

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Verfahrensstand	ENTWURF § 3(2)+ 4(2)BauGB
Bearbeitungsstand	31.10.2016

§1 Gewerbegebiet

Für die mit **GE** festgesetzten Flächen wird gem. § 9(1) Nr.1 BauGB die Art der baulichen Nutzung festgesetzt.

Zulässig gem. § 8(2) i.V.m. § 1(6) Nr.2 BauNVO sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Ausnahmsweise zulässig gem. § 8(2)+(3) i.V.m. § 1(5) BauNVO sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke mit Ausnahme von Anlagen zur Unterbringung von Asylbewerbern (Wohnheime und Gemeinschaftsunterkünfte)
- Schank- und Speisewirtschaften

Nicht zulässig und damit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

gem. § 1(5) und (6) BauNVO sind von § 8(2) und (3) BauNVO:

- Geschäftsgebäude und Einzelhandelsbetriebe der Branchen Lebensmittel, Parfümerie- und Drogeriewaren, Haushaltswaren, Schuh- und Lederwaren, Textilwaren, Elektro- und Elektronikwaren sowie Spielwaren und Sportartikel in der Größenordnung auch unter jeweils 1.200 qm Geschossfläche
- Anlagen für soziale Zwecke zur Unterbringung von Asylbewerbern (Wohnheime und Gemeinschaftsunterkünfte)
- Vergnügungsstätten.

§ 2 Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(1) Zum Schutz vor gewerblichen Lärmemissionen dürfen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr.024 „Ehem. Kasernengelände Mitte“ die folgenden **flächenbezogenen Schalleistungspegel (Lw)** nicht überschritten werden:

für die mit **GE** festgesetzten Flächen: **65 dB(A)** in der Zeit von 6-22 Uhr
50 dB(A) in der Zeit von 22-6 Uhr.

(2) Für die Ermittlung der zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel ist die Fläche des Baugrundstückes maßgebend, die im Bauland innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten Grundstücksteile liegt.

Der entsprechende Nachweis ist nur für die Immissionsorte zu erbringen, bei denen der Immissionsbeitrag einer Anlage im Sinne der TA Lärm als relevant anzusehen ist. Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmmaße erreicht werden, können in Form eines Schirmwertes D_z (berechnet z.B. gem. VDI-2720) bzgl. der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.

Erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen gem. VDI-2714 sowie die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2, Entwurf Ausgabe September 1997, Gleichung (6)) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bzgl. der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.

(3) Bei der Beurteilung der gewerblichen Immissionen ist die „Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz – TA Lärm“ anzuwenden. Bei seltenen Ereignissen an nicht mehr als zehn Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und nicht an mehr als an jeweils zwei aufeinander folgenden Wochenenden können die im Schallgutachten verwendeten Orientierungswerte überschritten werden. Auf die gem. TA Lärm auf Antrag des Betreibers möglichen Abweichungstatbestände bzgl. der o.g. achtstündigen Nachtruhe wird hingewiesen.

§ 3 Abweichende Bauweise

In den Baugebieten, für die abweichende Bauweise (**a**) festgesetzt ist, sind unter Beachtung der seitlichen Grenzabstände gem. NBauO Gebäudelängen auch über 50 m zulässig.

§ 4 Höhe baulicher Anlagen

Im Geltungsbereich des B-Planes Nr.024 „Ehem. Kasernengelände Mitte“ dürfen gem. § 18 BauNVO (**Höchstmaß für die Höhe baulicher Anlagen**) die als senkrechtes Maß ermittelten äußeren Schnittlinien der baulichen Anlagen mit der Oberkante der baulichen Anlage die in der Planzeichnung festgesetzten Maße **üNN nicht überschreiten**.

§ 5 Maß der baulichen Nutzung - Zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19(4) Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19(4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen **nicht überschritten** werden.

§ 6 Flächen mit Leitungsrechten

Auf den mit Leitungsrechten zugunsten der Leitungsträger zu belastenden Flächen sind Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern **nicht** zulässig.

§ 7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden gem. §§ 1a (2) Nr.2 i.V.m. § 9(1) Nr.20 und 25 BauGB innerhalb des Plangebietes festgesetzt:

(1) Auf den **Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** ist vorhandener Vegetationsaufwuchs zu erhalten, bei Abgang in gleicher Art an etwa gleicher Stelle nachzupflanzen dauerhaft zu unterhalten.

(2) Auf neu entstehenden **Dachflächen** sind im Umfang von mindestens 25 % der Flächen (ca. 1.200 qm) extensive Dachbegrünungen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Neu entstehende **Wandflächen** sind im Umfang von mindestens 1.800 qm mit selbsthaftenden und klimmenden Pflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten (je 2 lfd. m Fassadenfläche mindestens 1 Pflanze) (Artenauswahl s. Pflanzlisten zur Eingriffsregelung).

§ 8 Zuordnung und Abwicklung von Ausgleichsmaßnahmen

(1) Die unter § 7 getroffenen Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sowie die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind als Einzelausgleich den im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten privaten Baugrundstücksflächen zugeordnet.

(2) Die vorgenannten Maßnahmen sind vom jeweiligen Vorhabenträger im zeitlichen Zusammenhang mit dem Vollzug eines erstmaligen Eingriffs durchzuführen. Sie müssen spätestens mit Beendigung eines entsprechenden Bauvorhabens (Bauabnahme bzw. endgültige Herstellung einer neuen oder geänderten Erschließungsanlage) oder in der darauffolgenden Pflanzperiode erfolgen.

(3) Aus Gründen des Genressourcenschutzes (Erhalt autochthoner Baum- und Strauchbestände) ist bei allen o.g. Pflanzmaßnahmen nur herkunftsgesichertes Pflanzgut aus dem Wuchsbezirk des südniedersächsischen Berg- und Hügellandes zu pflanzen.

HINWEISE

Verfahrensstand	ENTWURF § 3(2)+ 4(2)BauGB
Bearbeitungsstand	31.10.2016

(1) Zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch den vorliegenden Bebauungsplan dienen **Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches** des vorliegenden Bebauungsplanes:

Hierzu ist eine Fläche in der **Gemarkung Stadtoldendorf, Flur 7, Flurstücksnummer 520/3, Abteilung 6d1** im Hooptal nördlich der Kläranlage (siehe den beiliegenden Lageplan) vorgesehen. Diese Maßnahme ordnet sich in die forstökologischen Bemühungen des Niedersächsischen Forstamtes Grünenplan ein, Teile des Waldbestandes im Hooptal in einen mesophilen Buchenwald umzuwandeln. Die Fläche ist Teil des steilen nördlichen Hanges des Hooptales und als Nadelforst genutzt und mit Fichten hochgewachsen bestockt. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Stadtoldendorf, sie hat eine Gesamtgröße von ca. 26,7 ha.

Zur Einlösung des Kompensationserfordernisses aus dem vorliegenden B-Plan soll auf eine Teilfläche von ca. 2.200 qm zugegriffen werden. Der anstehende Fichtenforst ist zu roden. Als Entwicklungsziel wird der mesophile Buchenwald in der standortheimischen Ausprägung angestrebt. Die Initialpflanzung erfolgt flächendeckend mit Arten der Potentiell natürlichen Vegetation. Aus Gründen des Genressourcenschutzes (Erhalt autochthoner Baum- und Strauchbestände) ist nur herkunftsgesichertes Pflanzgut aus dem Wuchsbezirk des südniedersächsischen Berg- und Hügellandes zu verwenden. Die verbleibende Fläche von ca. 26,5 ha kann im Sinne des § 1a(3) BauGB zum Ausgleich für weitere Vorhaben in Anspruch genommen werden.

Mit der Durchführung der genannten Maßnahmen wird also die Kompensation in vollem Umfang gewährleistet. Der Vollzug der Ausgleichsmaßnahmen ist gem. § 1 a (3) BauGB gesichert. Die Absicherung erfolgt über entsprechende Vereinbarungen zwischen der Samtgemeinde Stadtoldendorf und dem Niedersächsischen Forstamt Grünenplan (zur weiteren Beschreibung der Art der Maßnahmen s. auch Eingriffsregelung und B-Plan-Begründung Pkt. 3.1.6, 3.2.1 und 5.).

(2) Die in der Planzeichnung als Hinweis übernommenen gestrichelten Dreiecksflächen dienen dem Nachweis und der Gewährleistung ausreichender Sichtmöglichkeiten im betreffenden Einmündungsbereich. Zur Freihaltung des jeweils erforderlichen **Sichtfeldes** wird darauf hingewiesen, dass gem. § 31(2) Nds. Straßengesetz sichtbehindernde Einrichtungen einschl. Anpflanzungen, Bewuchs und Zäune sowie gleichartige Stapel, Haufen u.a. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen in mehr als 0,80 m Höhe über den angrenzenden Fahrbahnrandern nicht zulässig sind.