

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Im Gewerbegebiet (GE) ist bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche (GRZ) die Schotterrasenfläche gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplans nur zu 50 % miteinzubeziehen bzw. anzurechnen.
(§ 19 Abs. 3 BauNVO)

2. Zufahrten / Garagen / Nebenanlagen

- 2.1 Stellplätze und Parkplätze mit ihren Zufahrten sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mind. 15% Fuganteil, Rasensteine, Schotterrasen o.ä.) zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3. Oberflächenentwässerung / Versickerung der Niederschlagswässer

- 3.1 Im Gewerbegebiet (GE) 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 dem Grundstück 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 gemeindliche Entwässerungsanlage 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 – 4.4 aufgeführten Pflanzmaßnahmen sind nur standortheimische Laubgehölze (autochthones Pflanzgut) zu verwenden.
(Pflanzempfehlungen/Artenliste siehe Anlage zur Begründung)

Für Lieferung und Ausführung ist die DIN 18 916 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 Das Gewerbegebiet (GE) ist bei einer 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)

- 4.3 Die private Grünfläche „Pflanzfläche“ sowie die öffentliche Grünfläche „Pflanzstreifen“, die mit einer Pflanzvorschrift belegt sind, sind zur Eingrünung des Plangebiets, zur Erhöhung der Lebensraumvielfalt und zur Belebung des Landschaftsbilds landschaftsgerecht mit standortheimischen Laubgehölzen (Bäume und Sträucher) und

mit Obstgehölzen 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.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25 und Abs. 1 a BauGB)

- 4.4 Auf der privaten Grünfläche „Wall“ ist ein Erdwall von 4-6 m Breite und maximal 1,50 m Höhe anzulegen. Der Wall ist landschaftsgerecht mit standortheimischen Laubgehölzen (Bäume und Sträucher) und mit Obstgehölzen dicht zu bepflanzen und extensiv zu pflegen. Siehe hierzu auch textliche Festsetzung Nr. 4.1.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25 und Abs. 1 a BauGB)

5. Örtliche Bauvorschrift

(§ 66 Abs. 6 NBauO i.V.m. § 80 Abs. 3 + 5 und § 84 Abs. 3 und 6 NBauO)

5.1 Gebäude

(1) Nebengebäude, z.B. Garagen, sind in dem gleichen Material wie das Hauptgebäude herzustellen. Ausgenommen hiervon sind Nebengebäude aus Holz oder Nebengebäude mit Holzverkleidung.

(2) Dächer Hauptgebäude: Glänzend glasierte Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Das Aufstellen einer Photovoltaikanlage auf dem Dach ist zulässig.

5.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Diese Werbeanlagen dürfen nur im Bereich der der Erschließungsstraße zugewandten Seite der Fassaden liegen. Sie dürfen nicht über die Dachflächen hinausgehen. Sie dürfen ferner die Höhe von maximal 5,00 m über OKFF nicht überschreiten. Werbeanlagen mit beweglichen oder wechselnden Lichtquellen sind nicht zulässig.

5.4 Ausnahmen

Ausnahmen von den Vorschriften der Nrn. 5.1 bis 5.2 dieser örtlichen Bauvorschrift sind gemäß § 66 Abs. 6 NBauO zulässig, wenn die städtebaulichen, baugestalterischen oder ökologischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

5.5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Gemäß § 80 Abs. 5 NBauO können Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 Euro geahndet werden.

Hinweise

1. Gesetzliche Grundlagen:

Maßgebend sind das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013, BGBl. I S. 1548), die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013, BGBl. S. 46), die **Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18.12.1990, die **Niedersächsische Bauordnung** (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), das **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29.07.2009 (zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06.02.2012, BGBl. I S. 148, 181), und das **Niedersächsische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (NAGBNatSchG) vom 19.02.2012.

2. Vermaßung:

Die zeichnerischen Festsetzungen sind aus Gründen der Übersichtlichkeit nicht vollständig vermaßt. Der Bebauungsplan wurde auf der digitalen Planunterlage ALKIS (Stand vom Juli 2018) und mit einem geographischen Informationssystem (GIS) erarbeitet, d.h. jeder Punkt auf der Karte ist durch eine Koordinate (Bezugssystem UTM) bestimmbar. In der Planzeichnung können außerdem Maße abgegriffen werden.

3. Meldepflicht von archäologischen Funden und Befunden:

Gemäß § 14 NDSchG wird darauf hingewiesen, dass 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 Lüneburg), die Gemeinde oder ein Beauftragter für die archäologische Denkmalpflege (gemäß § 22 NDSchG) darüber in Kenntnis zu setzen ist.