

Planzeichenerklärung (BauNVO 2017, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiete, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 1, 3 und 4

Maß der baulichen Nutzung

0,7 Grundflächenzahl, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 2.1

OK 16,50 m Oberkante als Höchstmaß, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 2.2 und 2.3

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 4.3

Sonstige Planzeichen

Lärmpegelbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 1 Abs. 8 BauNutzungsverordnung (BauNVO))

1.1 In dem Gewerbegebiet (GE) sind folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- Einzelhandelsbetriebe, mit der Ausnahme von Kiosken,
- Discotheken, Kinos und Vergnügungsstätten.

1.2 In dem Gewerbegebiet (GE) sind Betriebe des Fahrzeugeinzelhandels in Verbindung mit einer Fahrzeugwerkstatt sowie Einzelhandelsbetriebe für Waffen und Jagdbedarf mit einer Werkstatt und einer Schießbahn mit einem

- Kernsortiment wie
 - Kraftfahrzeuge (Personenkraftwagen, Wohnmobile, Motorräder, Motorroller, Mopeds, Zugmaschinen, Traktoren),
 - Boote,
 - Kfz-Anhänger, Bootstrailer,
 - Wohnwagen,
 - Waffen und Jagdbedarf inkl. Zubehör (Munition, Werkzeuge, Messer, Jagd- und Sportschützenbekleidung, Zielfernrohre und andere optische Geräte wie bspw. Nachtsichtgeräte),
 - Zubehör (Motoren, Ersatzteile, Spezialwerkzeuge, Reparaturmaterial, Reifen, Felgen).
- Randsortiment wie
 - Kfz-Pflege- und Schmiermittel,
 - Schonbezüge und Fußmatten,
 - Kfz-Zubehör (wie z.B. Radzierblenden, Sportlenker, Spoiler),
 - Waffen- und Jagdzubehör (wie z.B. Funktionskleidung, Ferngläser, Wildkameras)
 - Spezialschutz- und Sportbekleidung für Motor- und Wassersport (wie z.B. Helme, Schutzanzüge, Stiefel),
- Freisortiment mit einem nicht näher spezifischen Warensortiment, indem jedoch folgende Warengruppen unzulässig sind, sofern sie nicht dem Spektrum des Jagd- und Schießsports zuzuordnen sind:
 - Lebensmittel und Getränke,
 - Spielwaren,
 - Literatur (wie z.B. Automobil-, Verkaufs-, Jagd-, Schieß- und Sportbücher- sowie Zeitschriften),
 - Radio- und TV-Geräte, Unterhaltungselektronik und Computer,
 - Fotoartikel,
 - Uhren und Schmuck,
 - Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, soweit sie über die die in der Ziffer 1.2 b) dieser textlichen Festsetzungen hinausgehen,
 - Drogerieartikel (Körper- und Haushaltspflegemittel),
 - Haushaltsgeräte

allgemein zulässig.

Die Geschossfläche für das Randsortiment darf insgesamt 5 % der Gesamtgeschossfläche eines Einzelhandelsbetriebes nicht überschreiten.

Die Geschossfläche für eine Warengruppe des Randsortimentes darf insgesamt 5 % der Gesamtgeschossfläche eines Einzelhandelsbetriebes nicht überschreiten.

Die Geschossfläche für das Freisortiment darf insgesamt 3 % der Gesamtgeschossfläche des Einzelhandelsbetriebes nicht überschreiten.

1.3 Des Weiteren sind im Gewerbegebiet Flächen für Lager und zur Bereitstellung von Online-Verkaufsdiensten zulässig, wenn sich diese im Zusammenhang eines übergeordneten Hauptbetriebes befinden und in Bezug auf die Fläche unterordnen.

1.4 Verkaufs- und/oder Ausstellungsräume sind ausnahmsweise zugelassen, wenn diese im unmittelbaren Zusammenhang mit der am Standort erfolgten Herstellung oder Weiterarbeitung von Waren und Gütern oder einem Betrieb des Großhandels stehen.

Sie müssen in eine mit der gewerblichen Funktion, Weiterverarbeitung, Dienstleistung oder den Großhandel im Zusammenhang stehende bauliche Anlage integriert und von untergeordneter Größe sein.

In den ausnahmsweise zulässigen Verkaufs- und/oder Ausstellungsräumen sind jedoch folgende Warengruppen ausgeschlossen:

- Spielwaren,
- Literatur,
- Radio- und TV-Geräte, Unterhaltungselektronik und Computer,
- Fotoartikel,
- Uhren und Schmuck,
- Bekleidung, Schuhe, Lederwaren,
- Drogerieartikel (Körper- und Haushaltspflegemittel),
- Haushaltsgeräte.

1.5 Ausnahmsweise sind Betriebe der Schrott- und Altwarenverwertung zulässig.

1.6 In dem Gewerbegebiet (GE) sind Wohnungen, die in den Hauptbaukörper des Betriebes integriert sind für Aufsichtspersonal und Bereitschaftspersonen sowie für Inhaber ausnahmsweise zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

Überschreitungen der Grundflächenzahlen (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

2.1 Überschreitungen der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn die auf den privaten Grundstücken festgesetzten Gehölzpflanzungen hiervon unberührt bleiben und je 100 m² zusätzlich versiegelter Fläche 1 großkroniger, standortheimischer Laubbaum gepflanzt wird.

Höhen baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. Abs. 3 BauGB)

2.2 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise von untergeordneten Gebäudeteilen, wie z.B. von Schornsteinen oder Antennenanlagen überschritten werden, sofern eine erforderliche Zustimmung oder Genehmigung der Luftfahrtbehörde nach § 12 und § 15 des Luftverkehrsgesetzes erteilt wird.

2.3 Bezugspunkt für die Höhenangabe der Gebäude ist die Höhenlage der bestehenden Verkehrsfläche der Gemeindestraße Waller See an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie der der Mitte der straßenzugewandten Gebäuseite am nächsten liegt. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäuseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 14 BauNVO)

2.4 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, Stellplätze und bauliche Anlagen, soweit sie nach der Niedersächsischen Bauordnung in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, mit der Ausnahme von Ein- und Ausfahrten von und zu öffentlichen Verkehrsflächen, Stellplätzen und Carports, Retentionsanlagen sowie Einfriedungen und Werbeanlagen im Sinne dieser textlichen Festsetzungen Ziffer 2.5 und 3.1, ausgeschlossen.

2.5 Einfriedungen müssen einen Abstand von mind. 2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

2.6 Lagerplätze müssen von der Straßenbegrenzungslinie mindestens 20,0 m Abstand halten. Dieser Abstand kann ausnahmsweise unterschritten werden, wenn zwischen Lagerplätzen und öffentlichen Verkehrsflächen eine mindestens 5,0 m hohe Abschirmung auf dem Grundstück durch Haupt- oder Nebengebäude gewährleistet ist.

3 Werbeanlagen

In dem Gewerbegebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

3.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist an Ein- und Ausfahrten von und zu öffentlichen Verkehrsfläche eine Werbeanlage je Grundstück zulässig. Die Fläche der Werbeanlage darf maximale 3,0 m² betragen. Bei einer Breite von maximale 2,0 m und einer Tiefe von maximale 0,3 m darf die Höhe maximale 2,5 m betragen. Diese Höhe kann bei einer maximalen Breite von 1,0 m bis zu einer Höhe von maximale 4,0 m überschritten werden.

4 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4.1 15 % der Grundstücksfläche sind mit einer dichten Pflanzung aus standortheimischen Gehölzen zu versehen. Weiterhin ist je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ein mind. mittelkroniger standortheimischer Laubbaum als Hochstamm wie z.B. Birke, Hainbuche, Vogelkirsche oder Eberesche zu pflanzen. Die einzelnen Pflanzflächen müssen eine Mindestabmessung von 3 m Breite und 50 m² Gesamtgröße besitzen.

4.2 Bei insgesamt mehr als vier Stellplätzen ist je vier Stellplätze zusätzlich ein großkroniger standortheimischer Laubbaum wie Ahorn, Eiche oder Linde zu pflanzen. Jeden Baum ist eine gegen Überfahung gesicherte, unversiegelte Fläche von mind. 2 m Breite und 12 m² Größe vorzusehen.

4.3 Auf den Flächen mit Anpflanzfestsetzungen sind flächendeckend mit einer dichten Gehölzpflanzung aus standortheimischen Gehölzen wie z.B. Feldahorn, Spitzahorn, Sandbirke, Hainbuche, Eingriffiger Weißdorn, Schlehe, Stieleiche, Faulbaum, Hundsrose, Zitterpappel, Schwarzer Holunder, Flatterulme zu bepflanzen. Diese Flächen sind auf die Festsetzungen zur Begrünung der Grundstücke (textliche Festsetzung Ziffer 4.1 und 4.2) anrechenbar.

4.4 Für Neupflanzungen sind Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 16 cm bis 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu verwenden. Für Sträucher sind mind. 2-fach verpflanze Exemplare, Höhe 60 cm bis 100 cm, für Heister 2-fach verpflanzt, Höhe 150 cm bis 200 cm. Artbedingte Abweichungen sind möglich.

4.5 Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach der Fertigstellung der Hauptgebäude durchzuführen.

4.6 Die Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

5 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem durch Verkehrslärm vorbelasteten Bereich. Für das Plangebiet gilt demzufolge der Lärmpegelbereich VI. Bei der Sanierung oder Neuerrichtung schutzbedürftiger Gebäude sind folgende Punkte zu beachten.

5.1 Innerhalb des Lärmpegelbereiches VI gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau"¹⁾ sind die maßgeblichen Außenlärmpegel der Herstellung baulichen Schallschutzes bei schutzwürdigen Nutzungen zugrunde zu legen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in [dB(A)]
VI	76 - 80

5.2 Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Pkt. 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

5.3 In Schlafräumen sind schalldämpfende Lüftungseinrichtungen (bzw. alternativ vergleichbare Systeme) vorzusehen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügdämpfungsmaß ausgestattet sind, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht und somit der maßgebliche Beurteilungspegel am Immissionsort 45 dB(A) überschreitet.

5.4 Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die hierzu in der aufgeführten Schalldämm-Maß der Außentabelle zu Grunde zu legen.

5.5 Für das Plangebiet sind entsprechend § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 der BauNVO Festsetzungen hinsichtlich der schalltechnischen Bedürfnisse und Eigenschaften getroffen.

5.6 Zulässig in dem Gewerbegebiet (GE) sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die folgenden flächenbezogenen, Schalleistungspegel Lw weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten:

Bez.	Lw, tags 6.00 - 22.00 Uhr	Lw, nachts 22.00 - 6.00 Uhr
GE	63	48

5.7 Die Einhaltung der Pegel ist im Einzelfall nachzuweisen. Ein Vorhaben ist dann schalltechnisch zulässig, wenn die angegebene Schallabstrahlung nicht überschritten wird. Hierbei kann die Schallaubreitung auch durch Lärmschutzmaßnahmen reduziert werden.

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

6 Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

6.1 Von dem Grundstück darf eine Niederschlagsabflussmenge von maximal 15 l pro Sekunde und Hektar von der maximal versiegelbaren Fläche abgeleitet werden.

6.2 Stellplätze dürfen nur mit sog. Ökopflaster, breitgefugtem Pflaster ausgeführt werden bei dem mindestens 30 % der Fläche unversiegelt bleibt.

Hinweise

Immissionsschutz

Die schalltechnische Norm DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau") kann auf Anfrage in der Gemeinde eingesehen werden.

Grundwasser

Der Grundwasserabstand liegt im Plangebiet für die meisten Flächen unter 1 m.

Abwurfkampfmittel!

Eine Kampfmittelfreiheit kann nicht für das Gebiet der Änderung bescheinigt werden. Aus diesem Grund ist bei neuen Bauvorhaben eine Sondierung durchzuführen. Sollten hierbei Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen zu informieren.

Verkehrsrechtliche Belange/ Werbeanlagen

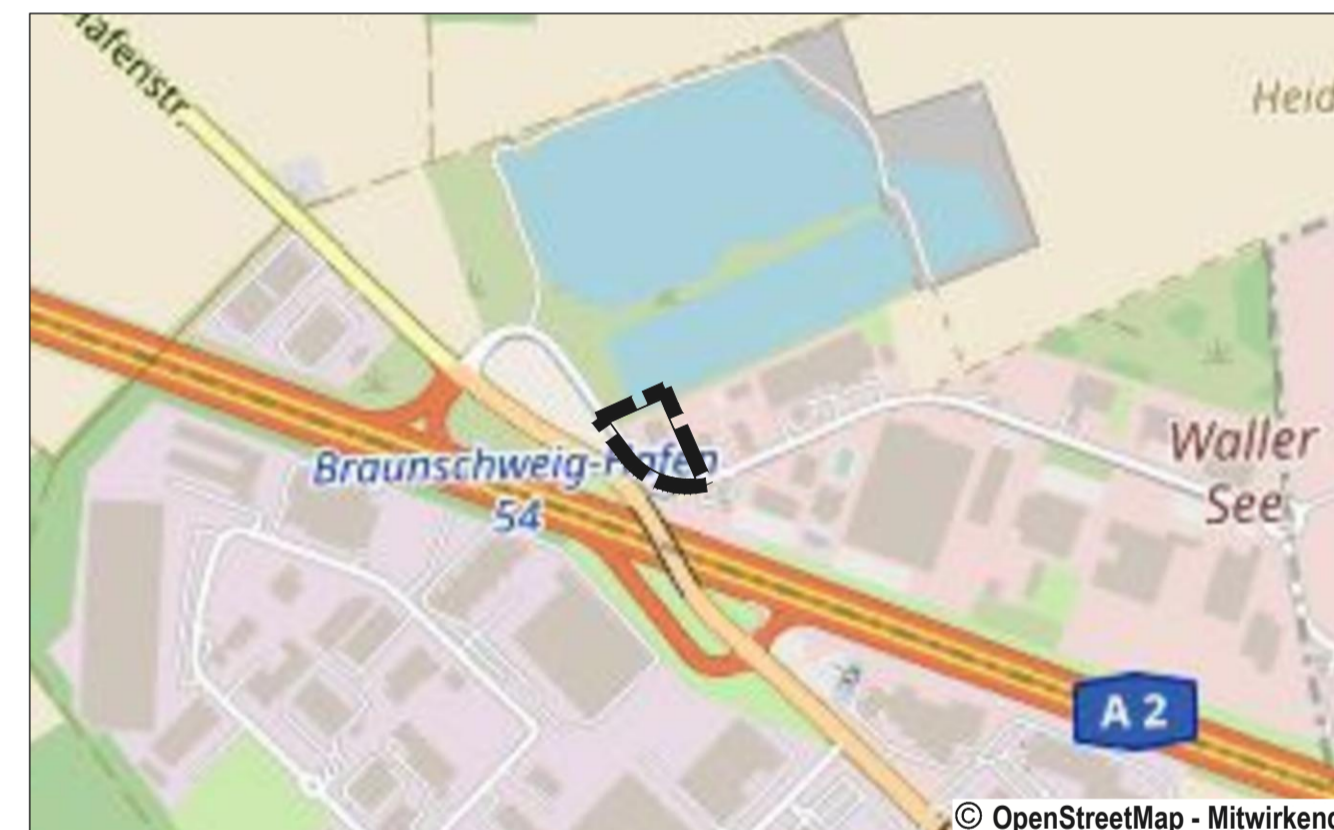
Durch den interkommunalen Gewerbepark Waller See sind anbaurechtliche Belange der Bundesautobahn 2 betroffen. Das geplante Vorhaben liegt ca. 75 Meter entfernt von der BAB A2.

Konkrete Bauvorhaben in den Anbauverbots- bzw. Anbaubeschränkungszonen bedürfen einer Ausnahmegenehmigung bzw. Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt. Bauliche Anlagen dürfen die Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, etwaige Ausbaubehabsichten oder Maßnahmen der Straßenbaugestaltung nicht beeinträchtigen. Hierzu gehören auch Beleuchtungen von Gebäuden und Außenanlagen.

Verkehrsteilnehmer dürfen nicht durch Werbeanlagen abgelenkt und infolgedessen die Sicherheit im Verkehr gefährdet werden. Zulässig sind Werbeanlagen daher nur unter folgenden Voraussetzungen:

Die Werbung darf nur an der Stätte der Leistung (Betriebsstätte) angebracht sein. Isoliert zu Werbezwecken errichtete oder aufgestellte Anlagen oder Werbeträger sind unzulässig. Die Werbung am Ort der Leistung muss so gestaltet sein, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeugführers nicht erforderlich ist. Dies bedeutet insbesondere, dass die Werbung nicht überdimensioniert, blendfrei, unbeweglich, in Sekundenbruchteilen erfassbar oder zur nur unterschweligen Wahrnehmung geeignet, die amtliche Beschilderung nicht beeinträchtigt ist und auch keine Häufung von Werbeanlagen auftritt.

¹⁾ Das Plangebiet ist teilweise durch Verkehrslärm vorbelastet, so dass passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" erforderlich sind. Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" ist im Beuth Verlag / Berlin erschienen und als technische Baubestimmung durch das niedersächsische Ministerium für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit bekannt geben (Nds. Ministerialblatt 1991, S. 259, geändert Nds. Ministerialblatt 2055, S. 941).



Gemeinde Schwülper Ortsteil Walle

Interkommunaler Gewerbepark Waller See-Braunschweig (westlicher Teil)

3. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Stand: § 3 (2)/ § 4 (2) BauGB

