



Planzeichenerklärung (BauNVO 2023, PlanZV)

- Art der baulichen Nutzung**
- GE** Gewerbegebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,8** Grundflächenzahl
 - OK 15,0 m** Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß Oberkante baulicher Anlagen über NHN
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- a** Abweichende Bauweise
 - Baugrenze**
- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen**
 - Straßenbegrenzungslinie** auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** Landwirtschaftlicher Weg
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
- Grünflächen**
- Private Grünfläche**
 - Regenwasserrückhaltebecken**
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans**
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**
 - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**
 - Mit Geh-Rechten zu belastende Fläche**
 - Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche** (LPB IV, LPB III)
 - Ausbaubeschränkungszone** Bereich in dem bauliche Anlagen nur mit Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes errichtet werden dürfen.

- Textliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB**
 - Die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO in Gewerbegebieten (GE) zulässige Nutzung
 - Tankstellen und
 - Gewerbebetriebe der Nutzungsarten „Bordell“ und „Sexshop“ (Einzelhandelsgeschäft mit überwiegendem Sex- und Erotiksortiment) sind nicht zulässig (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
 - Sowie die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung Vergnügungstätten sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - Das Gewerbegebiet ist gem. § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 BauNVO wie folgt eingeschränkt: Störfallbetriebe i.S.v. § 50 BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV und der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) sind im Gewerbegebiet und den eingeschränkten Gewerbegebieten ausgeschlossen.
- Geräuschkontingentierung**
 - Für das Plangebiet wurde entsprechend § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2der BauNVO Festsetzungen in Form einer Gewerbelärmkontingentierung getroffen.

2.2 In dem vorgegebenen Gebiet dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die die folgenden Emissionskontingente (LEK) nicht überschreiten:

Flächenbezeichnung	Tag	Nacht
GE 1	65 dB(A)/m ²	47 dB(A)/m ²
GE 2	66 dB(A)/m ²	51 dB(A)/m ²
GE 3	67 dB(A)/m ²	52 dB(A)/m ²
GE 4	70 dB(A)/m ²	60 dB(A)/m ²

Die Tageszeit bezieht sich hierbei auf den Zeitraum von 16 Stunden (von 6:00 bis 22:00 Uhr), die Nachtzeit auf 8 Stunden (von 22:00 bis 6:00 Uhr)

2.3 Die Einhaltung der LeK ist im Einzelfall für jeden Betrieb wie folgt nachzuweisen:
Anhand der jeweiligen gesamten Betriebsfläche und der festgesetzten LeK für diese Fläche werden zunächst die für diesen Betrieb anzusetzenden Emissionskontingente Lik an allen maßgeblichen Immissionsorten nach Gleichung 1 (s. hierzu Prognose von Schallmissionen Nr. 244-86/A42687/551488292, DEKRA v. 13.12.2023) berechnet. Ein Vorhaben ist dann schalltechnisch zulässig, wenn die nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechneten Beurteilungspegel Lr der vom Vorhaben hervorgerufenen Geräuschemissionen an allen maßgeblichen Immissionsorten diese Lik einhalten.

2.4 Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel Lr den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

2.5 Umverteilungen der Emissionskontingente LeK zwischen den Gewerbeflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans können vorgenommen werden, bedürfen aber des schalltechnischen Nachweises, dass dadurch keine Verschlechterung der Immissionssituation eintritt.

3. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm

3.1 Innerhalb des Baugebietes sind zum Schutz vor Außenlärm/Verkehrslärm die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume so auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“) für die in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche eingehalten werden.
Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nach DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“), in der dann aktuell gültigen Fassung nachzuweisen.
Es können Ausnahmen von der Festsetzung zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass geringere Außenlärmpegel vorliegen.
Wenn im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung nach Ziff. 5.5 der DIN 4109 ein „maßgeblicher Außenlärmpegel“ ermittelt wird, dem in Tabelle 8 der DIN 4109 ein niedrigerer Lärmpegelbereich zugeordnet ist, so kann dieser niedrigere Lärmpegelbereich für die Bestimmung der Anforderungen an die Luftschalldämmung nach der DIN 4109 zugrunde gelegt werden.

3.2 Für Schlafräume und Kinderzimmer ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen erforderlich, sofern nicht sichergestellt ist, dass vor den für die Raumlüftung maßgeblichen Fenstern der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) in der Nachtzeit (22.00 Uhr - 06.00 Uhr) unterschritten wird.

4. Maß der baulichen Nutzung

4.1 Bezugspunkt für die Höhenangaben ist das gewachsene Gelände mit 140 m ü NN. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt aus, so sind die Normalhöhen um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.

4.2 Die baulichen Anlagen im Gewerbegebiet dürfen eine maximale Höhe (H) von 15,00 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.

4.3 Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen darf ausnahmsweise von technischen Anlagen, wie z. B. Schornsteinen, Fahrstuhlbauten, konstruktiv bedingten Bauteilen und Lüftungsanlagen überschritten werden, soweit die Überschreitung nicht mehr als 3,00 m beträgt und sich auf einen untergeordneten Teil der Grundfläche beschränkt.

4.4 In dem Gewerbegebiet (GE) ist eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt: Abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO sind auch Gebäudelängen von über 50 m zulässig.

4.5 Eine öffentliche Regenwasserkanalisation für die Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers steht für den Planbereich nicht zur Verfügung.

- Auf den privaten Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist durch geeignete Maßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten. Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu verdunsten, zu versickern oder nach Verwendung als Brauchwasser dem Schmutzwassersammler zuzuführen
- Die Versickerungsanlagen sind gemäß Arbeitsblatt DWA-A138 anzulegen und zu betreiben.
- Die Funktionsfähigkeit dieser Anlagen muss bereits mit dem Beginn flächenversiegelnder Baumaßnahmen auf den jeweiligen Grundstücken gewährleistet sein.
- Eine Ableitung von Niederschlagswasser auf öffentliche Flächen ist generell unzulässig.
- Für den entsprechenden Nachweis der gesicherten Erschließung ist im Baugenehmigungsverfahren für jedes Baugrundstück mit dem Entwässerungsantrag ein Versickerungskonzept einzureichen (mit Darstellung und Erläuterung der Anlagen gem. Bauvorlagenverordnung - BauVorVO, NI).
- Versickerungsschächte oder ähnliche Einrichtungen, die das Eindringen von Oberflächenwasser ohne Filterung durch eine belebte Bodenzone direkt in das anstehende Erdreich ermöglichen, sind nicht erlaubt.
- Für Dachflächen aus Zink, Blei oder Kupfer mit einer Größe von mehr als 50 m² ist eine Regenwasserbehandlung gesondert nach ATV-DVWK Merkblatt M153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" nachzuweisen.
- Bei Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist dieses der öffentlichen Schmutzwasserkanalisation zuzuführen

5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

5.1 Im Bereich der von Bebauung freizuhaltenen Flächen mit der Funktion eines Sichtdreiecks sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Einfriedungen und Bewuchs mit mehr als 0,80 m Höhe über Straßenkante unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz nicht unter 2,50 m.

5.2 Gemäß § 9 Abs.4 BauGB wird festgesetzt, dass

- auf der Grundlage des § 9 Abs. 2 FStRg bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes bedürfen, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.
- Anlagen der Außenwerbung in Ausrichtung auf die Verkehrsteilnehmer der BAB 36 in einer Entfernung von 40 bis 100 m vom Rand der befestigten Fahrbahn bedürfen - auch an der Stätte der Leistung - einer gesonderten Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes. Dies gilt auch für die Bauphase und in Bezug auf die zum Bau und zur Unterhaltung der Anlagen eingesetzten Geräte und Vorrichtungen.
- alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden sind so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird (dieses ist sonst durch ein entsprechendes fachliches Gutachten nachzuweisen). Sie sind so auszubilden, dass sie durch ihre Form, Farbe, Größe oder den Ort und die Art der Anbringung nicht zu Verwechslungen mit Verkehrszeichen und -einrichtungen Anlass geben, oder deren Wirkung beeinträchtigen können. Die Verwendung rückstrahlender Werkstoffe und Farben ist nicht zulässig.

5.3 Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB innerhalb des Gewerbegebietes sind, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V. § 9 Abs. 2 NBaVO als Grünflächen auszubilden. Hier sind die Flächen als wildkrautreicher Landschaftsrassen anzulegen, mit maximal 2-3 Mahden pro Jahr, jedoch nicht vor dem 0.1.Juli des Jahres. Kies-/ Schotterflächen gelten nicht als Grünflächen im Sinne dieser Festsetzungen.

6. Anpflanzfestsetzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

6.1 Innerhalb der Fläche für Anpflanzungen gilt:

- Innerhalb der Fläche ist eine dreireihige, leicht versetzt angeordnete Baum-/Strauchhecke aus standortgerechten klimaangepassten Gehölzen und Laubbäumen zu entwickeln. Hierbei ist im Besonderen eine Mischung aus:
 - Stiel-Eichen (besonders im südlichen Teil) (sehr anpassungsfähig bzgl. Feuchtigkeit),
 - Felsenbirne (blühend, Insektenfreundlich)
 - Gemeine Hasel
 - Berberitze (gut geeignete niedrigere Begleitpflanze)
 - Schwarzer Holunder (blühend, Insekten- und Vogelfreundlich)
 - Weißdorn
 - Feldahorn
 - Traubeneiche
 - Pfaffenhütchen
 - gemeiner Schneeball

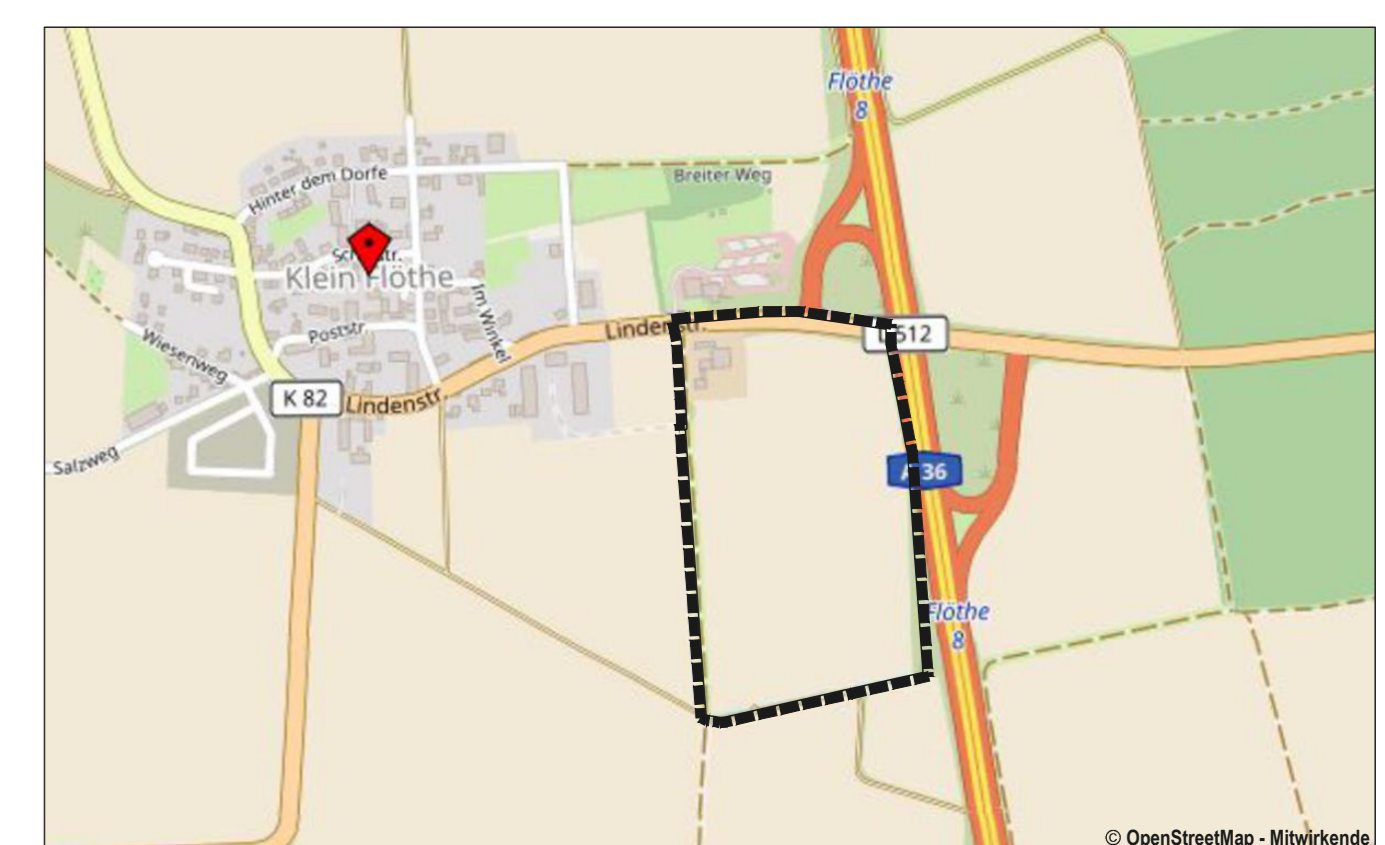
als Gehölzarten des Vorkommensgebiet (VKG 2) mittel- und ostdeutsches Tief- und Hügelland zu verwenden.

- Innerhalb der Fläche mit der Kennzeichnung A ist ein Abstand von 3,00 m zum Gewässer III. Ordnung eine Kräuterrückhaltebecken (Regiosaatgut 10-99) vorzunehmen
- Die private Grünfläche mit der Festsetzung Regenwasserrückhaltebecken sind als wildkrautreicher Landschaftsrassen anzulegen, mit maximal 2-3 Mahden pro Jahr, jedoch nicht vor dem 0.1.Juli des Jahres. An den Rändern sind mindestens 20 Laubbäume gem. der textl. Festsetzung unter a) zu pflanzen.
- Die zeichnerisch und textlich getroffenen Anpflanzfestsetzungen sind spätestens zwei Jahre nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen anzufügen und in der darauffolgenden Pflanzperiode abzuschließen.
- Sämtliche als zu pflanzend festgesetzte Gehölze und sonstige Grünordnungsmaßnahmen im Plangebiet sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abganges entsprechend des Erbsatzes zu ersetzen.

6.2 Die entfallenden Höhenbäume sind durch die Installation von Nist- und Fledermauskästen im Verhältnis 1:3 an geeigneten Gehölzen in der Umgebung auszugleichen. Mit den betroffenen vier Sommerquartieren von Fledermäusen sind insgesamt 12 Fledermausnisthilfen in den Umgebungsbäumen aufzuhängen.

Hinweise:

- DIN-Normen: Die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten DIN-Normen können im Fachbereich 2 der Samtgemeindeverwaltung Osterwald in Börßum eingesehen werden. Darüber hinaus ist die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" als technische Baubestimmung durch die Niedersächsische Staatskanzlei bekannt gegeben worden (Nds. Ministerialblatt 1991, S.259, geändert Nds. Ministerialblatt 2005, S. 941, geändert Nds. Ministerialblatt 2020 Nr. 36/a, S.15).
- Die Einleitung in die Vorflut hat gedrosselt zu erfolgen. Hierbei ist eine Einleitmenge von 3 l/(s*ha) zu beachten.
- Vor Abriss der Gebäude und vor Baumfällungen ist eine erneute Kontrolle notwendig und bei Besatz sind Ersatzhabitate vor Beginn der Abriss- bzw. Fällarbeiten nach Abstimmung mit meiner unteren Naturschutzbehörde an geeigneten Stellen anzubringen.



Gemeinde Flöthe

Ortschaft Klein Flöthe

Gewerbegebiet Klein Flöthe

Bebauungsplan

Stand: § 3 (2) / § 4 (2) BauGB

HPM Vermessung

Dr.-Ing. Wolfgang Müller
Dr.-Ing. Cornelia Möhring

Dieckhofstraße 8
38100 Braunschweig
Tel. 0531 19 1-200
Fax 0531 19 1-200
E-Mail: info@hpm-vermessung.de

Datum: 23.09.2023

Lageplan: LPZ 2023 (Anlage 1) (S.8/1)

Gewerbegebiet in Kl. Flöthe

Anspruchspartner: Gesine Sören-Babe
Gemeinde: Flöthe
Höhe: 114,70 m
Flurstück: 7 u. 2

Autoren: Cornelia Möhring
Druck: HPM Vermessung
Skala: 1:100
Datum: 23.09.2023