

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE_E) sind nur Nutzungen zulässig, die vom Emissionsverhalten als „nicht wesentlich störend“ im Sinne von § 6 Abs. 1 BauNVO einzustufen sind.
(§ 1 Abs. 4 BauNVO)

2. Zufahrten / Garagen / Nebenanlagen

- 2.1 Stellplätze und Parkplätze mit ihren Zufahrten sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mind. 30% Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrasen o.ä.) zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3. Oberflächenentwässerung / Versickerung der Niederschlagswässer

- 3.1 Im Gewerbegebiet (GE + GE_E) sind aus Gründen des Gewässerschutzes und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft die unbelasteten Niederschlagswässer, insbesondere von den Dächern der Baukörper und von den befestigten Flächen, grundsätzlich auf den Grundstücken zu verdunsten und zu versickern (Sickermulden bzw. -Schächte). Ist eine solche dezentrale Rückhaltung aufgrund eines unverhältnismäßig hohen technischen und wirtschaftlichen Aufwands gänzlich nicht möglich, ist auf Antrag eine Einleitung der überschüssigen Wässer in die Sickermulde in der öffentlichen Verkehrsfläche möglich.
(§ 1 Abs. 5 Nr. 7 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nrn. 16 + 20 BauGB)

4. Grünordnung / landschaftspflegerische Maßnahmen

- 4.1 Für die in den textlichen Festsetzungen Nrn. 4.2 - 4.7 aufgeführten Pflanzmaßnahmen sind nur standortheimische Laubgehölze (autochthones Pflanzgut) zu verwenden.
(Pflanzempfehlungen/Artenliste siehe Anlage zur Begründung)

Für Lieferung und Ausführung ist die DIN 18916 zugrunde zu legen.

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 + 25 und Abs. 1 a BauGB)

- 4.2 Die erforderlichen Stellplatzflächen sind flächendeckend mit Bäumen zu überstellen. Dabei ist für je 4 Stellplätze mind. ein hochstämmiger, großwerdender Laubbaum in einer unversiegelten Baumscheibe bzw. Pflanzfläche zu pflanzen und zu erhalten. Siehe hierzu auch textliche Festsetzung Nr. 4.1.
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25 und Abs. 1 a BauGB)

- 4.3 Zur inneren Durchgrünung sind im Gewerbegebiet (GE + GE_E) zusätzlich zu den vorgenannten Pflanzvorschriften auf den Stellplatzflächen und zusätzlich zu den zum Teil zeichnerisch festgesetzten Pflanzvorschriften pro angefangene 800 m² Baugrundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger standortheimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Siehe hierzu auch textliche Festsetzung Nr. 4.1.
Desweiteren sind die Baugrundstücke bei der Bepflanzung mit Gehölzen überwiegend (mehr als 50 %) landschaftsgerecht zu bepflanzen. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen in Reihen, z.B. als Grundstückseinfriedung, ist nicht zulässig. Siehe hierzu auch textliche Festsetzung Nr. 4.1.
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25 und Abs. 1 a BauGB)
- 4.4 Im Gewerbegebiet (GE + GE_E) sind die unverglasten Fassaden der Baukörper auf mindestens 30 % der Fassadenfläche mit Klettergehölzen zu bepflanzen (Pflanzempfehlungen siehe Anlage 1 zur Begründung). Dabei ist pro lfd. Meter Fassadenlänge eine Pflanze zu setzen und zu erhalten. Eine Dachbegrünung ist anrechenbar.
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25 und Abs. 1 a BauGB)
- 4.5 Die öffentliche Grünfläche „Wiese“ ist aus ihrer ackerbaulichen Nutzung zu nehmen und zur Förderung des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds als möglichst naturnahe, offene Wiesenfläche herzurichten und extensiv zu pflegen. Siehe hierzu auch textliche Festsetzung Nr. 4.1.
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25 und Abs. 1 a BauGB)
- 4.6 Die öffentliche Grünfläche „Gehölzstreifen“ ist zur Eingrünung des Baugebiets, zur Erhöhung der Lebensraumvielfalt und zur Belebung des Landschaftsbilds landschaftsgerecht mit standortheimischen Laubgehölzen (Bäume und Sträucher) dicht zu bepflanzen und extensiv zu pflegen. Siehe hierzu auch textliche Festsetzung Nr. 4.1.
Nach der Anpflanz- und Stabilisierungsphase sind die Pflanzflächen in die natürliche Sukzession zu überlassen. Extensive Pflegemaßnahmen sind zulässig. Dauerhafte Einfriedungen sind auf dieser Fläche nicht zulässig; ausgenommen hiervon sind eine Aufwallung aus Findlingen und Wildschutzzäune mit kurzer Haltbarkeitsdauer.
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25 und Abs. 1 a BauGB)
- 4.7 Die private Grünfläche „Retentionsmulde“ ist aus der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und unter Wahrung ihrer Zweckbestimmung in eine möglichst naturnahe Wiesenfläche umzuwandeln. Vereinzelt können randlich Sträucher und Bäume angepflanzt werden. Siehe auch textliche Festsetzung Nr. 4.1.
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25 und Abs. 1 a BauGB)

5. Örtliche Bauvorschrift

(§ 56 i.V.m. § 91 Abs. 3 + 5, § 97 und § 98 NBauO)

5.1 Außenwände

(1) Als Material für die Ansichtsflächen von Gebäuden einschließlich Garagen und Nebengebäuden sind nur zulässig:

- Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen in den Farbtönen rot bis rotbraun (RAL 2001, 2002, 2008, 2012, 3011, 3013 und 3016 sowie entsprechende handelsübliche Mischungen)

und

- andere Materialien in gedeckten, matten Farbtönen, wobei die Farbtöne den Hellbezugswert 30 nicht überschreiten dürfen. Die Verwendung reiner Farben ist nicht zulässig; ausgenommen hiervon sind Einzelbauteile.

5.2 Dächer

(1) Glänzend glasierte Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

5.3 Werbeanlagen

(1) Neben einer Sammelwerbeanlage für das gesamte Gebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

(2) Werbeanlagen im Bereich der Fassade haben sich der Fassadengestaltung unterzuordnen und dürfen nicht über die Dachfläche hinausgehen.

Werbung, die nicht im Bereich der Fassade angebracht ist, darf nur als Werbetafel mit einer Werbefläche von insgesamt maximal 2,00 m² und nur bis in eine Höhe von maximal 4,50 m über vorhandenem Gelände angebracht werden.

Pro Grundstück ist nur eine Werbetafel zulässig.

(3) 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. Der Messpunkt liegt in der Mitte der der Straße zugewandten Gebäudeseite.

5.4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Gemäß § 91 Abs. 5 NBauO können Ordnungswidrigkeiten nach § 91 Abs. 3 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 Euro geahndet werden.

Hinweise

1. Maßgebend sind das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006, BGBl. S.3316), die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993), die **Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18.12.1990, die **Niedersächsische Bauordnung** (NBauO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 10.02.2003, das **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 25.03.2002 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004), das **Niedersächsische Naturschutzgesetz** (NNatG) in der Fassung vom 11.04.1994 (zuletzt geändert am 19.02.2004) und das **Niedersächsische Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung** (NWaldLG) vom 21.03.2002.
2. **Vermaßung:**
Die zeichnerischen Festsetzungen sind aus Gründen der Übersichtlichkeit nicht vollständig vermaßt.
Der Bebauungsplan wurde auf der digitalen ALK und mit einem geographischen Informationssystem (GIS) erarbeitet, d.h. jeder Punkt auf der Karte ist durch eine Koordinate nach Gauß-Krüger bestimmbar und kann in die Örtlichkeit übertragen werden. In der Planzeichnung können außerdem Maße abgegriffen werden.

Textliche Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans

1. Neben dem Verkauf von Baustoffen ist der Verkauf von folgenden Randsortimenten in begrenztem Umfang zulässig:
Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Wohnbeleuchtung sowie Geschenk- und Bastelartikel.
Für die vorgenannten Randsortimente ist eine Verkaufsfläche von insgesamt maximal 250 m² zulässig, dabei pro Sortiment von maximal 100 m².
(§ 12 Abs. 3 BauGB)
2. Der Plan mit Schnitten und Grundrissen des Bauvorhabens ist Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans. Dieser Plan liegt der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage bei.
(§ 12 Abs. 3 BauGB)