

# Textliche Festsetzungen

- § 1 In den Baugebieten sind gemäß § 1 [5] BauNVO folgende allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig:  
In den GE-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-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), Aufschüttungen 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>       | Stechhölse    | <i>Sambucus nigra</i>        | Schwarzer Holunder |
| <i>Lonicera periclymenum</i> | Waldgeißblatt | <i>Sorbus aucuparia</i>      | Eberesche          |
| <i>Prunus padus</i>          | Vogelkirsche  |                              |                    |
- § 6 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.

§ 7 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 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird.

Erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungswerte, zeitliche Begrenzungen der Emissionen sowie andere Schallpegelminderungen können in Form eines Schirmwertes  $D_z$  bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.

Für die nicht kontingentierten Flächen (SP) wird folgende Festsetzung getroffen:

Innerhalb dieser Zonen sind Betriebe und Anlagen zulässig, die die benachbarte Nutzung nicht wesentlich stören.

§ 8 Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB werden Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen Maßnahmen festgesetzt:

Zum Schutz bzw. zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm wird für die in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen bestimmt, dass bei der Errichtung von schutzbedürftigen Gebäuden innerhalb der gekennzeichneten Bereiche, die dem betriebsbedingten Wohnen oder dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen (auch Büroräume und Hotelzimmer) dienen, die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von den nach außen abschließenden Bauteilen von Aufenthaltsräumen der DIN 4109, entsprechend der berechneten Lärmpegelbereiche und der Raumart (Nutzung) eingehalten werden müssen.

## 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 dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg – oder 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. 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.

## Nachrichtliche Übernahmen

5. 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.
6. 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.