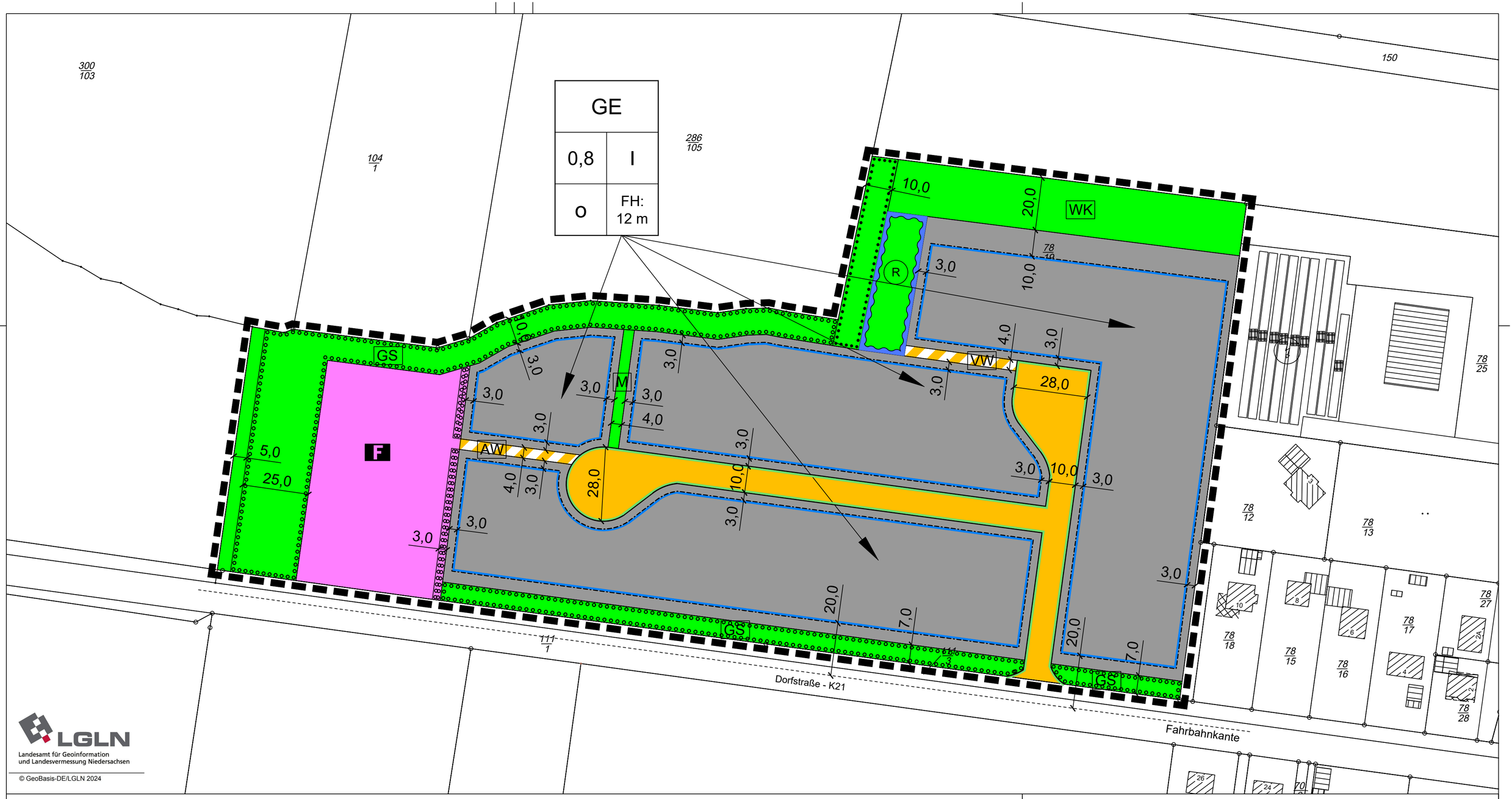

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

© GeoBasis-DE/LGLN 2024

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)

GE — Gewerbegebiete

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)

I — Vollgeschosse als Höchstmaß

FH: 12 m — Firsthöhe

3. Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — Offene Bauweise

Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

F — Fläche für den Gemeinbedarf - Feuerwehr

5. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

VW — Versorgungsweg

AW — Anliegerweg

6. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung:

WK — Wildkrautsaum

GS — Gehölzstreifen

M — Entwässerungsmulde

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

R — Hochwasserrückhaltebecken

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

9. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Gemeinde Vögelsen

Landkreis Lüneburg

Bebauungsplan Nr. 21
„Im Hebenkampe II“
mit örtlicher Bauvorschrift

Stand: Vorentwurf

Planungsbüro PATT
Stadt-, Dorf- und Regionalplanung
Schillerstraße 15
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31/22 19 49-0
www.patt-plan.de

M 1: 1.000

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

1.1 In allen Gewerbegebieten (GE) 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 und
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie sind nur zulässig in, an und auf Dach- und Außenwandflächen von Gebäuden und Lärmschutzeinrichtungen sowie auf Stellplatzflächen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Gebäude, der der alleinigen oder weit überwiegenden Nutzung als Wohngebäude im vorgenannten Sinne dienen, sind nicht zulässig.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Unzulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Tankstellen,
- Bordelle und bordellartige Betriebe,
- Vergnügungsstätten,
- Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme von untergeordneten Verkaufsstätten von im Gewerbegebiet produzierenden sowie weiterverarbeitenden Gewerben und Handwerksbetrieben wenn sie dem Hauptbetrieb in Geschossfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind und eine Verkaufsfläche von 200 m^2 nicht überschreiten.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die in den Gewerbegebieten festgesetzte GRZ darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (Flächen von Garagen, Stellplätzen inklusive Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO) nicht überschritten werden.

3 Oberflächenentwässerung / Versickerung der Niederschlagswässer

3.1 In der Straßenverkehrsfläche sind straßenbegleitende Versickerungsmulden anzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.2 Das Oberflächenwasser ist auf den Gewerbeflächen und auf der Gemeinbedarfsfläche über begrünte Mulden oder durch andere geeignete technische Maßnahmen zu versickern. Eine Brauchwassernutzung ist zulässig.

PKW-Stellplätze auf den Gewerbeflächen und der Gemeinbedarfsfläche sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mind. 30% Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrasen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4 Grünordnung, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25 und Abs. 1 a BauGB)

4.1 Für die in den textlichen Festsetzungen Nrn. 4.2 - 4.7 aufgeführten Pflanzmaßnahmen sind nur heimische Laubgehölze gemäß Pflanzliste zu verwenden.

Mindestqualität der anzupflanzenden Bäume und Sträucher:
- Bäume: Hochstamm, 3x verschult, Stammumfang 12-14 cm
- Straßenbäume: Hochstamm, 3 x verschult, Stammumfang 12 bis 14 cm
- Sträucher: 1 x verschult, Höhe 60-100 cm

Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und in der Anwachs- und Stabilisierungsphase gegen Wildverbiss zu schützen und bei Abgängigkeit spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

4.2 Die nicht überbaubaren Flächen der Gewerbeflächen sind zu begrünen. Pro 400 qm Baufläche ist mindestens 1 Laubbaum aus der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Schottergärten und Schotterbeete sind auch als Versickerungsflächen nicht zulässig.

4.3 In den Seitenräumen der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. auf den Wendeanlagen sind verteilt mindestens 25 mittelkronige Laubbäume aus der Pflanzliste 1 zu pflanzen.

4.4 Private oberirdische Stellplatzanlagen sind zu begrünen, je 4 PKW-Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum aus der Pflanzliste 1 zu pflanzen

4.5 Die innerhalb der öffentlichen Grünfläche „R“ überlagernd festgesetzte Fläche für den Hochwasserschutz 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.

4.6 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die mit GS gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu Strauch-Baumhecken zu entwickeln. Innerhalb der nördlichen Grünfläche ist eine 4 reihige Baum-Strauchhecke und innerhalb der südlichen Grünfläche (entlang der Kreisstraße) eine 2-reihige Baum-Strauchhecke zu entwickeln zu pflegen und zu erhalten. Die westliche Grünfläche ist flächig (14 Reihen in Nord-Süd-Richtung) mit Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzliste 1 und 2 zu bepflanzen zu pflegen und zu erhalten. Bei der Bepflanzung sind 5-10 Sträucher derselben Art (gemäß Pflanzliste) im Verbund in einem Regelabstand von 1,5 m zueinander vorzusehen. Zusätzlich sind in einem Abstand von maximal 15 m untereinander standortheimische Laubbäume (kleinmaßstäbliche Bäume; bis zu 15 m) zu pflanzen und artgerecht und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzflächen sind extensiv zu pflegen. Eine Modellierung der Flächen mit einer Mulde zur Ableitung von Oberflächenwasser bzw. einer bis zu 1,5 m hohen Aufwallung mit der Zielsetzung einer Wallhecke, ist zulässig.

4.7 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen

Auf den Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der vorhandene Bewuchs mit Ausnahme der Zitterpappeln (Populus Tremula) dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Vorhandene Lücken sind entsprechend der Festsetzung Nr. 4.6 zu bepflanzen. Eine Modellierung der Fläche mit einer Mulde zur Ableitung von Oberflächenwasser bzw. einer bis zu 1,5, hohen Aufwallung ist zulässig.

4.8 Pflanzlisten

Pflanzliste 1:
Laubbäume

Bäume 1. Ordnung

Stiel-Eiche (mittelkronig)	*(Quercus robus)*
Winterlinde	*(Tilia cordata)*
Flatterulme	*(Ulmus laevis)*
Esche (mittelkronig)	*Fraxinus exelsior)*

Bäume 2. Ordnung

Feldahorn (mittelkronig)	*(Acer campestre)*
Sandbirke (mittelkronig)	*(Betula pendula)*
Hainbuche (mittelkronig)	*(Carpinus betulus)*
Weißdorn (mittelkronig)	*(Crataegus monogyna)*
Eberesche (mittelkronig)	*(Sorbus aucuparia)*
Vogelkirsche (mittelkronig)	*(Prunus avium)*
Frühe Traubenkirsche	*(Prunus padus)*

Pflanzliste 2: Sträucher

Feldahorn	*(Acer campestre)*
Hainbuche	*(Carpinus betulus)*
Haselnuss	*(Corylus avellana)*
Eingriffeliger Weißdorn	*(Crataegus monogyna)*
Frühe Traubenkirsche	*(Prunus padus)*
Gemeines Pfaffenhütchen	*(Euonymus europaeus)*
Wildapfel	*(Malus sylvestris)*
Schlehe	*(Prunus spinosa)*
Wildbirne	*(Pyrus pyraster)*
Schwarze Johannisbeere	*(Ribes nigrum)*
Hundsrose	*(Rosa canina)*
Salweide	*(Salix caprea)*
Schwarzer Holunder	*(Sambucus nigra)*
Gewöhnlicher Schneeball	*(Viburnum opulus)*

4.9 Die öffentliche Grünfläche „Wildkrautsaum“ 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. Der Nordrand der Fläche ist zu einer durchgehenden Wallhecke gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4.6, letzter Satz, zu gestalten.

5. Nutzung solarer Strahlungsenergie

In dem Gewerbegebiet sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude zu mindestens 75% mit Photovoltaikmodulen und / oder Solarwärmekollektoren zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auszustatten. Dies gilt nicht für Dachflächen sonstiger baulicher Anlagen wie Carports, Garagen und Nebengebäuden. Die gemäß Satz 1 ermittelte Solarmindestfläche kann auf mehrere bauliche Anlagen auf dem Baugrundstück verteilt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Örtliche Bauvorschriften

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

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Hebenkampe II“ und wird im übertragenen Wirkungskreis erlassen.

§ 1 Außenwände

Auf den Gewerbeflächen sind für die Gestaltung der Gebäudefassaden nur Farben mit einem Hellbezugswert von mindestens 30 bis maximal 70 zulässig. Photovoltaik-Fassaden oder -Fassadenelemente sind allgemein zulässig. Empfohlene Farbtöne: Lichtgrau (RAL 7035), Resedagrün (RAL Nr. 6011), Rotbraun. (RAL 8012) oder jeweils ähnliche.

§ 2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und, sofern sie an Gebäuden angebracht sind, nur im Erdgeschoss an der der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite zulässig.

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

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 in Höhe der jeweiligen Zufahrt zulässig.

Der Betrieb von Werbeanlagen mit Lichtquellen ist in der Nachtzeit von 22.00 – 06.00 Uhr nicht zulässig. Dies gilt für selbstleuchtende sowie für angestrahlte Werbeanlagen.

§ 3 Einfriedungen

Zur öffentlichen Verkehrsfläche und zu Verkehrsflächen mit besonderen Zweckbestimmungen sowie zur südlichen öffentlichen Grünfläche sind Einfriedungen nur in Form von blickdurchlässigen Zäunen aus Metall oder Holz bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über vorhandenem Gelände oder als Hecke aus standortheimischen Sträuchern gem. Pflanzliste 2 zulässig.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

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

Hinweise

1. **Rechtsgrundlagen**
   Maßgebend sind
   - das Niedersächsisches 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,
   - die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 und
   - das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. 07.2009

   in der jeweils aktuellen Fassung