eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege nach DIN 18916 und DIN 18917. Im Anschluss ist die Gehölzpflanzung regelmäßig zu kontrollieren und nach Bedarf zu pflegen (z.B. Rückschnitt, ggf. Ersatz ausgefallener Bäume und Sträucher)

### § 11 Maßnahmenflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (2. Teilgeltungsbereich - zum Entwurf)

#### Maßnahme M1:

Anlage einer linearen Baum-Strauchreihe als sichtbegrenzende Struktur gegenüber der Siedlung Lünzheide - *Konkretisierung zum Entwurf*.

### § 12 Kompensation extern, § 9 abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. 1a Abs. 3 BauGB

Gemäß Angabe Umwelt-Fachgutachter, vgl. grünordnerischer Fachbeitrag zum Vorentwurf.

*Festsetzung zum Entwurf.*

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

Die Pflanz- und Kompensationsmaßnahmen werden durch den Eingriffsverursacher gemäß folgender Konkretisierung hergestellt, gepflegt und dauerhaft erhalten. Sämtliche Kompensationsmaßnahmen werden dem durch den Bebauungsplan Nr. 41 verursachten Eingriff zugeordnet. Die Überwachung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt durch die Gemeinde Hodenhagen. Auf Grundlage von § 178 BauGB kann die Gemeinde Hodenhagen den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb der gesetzten Frist entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bepflanzen.

Die Pflanzmaßnahmen nach § 10 der textlichen Festsetzungen erfolgen durch den Grundstückseigentümer / Vorhabenträger. Die Maßnahmen nach §§ 11, 12 der textlichen Festsetzungen erfolgen durch die Gemeinde Hodenhagen.

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

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

### 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41.

### 2. Fassadengestaltung

- Regelungen zur Gliederung von Fassadenabschnitten (Bildung von Abschnitten, insb. oberhalb der Regelhöhe von 20 m),
- Regelungen zur Farbgestaltung.

*(gemäß Abstimmung mit der Hochbauplanung zur Entwurfsfassung).*

### 3. 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.

### 4. Regenerative Energien

Bei baulichen Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien, insbesondere der Solarenergie, muss mindestens ein Abstand von 0,5 m zum Randabschluss des Daches eingehalten werden.

### 5. 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, oder einem Beauftragten für Bodendenkmalschutz, § 22 NDSchG, 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.

## TEILPLAN 2



### Gemeinde Hodenhagen Landkreis Heidekreis

## Bebauungsplan Nr. 41 „2. Erweiterung Gewerbegebiet Nord“ mit Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 36 „1. Erweiterung Gewerbegebiet Nord“

### mit örtlicher Bauvorschrift



Übersichtsplan  
Plangebiet markiert

ohne Maßstab  
Quelle: <http://www.landkreis-verden-navigator.de/>

### Vorentwurf

Frühz. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Frühz. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 14.11.2022