

Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990)

I. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

1. In den **GE-Baugebieten** sind gemäß § 8 BauNVO zulässig:
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 - Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude
 - Anlagen für sportliche Zwecke.
2. Ausnahmsweise zulässig sind:
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet, ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und in einer mit der gewerblichen Produktion, Weiterverarbeitung oder Dienstleistung im Zusammenhang stehenden baulichen Anlagen integriert sind
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - produktions- und dienstleistungsbezogener Einzelhandel bis max. 200 m² Verkaufsfläche ohne innenstadtrelevante Sortimente, der in einer mit der gewerblichen Produktion, Weiterverarbeitung oder Dienstleistung im Zusammenhang stehenden baulichen Anlagen integriert sein muss
 - gastronomische Einrichtungen als selbständige Anlage.
3. Unzulässig sind:
 - Einzelhandelsbetriebe
 - Betriebe und Anlagen der Kraftfahrzeug-, Schrott- und Altmaterialverwertung.
4. Alle weiteren im § 8 BauNVO genannten allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
 - Tankstellen als selbständige Anlage
 - Vergnügungsstätten.(§ 1 (5) und (6) BauNVO)

II. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

1. Im Plangebiet darf gemäß § 16 (2) BauNVO die Oberkante Erdgeschoßfertigfußboden (OKFF EG) nicht höher als 0,75 m über der nächst liegenden Straße (Bahnhofstraße oder Ziegeleiweg, gemessen jeweils im Schnittpunkt der Mittelachse der Verkehrsfläche mit der Mittellinie der Gebäude senkrecht zur Verkehrsfläche) betragen.
2. Gemäß § 16 (2) BauNVO bezieht sich die Gebäudehöhe auf OKFF EG (entsprechend TF II.1) und darf durch untergeordnete Bauteile (z.B. Schornstein, Lüftungsanlagen) überschritten werden.
3. a. Das Plangebiet ist gemäß § 1 (4) 1 Nr. 2 BauNVO hinsichtlich der schalltechnischen Bedürfnisse und Eigenschaften gegliedert (vgl. Pkt. 7 Tab. 2 des Schalltechnischen Gutachtens TÜV Hannover vom 29.05.07, Az. 8000 617 168; Anlage 1 zur Begründung).
b. Die im Folgenden angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) wurden auf der Grundlage der DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“; Ausgabe 10/1999, bestimmt.
c. Die Einhaltung des IFSP ist im Einzelfall wie folgt nachzuweisen: Anhand der gesamten Betriebsfläche und der festgesetzten IFSP für diese Fläche wird zunächst der für diesen Betrieb anzusetzende anteilige Immissionsrichtwert an allen maßgeblichen Immissionsorten nach den Rechenverfahren der DIN ISO 9613-2 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung berechnet.

d. Ein Vorhaben ist dann schalltechnisch zulässig, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel L_r der vom Vorhaben hervorgerufenen Geräuschimmissionen an allen maßgeblichen Immissionsorten die anteiligen Immissionsrichtwerte einhält.

e. In den vorgegebenen gebieten dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die den folgenden IFSP nicht überschreiten:

GE_1 und GE_2 - Baugebiet: tagsüber 60 dB(A)/m², nachts 45 dB(A)/m².

Die Tageszeit bezieht sich auf den Zeitraum von 16 Stunden (06:00 – 22:00 Uhr), die Nachtzeit auf 8 Stunden (22:00 – 06:00 Uhr).

f. Bei bereits teilweise oder ganz bebauten Flächen werden die flächenbezogenen Schalleistungspegel nur bei Sanierung, wesentlichen Änderungen oder Neuerrichtung herangezogen.

III. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen § 9 (1) 2 und 4 BauGB)

1. In dem GE_1 - Baugebiet ist eine offene Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m zulässig (= abweichende Bauweise). (§ 22 (4) BauNVO)
2. Im Plangebiet sind Lagerplätze und -flächen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. (§ 1 (8) i.V. mit § 14 (1) BauNVO)
3. Werbeanlagen sind nur auf dem Grundstück der Stätte ihrer Leistung und nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. (§ 1 (8) i.V. mit § 14 (1) BauNVO)
4. Einfriedungen sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen bis maximal 2 m Höhe und nur innerhalb eines mindestens 2 m breiten Pflanzstreifens zulässig. (§ 14 (1) BauNVO i.V. mit § 9 (1) 25a BauGB)
5. Im Plangebiet sind gemäß § 9 (1) 13 BauGB Telefonleitungen des Festnetzes ausschließlich unterirdisch zu verlegen.

IV. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 15, 20 und 25 BauGB)

1. Innerhalb des Plangebietes ist je angefangene 400 m² versiegelte Grundfläche pro Baugrundstück 1 Laubbaum der Pflanzenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro Baum ist eine mindestens 6 m² große Vegetations- und Schutzfläche herzustellen.
2. Innerhalb der gemäß § 9 (1) 25a BauGB festgesetzten Anpflanzfläche ist eine flächenhafte und dichte Baum-Strauch-Hecke entwickeln (Pflanzenliste 2; 1 Gehölz pro 1,25 m², Verhältnis 1 Baum : 4 Sträucher, Pflanzung der Sträucher in Gruppen von mindestens 3 Stück je Art). Das im Rahmen der Pflege alle 10 bis 15 Jahre notwendige „auf den Stock setzen“ der Sträucher ist abschnittsweise und außerhalb der Brut- und Setzzeit durchzuführen.
3. Als externe Ausgleichsmaßnahme gemäß § 1a (3) BauGB ist innerhalb des Flurstücks 73/11 der Flur 2, Gemarkung Steinhorst (= Teilfläche 2 der 24. Änderung des FNP der SG Hankensbüttel) mindestens eine 1.719 m² große Fläche von Kiefernforst in einen naturnahen Birken-Eichen-Wald umzuwandeln. Hierzu sind vorzugsweise Arten der Pflanzenliste 3 zu verwenden. Nähere Ausführungen dazu ist dem Pkt. 5.2.3 des Umweltberichtes zu entnehmen. Die Umsetzung hat in enger Abstimmung mit der Bezirksförsterei Sprakensehl-Meinersen zu erfolgen.

4. Das innerhalb des Geltungsbereiches anfallende und nicht als Brauchwasser genutzte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken in geeigneten Infiltrationsanlagen zur schadlosen Versickerung zu bringen.
5. Sämtliche Anpflanzungen und grünordnerische Maßnahmen sind spätestens in der 3. Pflanzperiode nach Abschluss der Rohbaumaßnahme für Vorhaben gemäß § 29 BauGB durch den jeweiligen Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer herzustellen und dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 (1) 25a und b BauGB)
6. Pflanzenliste

Pflanzenliste	Mindestqualitäten gemäß Gütebestimmungen des BdB
1	Bäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 14 - 16 cm
2	Bäume als Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm Sträucher als Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm
3	Bäume als Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm

Lateinischer Name	Deutscher Name	1	2	3
Bäume I. Ordnung				
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	x		
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	x		
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche			x
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	x		x
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	x	x	x
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	x		
<i>Tilia platyphylus</i>	Sommer-Linde	x		
Bäume II. Ordnung				
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn		x	
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke	x	x	x
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche		x	
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche		x	
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel		x	
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche		x	x
Sträucher				
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel		x	
<i>Corylus avellana</i>	Hasel		x	
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche		x	
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe		x	
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose		x	
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide		x	
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide		x	
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder		x	