

Textliche Festsetzungen

- § 1 In den Baugebieten sind gemäß § 1 [5] BauNVO folgende allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig:
In den GE und GEE-Gebieten (§ 8 [2] BauNVO) sind nicht zulässig:
- Tankstellen
- § 2 In den Baugebieten sind gemäß § 1 [6] BauNVO folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:
In den GE und GEE-Gebieten (§ 8 [3] BauNVO) sind nicht zulässig:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - Vergnügungsstätten,
- § 3 Gemäß § 9 [1] Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 18 BauNVO wird die Oberkante der Gebäude auf allen Bauflächen mit maximal 12 m festgesetzt, jeweils gemessen zwischen der Oberkante der Fahrbahnmitte der angrenzenden Erschließungsstraße und der Oberkante des Gebäudes. Die baulichen Anlagen des Immissionsschutzes (z.B. Schornsteine) und sonstige Sonderbauanlagen (z.B. Siloanlagen) sind von der Bauhöhenbeschränkung gemäß § 16 [6] BauNVO ausgenommen.
- § 4 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Bauverbotszone der Bundesautobahn A 293 sind Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 [1] BauNVO nicht zulässig.
- § 5 Gemäß § 9 [1] Nr. 20 BauGB sind innerhalb der privaten Grünfläche zum Schutz der Wallhecken bauliche Anlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, jegliche Versiegelungen, Materialablagerungen (auch Kompost), Auf- und Abgrabungen, sowie Auffüllungen unzulässig.
Bepflanzungen sind mit standortheimischen Arten der beigefügten Artenliste zulässig.
Zur Pflege und Entwicklung der gehölzfreien Bereiche sind bis zu 2 Mahden im Jahr zulässig.
Pflanzenauswahl geeigneter Arten
- | | | | |
|------------------------------|---------------|------------------------------|--------------------|
| <i>Betula pendula</i> | Sandbirke | <i>Quercus robur</i> | Stieleiche |
| <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche | <i>Rhamnus frangula</i> | Faulbaum |
| <i>Corylus avellana</i> | Haselstrauch | <i>Rubus fruticosus agg.</i> | Brombeere |
| <i>Crataegus monogyna</i> | Weißdorn | <i>Rubus idaeus</i> | Himbeere |
| <i>Fagus sylvatica</i> | Rotbuche | <i>Salix aurita</i> | Ohrweide |
| <i>Ilex aquifolium</i> | Stechhölze | <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder |
| <i>Lonicera periclymenum</i> | Waldgeißblatt | <i>Sorbus aucuparia</i> | Eberesche |
| <i>Prunus padus</i> | Vogelkirsche | | |
- § 6 Die Schallemissionen der in den GE-Gebieten zulässigen Betriebe und Anlagen dürfen die in der Planzeichnung gekennzeichneten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten.
Schallpegelminderungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschirmmaßnahmen geplant werden, können in der Höhe des Schirmwertes bezüglich der relevanten Immissionsorte dem Wert des flächenbezogenen Schalleistungspegels zugerechnet werden.
- § 7 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein den wasserwirtschaftlichen Anforderungen entsprechendes Regenrückhaltebecken anzulegen. Die nicht für die Rückhaltung benötigten Flächen sind entsprechend den Vorgaben des wasserrechtlichen Verfahrens naturnah zu gestalten. Innerhalb der Fläche ist ein 3 m breiter Weg aus wassergebundenem Material zur Unterhaltung der Anlage zulässig.

Nachrichtliche Übernahmen/ 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 Unteren Denkmalschutzbehörde 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. Durch das Plangebiet führt eine HD-Erdgasleitung der EWE AG. Zur Leitung sind Sicherheitsabstände einzuhalten.
4. Über den Planbereich verläuft eine Richtfunkverbindung der Kabel Deutschland. Die maximal zulässige Bauhöhe von 70 m über NN darf in bestimmten Zonen innerhalb des Schutzbereichs der Richtfunkverbindung nicht überschritten werden, um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen.
5. Innerhalb der Baubeschränkungszone (100 m vom Fahrbahnrand der A 293) sind gemäß § 9 (2) und (6) FStrG Anlagen der Außenwerbung mit Sichtrichtung zur Autobahn nicht zulässig.