

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO

- a) In den Gewerbegebieten GEE1 ist je Gewerbegrundstück eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), allgemein zulässig.
- b) Nicht zulässig sind im Gewerbegebiet GEE1 und GEE2
- Lagerplätze (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) sowie
 - Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).
- c) Nicht zulässig sind in den Gewerbegebieten GE 3
- Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
 - Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO).
- d) Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf an Endverbraucher sind nur zulässig, wenn sie im räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit den Produktionsflächen stehen und gegenüber diesen von untergeordneter Bedeutung sind und das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt.

Bei Handwerksbetrieben oder handwerksähnlichen Betrieben bestehen keine Beschränkungen der Verkaufsflächen, soweit es sich um den Vertrieb von Eigenprodukten oder Produkten handelt, welche typischerweise im Sortiment des jeweiligen Handwerksbetriebes oder des handwerksähnlichen Betriebes enthalten sind.

- e) Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete werden gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO hinsichtlich der schalltechnischen Eigenschaften der Betriebe in Teilflächen gegliedert. In den jeweiligen Teilflächen dürfen nur solche Anlagen und Betriebe errichtet werden, durch die der jeweils zeichnerisch festgesetzte flächenbezogene Schalleistungspegel pro m² nicht überschritten wird.

Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmmaße erreicht werden, können in Form eines Schirmwertes D_z (berechnet gem. VDI-Richtlinie 2720) bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenleistungspegels zugerechnet werden.

Erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungswerte (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen gem. VDI-Richtlinie 2714) und zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.

Für die im südlichen Baufeld nicht kontingentierten Flächen wird folgende Festsetzung getroffen:

Innerhalb dieser Zone sind Betriebe und Anlagen nicht zulässig, die das Wohnen wesentlich stören. Die Geräuschimmissionen ausgehend von dieser Teilfläche müssen die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 10 dB(A) im jeweiligen Beurteilungszeitraum unterschreiten.

Hinweis:

Zur Vermeidung unzulässiger Emissionsschwerpunkte auf einem Betriebsgrundstück darf die nach dem Flächenbedarf insgesamt zulässige Schalleistung nicht ohne weitere Prüfung auf einen kleineren Bereich konzentriert werden. In einem solchen Fall ist unter Zugrundelegung der Größe des Betriebsgrundstückes, des Abstandes zum nächstliegenden Immissionsort und des flächenbezogenen Schalleistungspegels der zulässige Immissionsanteil am Immissionsort (Zielwert) zu ermitteln.

Dabei ist das Betriebsgrundstück ggfs. in Teilflächen zu unterteilen, bis der Abstand einer Fläche zum Immissionsort der Bedingung $r \geq 1,5 d$ entspricht, mit d als relevantem Durchmesser der Teilflächen in Verlängerung des Abstandes r .

Die Einhaltung des Zielwertes ist dann auf der Basis des konkreten Vorhabens durch eine überschlägige Schallausbreitungsberechnung oder eine detaillierte Geräuschimmissionsprognose im folgenden Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

2. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und der angrenzenden Wasserlinie sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 [1] BauNVO gemäß § 23 [5] BauNVO sowie Garagen und Stellplätze gemäß § 12 [1 und 6] BauNVO nicht zulässig.

3. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft P 1 - P 3 ist die Errichtung baulicher Anlagen aller Art, auch von solchen, die keiner Genehmigung nach der Niedersächsischen Bauordnung bedürfen, z.B. die Errichtung von Zaunanlagen, Pflaster- und Kompostplätzen, verboten. Hiervon ausgenommen sind lediglich Einfriedungen, die zur Sicherung des Gewässers erforderlich sind.

Die Uferrandflächen und naturnahen Böschungflächen sowie die Abstandsflächen zur Wallhecke sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Dabei ist die Entnahme von Gehölzaufwuchs am Uferrand im Abstandsbereich von 5 m zum Uferrand zulässig. Zusätzliche Anpflanzungen und der Auftrag von Mutterboden sind aufgrund der nährstoffarmen Verhältnisse in diesen Bereichen unzulässig.

- a) Innerhalb der privaten Grünfläche **P 1** sind außerhalb der o.g. Flächenbereiche bei Abgang von Gehölzen standortgerechte und heimische Gehölze nachzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete Arten s. Pflanzliste 1.
- b) Innerhalb der privaten Grünfläche **P 2** sind außerhalb der o.g. Flächenbereiche bei Abgang von Gehölzen standortgerechte und heimische Gehölze nachzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete Arten s. Pflanzliste 1.
- c) Innerhalb der privaten Grünfläche **P 3** ist außerhalb der o.g. Flächenbereiche zur Entwicklung eines Siedlungsrandes eine Baumreihe mit Moorbirken anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- d) Auf der privaten Grünfläche **P 4** ist zur Eingrünung der Gewerbegebiete der Bewuchs zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen sind standortgerechte und heimische Gehölze nachzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf den unbewachsenen Flächen sind zwei Reihen standortgerechte und heimische Gehölze anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete Arten s. Pflanzliste 1.
- e) Auf der privaten Grünfläche **P 5** ist zur Eingrünung der Gewerbegebiete eine Baumreihe anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete Arten s. Pflanzliste 2. Für die erforderlichen Grundstückszufahrten darf die Pflanzfläche jeweils in einer Breite von 10 m unterbrochen werden.
- f) In der Wasserfläche **W 1** sind die Böschungen samt Bewuchs zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen sind standortgerechte und heimische Gehölze nachzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete Arten s. Pflanzliste 1.
- g) Die Stellplätze in den Gewerbegebieten sind zu begrünen. Pro 4 Stellplätze ist ein Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete Arten s. Pflanzliste 3.

Pflanzliste 1:

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Geißblatt	<i>Lonicera periclymenum</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>

Hundsrose	<i>Rosa Canina</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Sandbirke	<i>Betula Pendula</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>

Pflanzliste 2:

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Waldkiefer	<i>Pinus sylvestris</i>

Pflanzliste 3:

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>

5. Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

Innerhalb der Gewerbegebiete GE gilt eine abweichende Bauweise. Abweichend von der offenen Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

Hinweise

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
2. Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
3. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
4. Die Errichtung von Nebenanlagen an der Uferlinie und auf der Wasserfläche (z. B. Bootstege, Schwimmpontons) bedürfen einer Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde.