

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 In allen Gewerbegebieten (GE und GEe) wird die Zulässigkeit von Anlagen, Arten von Betrieben und Nutzungen wie folgt festgesetzt:

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Verkaufsstätten von Betrieben des produzierenden Gewerbes sowie von Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben, wenn sie dem Hauptbetrieb in Geschossfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind und eine Verkaufsfläche von 200 m² nicht überschreiten,
- Betriebe des Versandhandels
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Unzulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Einzelhandelsbetriebe für Waren des täglichen Bedarfs,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe.
(§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

- 1.2 Darüber hinaus sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad in einem Mischgebiet nach 6 BauNVO zulässig sind. (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

- 1.3 In den Gewerbegebieten sind Betriebe und Anlagen mit verfahrensbedingten Ableitungen geruchsintensiver Stoffe, wie z.B. Brotfabriken, Kaffeeröstereien, kunststoffverarbeitende Betriebe mit Phenolen (Klebstoffherstellung) sowie Anlagen und Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten nur ausnahmsweise zulässig, wenn durch geeignete technische Maßnahmen sichergestellt wird, dass die letztlich freigesetzten Gerüche lediglich unerheblich sind.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

- 1.4 Störfallbetriebe: In den Gewerbegebieten sind Betriebe und Anlagen mit Betriebsbereichen i. S. v. § 3 Abs. 5 a BImSchG der *Abstandsklasse I* (Achtungsabstand = 200 m) des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ der Kommission für Anlagensicherheit (Fassung November 2010) nur ausnahmsweise zulässig. Betriebe und Anlagen mit Betriebsbereichen i. S. v. § 3 Abs. 5 a BImSchG der *Abstandsklassen II bis IV* des o.g. Leitfadens sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

2. Höhe baulicher Anlagen

- 2.1 Die gemäß Planeinschrieb festgesetzte Gebäudehöhe (GH) hat als unteren Bezugspunkt die Höhe des in der Planzeichnung festgelegten Höhenpunktes innerhalb der für die Erschließung maßgeblichen nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsflä-

che in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der Straßenverkehrsfläche.

Maßgeblich bei der Ermittlung der Oberkante ist bei Flachdächern (0 Grad bis 10 Grad Dachneigung) der obere Dachabschluss (Attika) und bei geneigten Dächern die Traufhöhe, gemessen im Schnittpunkt der Außenhaut des Daches mit der Außenhaut der Fassade.

- 2.2 Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf ausnahmsweise so weit überschritten werden, wie der ohne Auffüllung vorhandene, höchste an das Gebäude grenzende Geländepunkt mit der Erdgeschossfußbodenhöhe übereinstimmt.
 Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch geneigte Dächer um 2 m überschritten werden. Untergeordnete Bauteile, die technisch notwendig sind oder der Belichtung und Belüftung dienen sowie Anlagen, die der Nutzung von Sonnenenergie dienen, dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe um bis zu 3 m überschreiten. Schornsteine dürfen die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen um das technisch notwendige und unbedingt erforderliche Maß überschreiten.
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO)
- 2.3 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch betriebliche Freiflächen (Lagerplätze, Ausstellungsfreiflächen etc.) überschritten werden. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

3. Schutz vor Gewerbelärm

- 3.1 Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Gewerbelärm wird für die einzelnen Gewerbegebiete Emissionskontingente L_{EK} , nach DIN 45691 „Geräuschkontingenterung“ (12/2006) festgesetzt.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen **Emissionskontingente L_{EK}** weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	L_{EK} , Tag in dB (A)	L_{EK} , Nacht in dB (A)
TF 1.1	55	40
TF 1.2	59	44
TF 2.1	54	39
TF 2.2	60	45
TF 3.1	60	45
TF 3.2	60	45
TF 4.1	54	39
TF 4.2	55	40

- 3.2 Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis D erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	Zusatzkontingent L_{EK} zus.	
	Tag in dB (A)	Nacht in dB (A)
A (Südwest)	0	0
B (Süd)	5	5
C (Südost)	10	9
D (Ost)	5	5

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei die Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i,k}$ zu ersetzen ist.

Die Einhaltung der oben festgesetzten Werte ist im jeweiligen Einzelgenehmigungsverfahren nachzuweisen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO)

4. Grünordnung / Oberflächenentwässerung

4.1 Innerhalb des Plangebiets ist eine insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung (LED-Leuchtmittel mit einer warmweißen Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin) vorzusehen. Bei beleuchteten Werbeanlagen sind ebenfalls insektenfreundliche Beleuchtungskörper zu verwenden.

4.2 In den Seitenräumen der Straßenverkehrsflächen sind mindestens einseitig mittelkronige Laubbäume in einem Abstand von maximal 15 m gemäß Pflanzenliste zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

4.3 Die öffentliche Grünfläche „A1“, ist zur Eingrünung des Plangebiets, zur Erhöhung der Lebensraumvielfalt und zur Belebung des Landschaftsbilds landschaftsgerecht zu gestalten:

a) Die Grünfläche entlang des Häcklinger Wegs ist als Ergänzung zu der dort vorhandenen Gehölzstruktur der natürlichen Sukzession zu überlassen. Extensive Pflegemaßnahmen sind zulässig.

b) Der Bereich westlich des festgesetzten Fuß- und Radweges ist als extensive Wiesenfläche mit vereinzelt Gehölzgruppen aus Sträuchern und Bäumen anzulegen. Nach der Anpflanz- und Stabilisierungsphase sind die Pflanzflächen entweder der natürlichen Sukzession zu überlassen oder als extensiv genutzte Wiesenfläche zu gestalten. Eine sukzessive Bepflanzung dieser Wiesenfläche mit Bäumen gemäß Pflanzenliste ist zulässig. Extensive Pflegemaßnahmen sind generell zulässig.

c) Die Pflanzfläche östlich des festgesetzten Fuß- und Radweges ist als flächenhafte und dichte Bepflanzung aus 30 % Bäumen und 70 % Sträuchern anzulegen. Der Abstand in der Reihe sowie zwischen den Reihen beträgt 1,5 m. Das Gelände ist dabei bis zu einer maximalen Höhe von 2 m über vorhandenem Gelände so zu modellieren und zu bepflanzen, dass eine größtmögliche abschirmende Wirkung zur angrenzenden Wohnbebauung erreicht wird. Nach der Anpflanz- und Stabilisierungsphase sind die Pflanzflächen in die natürliche Sukzession zu überlassen. Extensive Pflegemaßnahmen sind zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

4.4 Die festgesetzten Fuß- und Radwege sind in wasserdurchlässiger Ausführung anzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

4.5 Im Gewerbegebiet ist das unbelastete Niederschlagswasser grundsätzlich auf den Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Geeignete Vorkehrungen sind zu treffen. Ist eine solche Rückhaltung aufgrund der Bodenverhältnisse im Einzelfall nicht möglich oder wirtschaftlich unzumutbar, ist nach entsprechender Prüfung ein Anschluss an die öffentliche Versickerungsmulde im Plangebiet möglich. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und 20 BauGB)

4.6 Die innerhalb der Grünfläche „A2“ überlagernd festgesetzte Fläche für die Regenrückhaltung (RRB) dient der Anlage eines Rückhalte- und Versickerungsbeckens für das im Straßenraum anfallende Oberflächenwasser. Es ist mit flachen, wechselnden

Böschungsneigungen naturnah zu gestalten. Die Böschungsbereiche sind mit kräuterreichen Landschaftsrasen anzusäen.

Die übrige Fläche ist als Baumwiese aus Wildobstbäumen zu entwickeln. Der Pflanzabstand untereinander beträgt je nach Obstsorte 5 bis 10 m. Die Flächen zwischen den Obstbäumen sind als Wiese anzulegen und extensiv zu pflegen.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 16, 20 und 25 BauGB)

- 4.7 In den Gewerbegebieten sind mindestens 30 % von Dachflächen, die bis zu 30° geneigt sind, extensiv zu begrünen. Die gleichzeitige Inanspruchnahme dieser Dachflächen für die solare Nutzung im Sinne der Festsetzung Nr. 5 ist zulässig. (§ 9 Abs. Nr. 25 und Abs. 1a BauGB)
- 4.8 Für die in den textlichen Festsetzungen unter Nr. 4.2 und 4.3 benannten Pflanzmaßnahmen sind nur heimische und standortgerechte Laubgehölze gemäß Pflanzenliste zu verwenden.

Mindestqualität der anzupflanzenden Bäume und Sträucher:

- Bäume: Hochstamm, 3 x verschult, Stammumfang 14-16 cm
- Straßenbäume: Hochstamm, 3 x verschult, Stammumfang 16-18 cm
- Sträucher: 2 x verschult, Höhe 60-100 cm

Die Gehölze sind zu erhalten, insbesondere in der Anwachs- und Stabilisierungsphase gegen Wildverbiss zu schützen und bei Abgängigkeit spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 und Abs. 1 a BauGB)

Pflanzenliste

1. Laubbäume

Feldahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Sandbirke	(<i>Betula pendula</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Weißdorn	(<i>Crataegus monogyna</i>)
Esche	(<i>Fraxinus excelsior</i>)
Vogelkirsche	(<i>Prunus avium</i>)
Trauben-Eiche	(<i>Quercus petraea</i>)
Stiel-Eiche	(<i>Quercus robur</i>)
Eberesche	(<i>Sorbus aucuparia</i>)
Winterlinde	(<i>Tilia cordata</i>)
Flatterulme	(<i>Ulmus laevis</i>)

2. Sträucher

Feldahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Haselnuss	(<i>Corylus avellana</i>)
Eingriffeliger Weißdorn	(<i>Crataegus monogyna</i>)
Gemeines Pfaffenhütchen	(<i>Euonymus europaeus</i>)
Faulbaum	(<i>Frangula alnus</i>)
Wildapfel	(<i>Malus sylvestris</i>)
Schlehe	(<i>Prunus spinosa</i>)
Wildbirne	(<i>Pyrus pyraeaster</i>)
Schwarze Johannisbeere	(<i>Ribes nigrum</i>)
Hundsrose	(<i>Rosa canina</i>)
Salweide	(<i>Salix caprea</i>)
Schwarzer Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)
Gewöhnlicher Schneeball	(<i>Viburnum opulus</i>)

4.9 In dem Gewerbegebiet ist das Geländere relief so anzulegen, dass an den Grundstücksgrenzen, die an Grün- und Waldflächen bzw. an die Plangebietsgrenze angrenzen, keine durch tiefbauliche Maßnahmen hervorgerufene Abfangungen entstehen. (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

5. Nutzung solarer Strahlungsenergie

In den Gewerbegebieten sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen zu mindestens 30% mit Photovoltaikmodulen und / oder Solarwärmekollektoren zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auszustatten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

6. Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 NBauO

6.1 Dächer

(1) Als Dacheindeckung der Dächer sind nur rote bis rotbraune und graue bis anthrazitfarbene, nicht glänzende und nicht reflektierende Materialien zulässig.

(2) Dachbegrünung und Solar- bzw. Photovoltaikanlagen sowie Glasflächen sind allgemein zulässig.

6.2 Außenwände

(1) Glänzende oder reflektierende Fassadenverkleidungen sind unzulässig.

(2) Fassadenbegrünungen und Solar- bzw. Photovoltaikanlagen sowie Glasflächen sind allgemein zulässig.

6.3 Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind nur als Eigenwerbung an der Stätte der Leistung zulässig.

(2) Werbeanlagen an den Außenwänden sind nur unterhalb der Traufe / Attika zulässig.

(3) Frei stehende Werbeanlagen sind innerhalb der Baugrenzen nur bis zu einer Höhe von maximal 4,50 m über Oberkante ausgebauter Fahrbahn der Erschließungsstraße zulässig und müssen der Straßenverkehrsfläche zugewandt sein.

(4) Werbeanlagen mit beweglichen oder wechselnden Lichtquellen sind nicht zulässig. Lichtwerbung ist nur in einer Höhe bis maximal 4,50 m über Oberkante ausgebauter Fahrbahn der Erschließungsstraße zulässig und muss der Straßenverkehrsfläche zugewandt sein.

6.4 Einfriedungen auf den Baugrundstücken

(1) Entlang den festgesetzten Grün- und Waldflächen sowie der Plangebietsgrenze sind nur zulässig: Blickdurchlässige Drahtgeflecht- und Stabmattenzäune, Weide- bzw. Wildschutzzäune und Heckenpflanzungen aus heimischen Laubgehölzen.

(2) Entlang den straßenseitigen Grundstücksgrenzen sind nur zulässig: Einfriedungen aus Metall, Holz, Mauerwerk, Naturstein, Heckenpflanzungen aus Laubgehölzen sowie Kombinationen daraus. Einfriedungen aus Kunststoff (z.B. Sichtschutzstreifen aus PVC in Stabmattenzäunen) sind entlang von straßenseitigen Grundstücksgrenzen nicht zulässig.

6.5 Freiflächengestaltung

Die nicht überbauten, unbefestigten Grundstücksflächen sind als Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. Sie können mit standortgerechten Pflanzen und artenreichen Wiesenmischungen (gebietsheimisches Saatgut) angepflanzt werden.

Die Anlage von monotonen, flächigen Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen oder sonstigen Materialschüttungen ist unzulässig.

6.6 Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer den aufgeführten örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 EUR geahndet werden.

Hinweise

1. Rechtsgrundlagen

Maßgebend sind

- das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010,
- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017,
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 und
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012
in der jeweils aktuellen Fassung

2. Denkmalschutz

Im Plangebiet kann damit gerechnet werden, dass bei Erdarbeiten Bodendenkmalsubstanz zu Tage tritt. Gemäß § 14 NDSchG ist bei Funden von Sachen oder Spuren in der Erde oder im Wasser, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), unverzüglich die Denkmalbehörde (Landkreis Harburg), die Gemeinde oder ein Beauftragter für die archäologische Denkmalpflege darüber in Kenntnis zu setzen.

3. Artenschutz

Im Rahmen der Umsetzung der Planung werden artenschutzrechtliche Maßnahmen notwendig.

- Schutz von Vögeln / Bauzeitenregelung

Für die Fällung von Bäumen und die Baufeldräumung ist eine zeitliche Beschränkung auf die Zeit zwischen dem 01.10. bis 28. / 29.02. vorzusehen.

- Schutz von Fledermäusen (CEF-Maßnahme)

Im Hinblick auf die geplante Waldumwandlung eines Gehölzbestandes sind 10 Fledermauskästen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) notwendig. Die Kästen sind vor dem geplanten Eingriff als Gruppe aus mehreren Modellen in den verbleibenden Gehölzbeständen oder den angrenzenden Waldbereichen aufzuhängen.