

BEBAUUNGSPLAN NR. 75A „GEWERBEGEBIET LEHNSHEIDE- SÜD“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - Vorentwurf

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Innerhalb der Gewerbegebiete sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig.

1.2 Innerhalb des Plangebietes sind Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten des täglichen und des periodischen Bedarfs nur mit einer Verkaufsfläche bis zu 450 m² zulässig.

Im Mischgebiet M 1 des rechtverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 75 sind ausschließlich passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. abgewandte Schlafräume) festgesetzt

1.3 Innerhalb des Mischgebietes 3 sind nur bauliche Anlagen zulässig, die keine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume aufweisen (z. B. Wohn- bzw. Büroräume).

1.4 Im Industriegebiet sind die im Sinne des § 9 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und -leiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.5 Im Industriegebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig:

- *Bordelle oder bordellartig geführte Betriebe (Massagesalons o.ä.),*
- *selbständige Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie als Hauptnutzung,*
- *Schlachthöfe,*
- *Containerlagerplätze,*
- *Abfallbeseitigungsanlagen und Recyclinghöfe.*

1.6 In den Gewerbe- und Mischgebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Bordelle oder bordellartig geführte Betriebe (Massagesalons o.ä.) nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Eine Überschreitung der Baumassenzahl für turmartige bauliche Anlagen (z.B. Richtfunkturn) ist zulässig.

3. BAUWEISE

In der abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

4. FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Innerhalb der 5 m bzw. 9 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 3- bzw. 5-reihige Baum-Strauchhecke anzupflanzen.

Auswahl der zu verwendenden Arten:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Bäume		
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	2 j. v. S. 60 /100
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	3 j. v. S. 100/140
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	3 j. v. S. 80 /120
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	3 j. v. S. 80 /120
Sträucher		
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	3 j. v. S. 80/120
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 80/120
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	1 j. v. S. 60/100
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	3 j. v. S. 80/120
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	2 j. v. S. 60/ 80
<i>Salix caprea</i>	Salweide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60/100

* 2 j. v. S. 60/100 = 2 jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 60 – 100 cm

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,25 x 1,50 m auf Lücke. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8 m. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

Einzäunung: Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbiss 5 - 8 Jahren mit einem Wildschutzzaun zu versehen. Der Wildschutzzaun ist anschließend zu entfernen.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt vom Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

5. IMMISSIONSSCHUTZ

Die Ergebnisse der Schalluntersuchung sind abzuwarten.

6. ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Die außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück xx der Flur xx in der Gemarkung xx durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen sind dem Bebauungsplan zugeordnet.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Werbeanlagen

- 1.1** *Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.*
- 1.2** *Werbeanlagen mit wechselndem und / oder bewegtem Licht sind unzulässig.*
- 1.3** *Werbeanlagen dürfen die zulässige Höhe baulicher Anlagen nicht überschreiten. Die unter der textlichen Festsetzung Nr. xx festgesetzte Überschreitungsmöglichkeit durch technische oder untergeordnete Bauteile gilt nicht für Werbeanlagen.*

HINWEISE

1. BODENSCHUTZ

Sollten bei der Realisierung des Vorhabens unnatürliche Bodengerüche, Bodenverfärbungen oder die Ablagerung von Abfällen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, Amtshof, 27356 Rotenburg (Wümme), unverzüglich anzuzeigen und die weiteren Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

2. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).