

Textliche Festsetzungen und Hinweise

Die textliche Festsetzung Ziff. IV 2. entfällt im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans:

Städtebau gemäß § 1 a und § 9 BauGB

I Art der baulichen Nutzung

- In den Baugebieten werden folgende Nutzungen ausgeschlossen:
 - Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme von Kiosken
 - Discotheken, Kinos und Vergnügungsstätten
- In den Baugebieten ist Fahrzeugeinzelhandel in Verbindung mit einer Fahrzeugwerkstatt mit einem
 - Kernsortiment** wie
 - Kraftfahrzeuge (Personenkraftwagen, Wohnmobile, Motorräder, Motorroller, Mopeds, Zugmaschinen, Traktoren)
 - Boote
 - Kfz-Anhänger, Bootstrailer
 - Zubehör (Motoren, Ersatzteile, Spezialwerkzeuge, Reparaturmaterial, Reifen und Felgen)
 - Randsortiment** wie
 - Kfz-Pflege- und Schmiermittel
 - Schonbezüge und Fußmatten
 - Kfz-Zubehör (wie z. B. Radzierblenden, Sportlenker, Spoiler)
 - Spezialschutz- und Sportbekleidung für Motor- und Wassersport (wie z. B. Helme, Schutzanzüge, Stiefel)
 - Freisortiment** mit einem nicht näher spezifizierten Warensortiment, indem jedoch folgende Warengruppen unzulässig sind:
 - Lebensmittel und Getränke
 - Spielwaren
 - Literatur
 - Radio- und TV-Geräte, Unterhaltungselektronik und Computer
 - Fotoartikel und optische Geräte
 - Uhren und Schmuck
 - Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, soweit über 2 b) hinausgehend
 - Drogerieartikel (Körper- und Haushaltspflegemittel)
 - Haushaltsgeräte

- In den Baugebieten sind ausnahmsweise Verkauf- und/oder Ausstellungsräume zulässig, die im unmittelbaren Zusammenhang mit
 - der am Standort erfolgten Herstellung oder Weiterverarbeitung 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 Verkauf- und/oder Ausstellungsräumen sind jedoch folgende Warengruppen unzulässig:

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

- Ausnahmsweise sind Betriebe der Schrott- und Altwarenverwertung zulässig.

- In den Baugebieten sind Wohnungen, die in den Hauptbaukörper des Betriebes integriert sind für Aufsichts- und Betschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber ausnahmsweise zulässig.

- Die Baugebiete werden hinsichtlich der zulässigen Schallemissionen gegliedert. Betriebe in den jeweiligen Gebieten dürfen unter der Voraussetzung gleichmäßiger Schallabstrahlung und freier Schallausbreitung folgende flächenbezogenen Schalleistungspegel L_w nicht überschreiten:

Baugebiet	L _w dB(A)	
	6.00-22.00 h	22.00-6.00 h
GE 1, 1, 1, 2	63	48
GE 2, 1, 2, 2	65	53
GE 1, 2	64	49
GE 3, 4, 5	63	48

allgemein zulässig.
Die Geschossfläche für das Randsortiment insgesamt darf 5 % der Geschossfläche des Einzelhandelsbetriebes nicht überschreiten.
Die Geschossfläche für eine Warengruppe des Randsortiments darf 2,5 % der Geschossfläche des Einzelhandelsbetriebes nicht überschreiten.
Die Geschossfläche für das Freisortiment insgesamt darf 3 % der Geschossfläche des Einzelhandelsbetriebes nicht überschreiten.

- Von den in der Tabelle genannten Werten kann abgewichen werden, wenn
- die freie Schallausbreitung durch aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie Lärmschutzwände und -wälle eingeschränkt wird oder ein Ausgleich aufgrund innerer Absorption, Streuung oder Abschirmung hergestellt wird oder
 - sichergestellt ist, dass auf Teilflächen des Plangebietes die festgesetzten Lärmkontingente nicht ausgeschöpft werden.

- Im Plangebiet sind für die gemäß textlicher Festsetzung I, 5 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Innerhalb der Baugebiete ist von den nachfolgenden Außenlärmpegeln auszugehen:

Gebiet	Lärmpegelbereich	maßgebli. Außenlärmpegel
GE 1, 2, 5	IV	66 bis 70 dB(A)
GE 4	V	71 bis 75 dB(A)
GE 1, 1, 2, 1	V	71 bis 75 dB(A)
GE 3	VI	76 bis 80 dB(A)
GE 1, 2, 2, 2	VI	76 bis 80 dB(A)

Der Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße für Außenbauteile ist gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ im Zuge des Bauantragverfahrens zu erbringen.

- Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen muss in einem Abstand von 70 m, gemessen von der Straßennachse der Lärmpegelbereich V eingehalten werden.

- Von den Festsetzungen unter I, 7 und I, 8 kann ganz oder teilweise abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet ist. Der Nachweis kann auf der Grundlage einer Einzelfallberechnung gem. VDI-Richtlinie 2719 oder der DIN 4109 erfolgen.

II Maß der baulichen Nutzung

- Überschreitungen der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn die auf dem privaten Grundstück festgesetzten Gehölzpflanzungen hiervon unberührt bleiben und je 100 m² zusätzlich versiegelter Fläche 1 großkroniger, standortheimischer Laubbaum gepflanzt wird.

III Höhen baulicher Anlagen

- 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 Luftfahrtverkehrsgesetzes erteilt wird.
- Zugspitze der Höhenfestsetzung ist die Höhenlage der Straßenverkehrsfläche im Schnittpunkt der Straßenbegrenzungslinie mit der Mittelachse der Grundstückszufahrt.

IV Überbaubare Grundstücksflächen

- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätze und bauliche Anlagen, soweit sie nach der NBauO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, mit Ausnahme von Ein- und Ausfahrten von und zu öffentlichen Verkehrsflächen, Einfriedungen gemäß textlicher Festsetzung IV, 2 und Werbeanlagen gemäß textlicher Festsetzung V, 2, ausgeschlossen.

- Einfriedungen müssen in allen Baugebieten einen Abstand von mind. 2 m zu öffentlichen Verkehrsflächen halten.

- 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.

V Werbeanlagen

- Auf den Baugrundstücken sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist ein Ein- und Ausfahren von und zu öffentlichen Verkehrsflächen eine Werbeanlage je Grundstück zulässig. Die Fläche der Werbeanlage darf maximal 3,0 m² betragen. Bei einer Breite von maximal 2,0 m und einer Tiefe von maximal 0,3 m darf die Höhe maximal 2,5 m betragen. Diese Höhe kann bei einer maximalen Breite von 1,0 m bis zu einer Höhe von maximal 4,0 m überschritten werden.

VI Grünordnung

1. Öffentliche Flächen

- In der Haupterschließungsstraße sind östlich des mit B markierten Punktes beidseitig innerhalb eines durchgehenden 3 m breiten Pflanzstreifens großkronige Bäume wie z. B. Stieleiche zu pflanzen. Der Regelabstand zwischen den Bäumen beträgt 10 m-15 m. Westlich des mit B markierten Punktes erhält die Haupterschließungsstraße einen einseitigen Pflanzstreifen von mind. 2 m Breite. Der Regelabstand zwischen den Bäumen beträgt hier 25 m-30 m.

Die Grünstreifen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen für je eine Zu- und Abfahrt je Grundstück auf einer Gesamtlänge bis zu 10,0 m unterbrochen werden.

- Auf der mit [1] gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche ist im nördlichen Bereich ein Haun aus mind. 18 Stück standortheimischen Laubbäumen (Hochstämme) anzulegen. In den südlichen Bereichen sind weitere 10 % der Fläche mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die verbleibende Fläche ist über Sukzession zu Wiesen und Saumzonen zu entwickeln.

- Auf der mit [2] gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche ist ein Anteil von 20 % mit Gehölzen zu bepflanzen. Die verbleibende Fläche ist mit Wiesen- und Rasenflächen sowie Einzelbaumpflanzungen herzustellen.

- Die mit [BAB A 2 neu] gekennzeichnete Maßnahmenfläche ist zu 50 % mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die verbleibende Fläche ist über Sukzession zu Wiesen und Saumzonen zu entwickeln.

- Auf den sonstigen Maßnahmenflächen im Geltungsbereich A sind 40 % der Fläche mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die verbleibende Fläche ist über Sukzession zu Wiesen und Saumzonen zu entwickeln.

2. Private Flächen

- 15 % der Grundstücksfläche sind mit einer dichten Pflanzung aus Gehölzen zu versehen. Weiterhin ist je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ein mind. mittelkroniger 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.

- Auf Baugrundstücken mit mehr als insgesamt vier Stellplätzen ist je vier Stellplätze ein großkroniger Laubbaum wie Ahorn, Eiche oder Linde zu pflanzen. Je Baum ist eine gegen Überfahren zu sichernde Vegetationsfläche von mind. 2 m Breite und 12 m² Größe vorzusehen. Bei Stellplatzanlagen mit mehr als zehn Stellplätzen sind die Bäume in die Anlage zu integrieren.

- Die zum Baugrundstück gehörenden Flächen mit Anpflanzungsfestsetzungen sind flächen- und liniendeckend mit einer dichten Gehölzpflanzung aus standortheimischen Gehölzen wie z. B. Feldahorn, Spitzahorn, Sandbirke, Hainbuche, Eingrifflicher Weißdorn, Schlehe, Stieleiche, Faulbaum, Hundstreu, Zitruspappel, Schwarzer Holunder, Flatterulme zu bepflanzen.

- Die Flächen mit Anpflanzungsfestsetzungen sind auf die festgesetzte Begrünung der Grundstücke anrechenbar.

3. Herstellung und Erhalt

- Bei Neupflanzungen auf Privatgrundstücken sind Hochstämme mit einem Mindeststammumfang gemessen in 1 m Höhe von 16 cm-18 cm zu pflanzen. Hochstämme im Bereich

des öffentlichen Straßenraumes müssen einen Stammumfang von mind. 20 cm-25 cm aufweisen. Bei flächigen Gehölzpflanzungen ist ein Pflanzabstand von 1 m bis 1,5 m einzuhalten. Innerhalb der Pflanzung sind 10 - 15 % Heister zu pflanzen.

Die Mindestpflanzqualität für Sträucher beträgt 2 x verpflanzte Sträucher, Höhe 60 - 100 cm, für Heister 2 x verpflanzte Heister, Höhe 150 - 200 cm. Artbedingte Abweichungen sind möglich.

- Anpflanzungen auf Privatgrundstücken sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Hauptgebäude durchzuführen. Die Pflanzmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Herstellung der jeweiligen Erschließungsabschnitte durchzuführen.

Die Maßnahmen gemäß textlicher Festsetzungen Nr. VI 1.2 - VI 1.5 sind nach Verkauf von 75 % aller Baugrundstücke, spätestens aber 3 Jahre nach Beginn der Erschließungsarbeiten durchzuführen und binnen zwei Jahren abzuschließen. Sie sind mit einer Fertigstellungs- und Pflege sowie einer anschließenden Entwicklungspflege von 2 Jahren fachgerecht auszuführen.

- Alle festgesetzten Anpflanzungen sind Ausgleichsmaßnahmen nach Naturschutzrecht. Sie sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang an etwa gleicher Stelle zu ersetzen.

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in den Geltungsbereichen B und C

- Die externen Kompensationsmaßnahmen für das Plangebiet werden auf den Flurstücken Nr. 57 (Geltungsbereich B) und 1r, 59 (Geltungsbereich C), Flur 2, Gemarkung Walle festgesetzt.

Die Flächen sind wie folgt zu gestalten:

- In einer durchschnittlich 50 m breiten Zone entlang der Schurter ist der Boden in durchschnittlich 1 m Stärke abzutragen mit dem Ziel auf diesen Flächen über natürliche Sukzession Seggen-/Binsen-/Staudensümpfe zu entwickeln. Im unmittelbaren Uferbereich sowie in einzelnen Senken innerhalb der 50 m-Zone kann der Bodenabtrag bis zu 2 m betragen.
- In einer durchschnittlich 50 m breiten Zone in Geltungsbereich C bzw. einer 70 m breiten Zone in Geltungsbereich B ist der Boden in durchschnittlich 0,5 m Stärke abzutragen mit dem Ziel, auf diesen Flächen durch Ansaat mit einer geeigneten Kräutergemischung mesophilien, in Teilbereichen feuchtes Grünland zu entwickeln.

- Der bei den Maßnahmen unter textlicher Festsetzung VI 4.1 a) und b) anfallende Oberboden ist als landschaftsgerechte Geländemodellierung im Bereich des südlich angrenzenden Weges und als flächiger Bodenauftrag in den südwestlichen Teilflächen von Geltungsbereich B einzubauen. Die Übergänge zwischen den Bodenabtrags- und Bodenauftragsflächen sind naturnah auszugestalten.

- Im Bereich der Geländemodellierung entlang des Weges sind auf einer Fläche von ca. 12.000 m² standortgerechte, im Naturraum heimische Bäume und Sträucher als wildartige Struktur zu pflanzen.

- Die in Geltungsbereich B und C verbleibenden Freiflächen außerhalb der Bodenabtragsflächen (gemäß textlicher Festsetzung VI 4.1 a) und b)) sind durch Ansaat mit einer geeigneten Kräutergemischung als mesophilien Grünland zu entwickeln.

- Ausnahmsweise können im Rahmen der versäuerlichen Genehmigung auch andere, als die unter den textlichen Festsetzungen VI 4.1 aufgeführten Maßnahmen festgelegt werden, soweit sie zur Umsetzung des gemeindeübergreifenden Renaturierungskonzeptes im Rahmen des Fließgewässerschutzprogrammes des Landes Niedersachsen beitragen. Keine Mehrkosten verursachen, die angestrebten Ausgleichsfunktionen in geeigneter Weise erfüllen und die Umsetzung gemäß textlicher Festsetzung VI 4.4 erfolgt.

- Alle festgesetzten Anpflanzungen sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Innerhalb der Pflanzungen sind 70 - 75 % Bäume zu verwenden. Sträucher sind insbesondere in den Randbereichen der Pflanzungen anzuordnen. Als Baumarten sind insbesondere Stiel-Eiche, Vogelbeere, Aspe sowie Wildbirne und -apfel zu verwenden, als Straucharten insbesondere Hasel, Weißdorn, Schlehe, Roter Harnhiesel, Hundstreu, Kreuzdorn und Faulbaum. Die Mindestpflanzqualität beträgt für Sträucher 1 x verpflanzte Sträucher/Höhe 60 - 80 cm, für Bäume Forstware mit einem Mindestanteil von 20 % als 2 x verpflanzte Hochstämme; artbedingte Abweichungen sind möglich. Es ist ein Pflanzabstand von 1 x 1 m einzuhalten. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten und gegen jegliche Beeinträchtigungen während der Bauphase zu schützen.

- Die Maßnahmen unter textlicher Festsetzung VI 4.1 a) - e) sind nach Verkauf von 75 % aller Grundstücksflächen, spätestens aber 3 Jahre nach Beginn der Erschließungsarbeiten durchzuführen und binnen zweier Jahre abzuschließen. Sie sind mit einer Fertigstellungs- und anschließenden Entwicklungspflege von 3 Jahren bzw. 5 Jahren bei den Gehölzpflanzungen fachgerecht auszuführen und dauerhaft zu erhalten.

5. Zuordnung

Die in den Geltungsbereichen A (mit Ausnahme der mit [BAB A 2] bzw. [BAB A 2] neu gekennzeichneten Flächen) und der auf ihnen festgesetzten Flächen (mit den auf diesen Flächen festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie die Öffentlichen Grünflächen (im Geltungsbereich A) mit den entsprechenden festgesetzten Maßnahmen werden den nachfolgend genannten Flächen im Geltungsbereich A im Sinne von § 9 Abs. 1a BauGB wie folgt zugeordnet:

Baugebiete:	86,32 %
Öffentliche Verkehrsflächen:	13,68 %

VII Versickerung von Niederschlägen

- Von den Grundstücken darf eine Niederschlagsabflussmenge von maximal 15 l pro Sekunde und ha der lt. Bebauungsplan maximal versiegelbaren Fläche (GRZ) abgeleitet werden.

- Stellplätze dürfen nur mit kleinteiligem Pflaster (z. B. Betonsteinpflaster) mit offen und mind. 2 cm breiten umlaufenden Fugen befestigt werden.

VIII Sonstige Festsetzungen

- Die Punkte A, B und C markieren die Achse eines 8 m breiten Geh- Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der BEB. Innerhalb eines Sicherheitsstreifens von je 20 m beiderseits dieser Achse sind alle Bauanträge der BEB zur Genehmigung vorzulegen.

- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Abwasserverbandes Braunschweig

- Ausnahmsweise darf auf der zwischen den Punkten X und Y gelegenen Ausgleichsfläche für die Zeit des Kiesabbaus eine Grundstückszufahrt angeordnet werden. Die Umsetzung der Maßnahmen gemäß textlicher Festsetzung VI 1.5 erfolgt nach Abschluss des Kiesabbaus.

Nachrichtliche Übernahme

Die mit [BAB A 2] gekennzeichnete Maßnahmenfläche wurde nachträglich aus der Planfeststellung zum 6-streifigen Ausbau der A 2 übernommen.

Hinweise

- Der Grundwasserflurabstand liegt in weiten Teilen der Baugebiete unter 1 m.
- Im gesamten Plangebiet ist mit Kampfmitteln zu rechnen.

780/594



Planzeichenerklärung (BauNVO 90, PlanZV)

Art der baulichen Nutzung

GE 1/GE 2 Gewerbegebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,7 Grundflächenzahl

OKmax. 16,5m Oberkante als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Verorgungsfläche Elektrizität

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans



Gemeinde Schwülper

Interkommunaler Gewerbepark Waller See - Braunschweig (westlicher Teil)

1. Änderung

Bebauungsplan

Stand: § 13a / § 3 (2) / § 4 (2) BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig