

Textliche Festsetzungen

I. Bodenrechtliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung – Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

- (1) Innerhalb des im B-Plan festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes (GE^e-Gebiete) werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO ausgeschlossen:
1. Tankstellen
 2. Vergnügungsstätten
- (2) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind gem. § 1 Abs. 6 i. V. m. § 8 BauNVO allgemein zulässig.
- (3) Der Verkauf von Waren an Endverbraucher ist nur zulässig, wenn diese im Zusammenhang mit dem auf dem Betriebsgrundstück ausgeübten Herstellungs-, Bearbeitungs-, Reparatur- oder Dienstleistungsgewerbe stehen und diese Nutzung nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

§ 2 Abweichende Bauweise

In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GE^e-Gebiete) gilt eine abweichende Bauweise und zwar die offene Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge.

§ 3 Höhenbegrenzung baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf max. 12 m begrenzt. Als maßgebliche Höhe wird der höchste Punkt der fertig hergestellten Dachhaut über dem Bezugspunkt definiert. Bezugsebene im Sinne dieser Satzung ist die Oberkante der zur Erschließung des Grundstückes notwendigen öffentlichen Verkehrsfläche. Steigt das Gelände von der Verkehrsfläche zum Gebäude, so dürfen die o.g. Maße um einen Zuschlag überschritten werden; der zulässige Zuschlag ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der natürlichen Geländeoberfläche und dem angenommenen Schnittpunkt einer lotrechten Linie vom höchsten Punkt der Dachhaut.

§ 4 Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen und Sträuchern (auf privaten Grundstücken) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- (1) Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Gehölzarten und Pflanzschema s. Anlage 1, 2 und 3 zur Begründung). Die Pflanzungen sind zu 20 % aus Bäumen als Heister mit einer Höhe von mind. 2 m und zu 80 % aus Sträuchern herzustellen.
- (2) Auf den festgesetzten Flächen mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölzbestände zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

§ 5 Eingrünung der Gewerbegrundstücke (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Jedes Baugrundstück ist an 2 Seiten durch einen Pflanzstreifen mit standortgerechten, im Naturraum heimischen Gehölzen einzugrünen; diese sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzungen sind zu 20 % aus Bäumen als Heister mit einer Höhe von mind. 2 m und zu 80 % aus Sträuchern herzustellen. Sie sind so anzulegen und zu pflegen, dass sich eine artenreiche, freiwachsende Hecke entwickeln kann. Die Mindestbreite der Pflanzstreifen beträgt bei Grundstücken bis zu 1.000 m² mind. 3 m, bei Grundstücken von 1.000 - 5.000 m² mind. 3,50 m und bei Grundstücken über 5.000 m² mind. 4 m. Die freie Wahl der Grundstücksseite und die variable Breite gilt nur, sofern keine flächenhafte Pflanzbindung vorgegeben ist.

§ 6 Realisierungszeitpunkt der Kompensationsmaßnahmen

Die in den §§ 4 und 5 genannten Kompensationsmaßnahmen sind spätestens zwei Vegetationsperioden nach Beendigung der Baumaßnahmen zu realisieren. Die Realisierung bezieht sich auf das jeweilige Vorhaben und Grundstück.

§ 7 Schallschutz – flächenbezogene Schalleistungspegel -

- (1) Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete (GE^e –Gebiete GE^e 1 bis 5) dürfen die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschritten werden:
- (2) Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmmaße erreicht werden, können in Form eines Schirmwertes Dz (berechnet z.B. gem. VDI-2720) bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.

Erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungen (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen gem. VDI-2720 sowie die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2, Entwurf Ausgabe September 1997, Gleichung (6)) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.

Der Nachweis ist nur für Immissionsorte zu erbringen, bei denen der Immissionsbeitrag einer Anlage im Sinn der TA Lärm als relevant anzusehen ist.

§ 8 Rückhaltung des Oberflächenwassers

- (1) Innerhalb der als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ gekennzeichneten Fläche ist unter Berücksichtigung des Erhalts von Bäumen ein naturnah zu gestaltendes Rückhaltebecken für das in den GE^e -Gebieten anfallende Oberflächenwasser anzulegen. Die Ableitung der sich daraus entwickelnden Abflussspende in angrenzende besonders geschützte Biotop gem. § 28 a NNatG ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Lüneburg im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung abzustimmen.
- (2) Die Böschungen des Rückhaltebeckens sowie die übrigen Freiflächen außerhalb des Beckens sind zu mind. 20% mit standortgerechten, im Naturraum heimischen Gehölzen gem. Pflanzliste der Anlage 4 der Begründung zu bepflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

II. Örtliche Bauvorschriften

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften erstreckt sich auf die im B-Plan festgesetzte eingeschränkten Gewerbegebiete (GE^e - Gebiete).

§ 2 Dächer im GE^e -Gebiet

Die Dächer sind nur als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer auszubilden. Als Dacheindeckung sind rotbraune Farbtöne des Farbbregisters RAL 2001, 2002, 2012, 3000, 3001, 3016 und handelsübliche Mischungen der vorgenannten Farbtöne sowie anthrazitfarbene Töne des Farbbregisters RAL 7015, 7016, 7021, 7024 (o. ä.) zulässig. Die Dachneigungen müssen innerhalb der GE^e -Gebiete mindestens 15 Grad aufweisen. Ausgenommen hiervon sind Garagen und Nebenanlagen. Für Solarelemente und Dachfenster sind auch andere, materialbedingte Farben zulässig. Eine geringere Dachneigung ist dann bis zu einer Mindestdachneigung von 10 Grad zulässig, wenn das Dach begrünt wird.

§ 3 Außenwände

(1) Innerhalb der festgesetzten GE^e - Gebiete sind als Material für die Außenwände nur zulässig: Sichtmauerwerk aus rotbraunen Ziegelsteinen, sichtbares Holzfachwerk mit Ausfachung als Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen in rotbraunen Farbtönen, naturbelassenes Holz oder Holz in den Farbtönen rotbraun, sonstige Materialien von Außenwänden in den Farbtönen "gelb" (Erdfarben) und "rot-rotbraun". Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen unter 6,0 qm Grundfläche.

(2) Hellreflektierende oder glänzende Materialien sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Glasflächen und Nebenanlagen unter 6,0 qm Grundfläche.

(3) Farbtöne:

Für die in § 3 Abs. 1 festgesetzten Farbtöne sind die genannten Farben zu verwenden. Diese Farben sind aus den nachstehend aufgeführten Farbmustern nach Farbbregister RAL 840 HR ableitbar.

Für den Farbton „rot - rot-braun“ im Rahmen der RAL:

2001 - rotorange	3005 - weinrot
2002 - blutorange	3009 - oxydrot
3000 - feuerrot	3011 - braunrot
3002 - karminrot	3013 - tomatenrot
3003 - rubinrot	3016 - korallenrot
3004 - purpurrot	

Für den Farbton "gelb" im Rahmen der RAL:

1001 - beige	1002 - sandgelb
1005 - honiggelb	1011 - braunbeige
1014 - elfenbein	1015 - hellelfenbein
1024 - ockergelb	

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften entspricht.

Hinweis:

1. Externe Kompensationsmaßnahmen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 1 a Abs. 3 BauGB)

- (1) Auf der Grundlage des § 1 a BauGB werden mind. 35.695 Werteinheiten (gem. Bewertungsmodell des Niedersächsischen Städtetages (2006): "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung") in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Lüneburg auf dem Flst. 224/10, Flur 1, Gem. Oldendorf ausgeglichen. Die Flächen sind aufzuforsten. Nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Lüneburg sind auch andere, gleichwertige Maßnahmen als die o. g. realisierbar.
- (2) Die externen Kompensationsmaßnahmen sind spätestens zwei Vegetationsperioden nach Beginn der Baumaßnahmen zu realisieren und werden dem B-Plan Nr. 18 "Gewerbegebiet Täckendorf" im Sinne von § 135 a und Folgende BauGB zugeordnet.

2. Dieser B-Plan ist auf Grundlage der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127 - Inkrafttreten am 27.01. 1990, zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaurandgesetz vom 22.04.1993 BGBl. I S.466) erstellt worden.