

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, Stand: Entwurf- 06.08.2024**§ 1 Zulässige Nutzungen im Gewerbegebiet, GE, § 8 BauNVO**

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Das Gewerbegebiet (GE) dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

1.1 Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, außer den unter 1.3 aufgeführten Betrieben,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Von den Gewerbebetrieben aller Art sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zulässig, sofern sie in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zu einem Produktions- oder sonstigen Gewerbebetrieb stehen und dem jeweiligen Betrieb wie folgt untergeordnet sind: Die Verkaufsfläche nimmt nicht mehr als 10% der Geschossfläche des Betriebs ein und ist nicht mehr als 100 m² groß ((sog. Annexhandel).

1.3 Nicht zulässig sind:

- Selbständige Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie,
- Gewerbebetriebe und Anlagen, die der Ablagerung von Abfällen und zur Behandlung und Lagerung von Schrott oder Autowracks dienen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Bordelle und bordellartig betriebene Gewerbebetriebe,
- Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33i Gewerbeordnung, sowie Schank- und Speisewirtschaften, in denen mehr als drei Spielgeräte aufgestellt oder andere Spiele mit Gewinnmöglichkeiten im Sinne des § 33d Gewerbeordnung veranstaltet werden, gleichgültig, ob in einem oder verschiedenen Räumen.

§ 2 Regelungen für den Oberflächenwasserabfluss

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser ist zu verwenden oder ist örtlich zu versickern. Ein detailliertes Konzept ist im Rahmen konkreter Bauantragsverfahren darzulegen.

§ 3 Pflanzungen, § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB

3.1 Innerhalb des 8 m breiten Pflanzstreifens ist eine fünfzeilige Bepflanzung gem. Pflanzliste mit Bäumen und Heistern / Sträuchern vorzunehmen (keine Obstgehölze).

3.2 Der Abstand zwischen den Reihen beträgt 1 bis 1,50 m, in den Reihen 1,25 bis 1,50 m. Die einzelnen Gehölzarten sind in Gruppen zu je 5-7 Stck. zu pflanzen. 40% der Gehölze sind als Heister der Pflanzgröße 100-125 cm zu pflanzen, ansonsten sind Sträucher 70-100 cm (Forstware) zu pflanzen. Alle 10 m ist ein Hochstamm zu setzen.

3.4 Die Überwachung der Pflanzmaßnahmen erfolgt durch die Gemeinde Lindwedel. Auf Grundlage von § 178 BauGB kann die Gemeinde Lindwedel den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb der gesetzten Frist entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bepflanzen.

3.5 Die Pflanzflächen sind gegen Verbiss mit einem Wildschutzzaun (Höhe mind. 1,60 m) zu sichern und dieser ist frühestens nach 5 Jahren zurückzubauen. Eine dauerhafte Einzäunung des Gewerbegebietes ist nur auf der zum Gewerbegebiet liegenden Seite der Pflanzflächen zulässig.

3.6 Die Fertigstellung der Pflanzungen hat spätestens 1 Jahr nach Baubeginn durch den Vorhabenträger zu erfolgen.

3.7 Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB und gesicherten Hecken- und Gehölzbestände sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

3.8 Pflanzliste

Bäume: Hochstämme (Bäume 1. und 2. Ordnung)

| | |
|------------------------------|--------------------------------|
| Tilia cordata (Winterlinde) | Acer campestre (Feldahorn) |
| Quercus robur (Stieleiche) | Quercus petraea (Traubeneiche) |
| Carpinus betulus (Hainbuche) | |

Hochstämme (Bäume 3. Ordnung)

Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Malus sylvestris (Holzapfel)
Salix caprea (Salweide)

Sträucher / Heister

| | |
|-------------------------------------|----------------------------|
| Rhamnus frangula (Faulbaum) | Corylus avellana (Hasel) |
| Crataegus sp. (Weißdorn) | Acer campestre (Feldahorn) |
| Prunus spinosa (Schlehe) | Prunus avium (Waldkirsche) |
| Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) | Rosa canina (Hundsrose) |

Hecke

Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)

Obstbäume (Hochstämme):

Äpfel

Krügers Dickstiel
Danziger Kantapfel
Kasseler Renette
Adersleber Calvill
Sulinger Grünling

Birnen

Bosc's Flaschenbirne
Gellerts Butterbirne
Gute Luise
Köstliche von Charneux

Kirschen / Pflaumen

Dolleseppler
Brennkirsche
Frühzwetschge

§ 4 Eingriffsvermeidung, besondere Maßnahmen des Artenschutzes, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

4.1 Bauzeitenregelung

Um Beeinträchtigungen von Brutvögeln zu vermeiden, ist die Baufeldfreiräumung grundsätzlich nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und Ende Februar 28./29.02. (außerhalb der Vogelbrutzeit) zulässig.

4.2 Eingriffsminderung

Zur Reduzierung von Lichtimmissionen sind im Plangebiet nur Lampen mit gerichtetem Licht zu verwenden, die die beleuchteten Flächen so anstrahlen, dass der obere Halbraum möglichst gering ausgeleuchtet wird. Das Lichtspektrum muss arm an ultravioletter Strahlung sein (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, Natriumdampfhochdrucklampen (SE/St-Lampen), LED-Leuchten).

§ 5 Kompensation, § 9 (1) Nr. 15 und 25 a BauGB: Durchführung, Zuordnung, Überwachung

Zur Entwurfsfassung.

§ 6 Immissionsschutz

Zur Entwurfsfassung.

ALLGEMEINE HINWEISE

I.

Bei Bekannt werden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung ist die Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, unverzüglich einzuschalten. Dies können z.B. Vergrabungen (Hausmüll, Bauschutt etc.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens sein (Verfärbungen, Geruch etc.).

II.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans, besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6 „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutage treten durch Baumaßnahmen unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Heidekreis anzuzeigen.

III.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG sollte eine Baufeldfreiräumung im Zeitraum vom 01.10. bis 28. / 29. 02. (außerhalb der Vogelbrutzeit) erfolgen.

IV.

Die im Rahmen der Bauleitplanung angesprochenen Normen und Regelwerke, insbesondere die DIN 45691, liegen im Planungsamt der Gemeinde Lindwedel zur Einsicht bereit.

V.

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III a des Wasserwerks „Fuhrberger Feld“, siehe Schutzgebietsverordnung vom 01.02.1996. Die Verordnung ist zu beachten, unter anderem:

- Gemäß Punkt 1.2 der Anlage 2 der WSG-VO ist die direkte Einleitung von anfallendem Dachflächenwasser genehmigungspflichtig.
- Gemäß Nr. 30 der Anlage 2 sind Anlagen zur Lagerung von Abfällen verboten.
- Gemäß Nr. 33 der Anlage 2 sind Anlagen zur Behandlung oder Lagerung von Schrott oder Autowracks genehmigungspflichtig, ebenso Kompostierungsplätze nach Nr. 32.
- Nach Nr. 34 der Anlage 2 ist die Ausweisung von Baugebieten von der Unteren Wasserbehörde, Landkreis Heidekreis, zu genehmigen.
- Ebenfalls unter Genehmigungsvorbehalt steht die Errichtung von Gebäuden zur Wohnnutzung und zur gewerblichen Nutzung, Nr. 35 und 36.
- In den Punkten 37.1 und 37.2 der Anlage 2 ist die technische Ausführung von für Motorfahrzeuge zugelassenen Wegen und Plätzen geregelt.
- Gemäß Punkt 53 und 54 sind Bohrungen / Erdwärmenutzungen genehmigungspflichtig.