

Textliche Festsetzungen

(Verfahrensstand: Entwurf 29. Nov. 2018)

Hinweis: Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

1. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

Als Traufhöhe gilt die Höhe der Schnittlinie von Außenwand und Dach auf der Traufenseite. Bezugspunkt für die zulässigen Trauf- und Firsthöhen ist das Niveau der angrenzenden Straße im Bereich der Grundstückszufahrt.

2. Abweichende Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Gebäude darf 100 m nicht überschreiten.

3. Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Innerhalb der Flächen für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ sind Wege für die Unterhaltung zulässig.

4. Versickerung von Regenwasser (§ 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB)

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern.

5. Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Im Gewerbegebiet mit der Bezeichnung „GEe 3“ sind nur solche Anlagen, Betriebe und Betriebsteile zulässig, deren immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel tags 62,5 dB(A)/m² und nachts 47,5 dB(A)/m² nicht überschreiten.

6. Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 20, 25 Buchstabe a) und (6) BauGB)

6.1 Im Straßenraum (Ostereichen / Planstraße) sind standortgerechte, heimische Laubbäume, im Abstand von max. 20 m zu pflanzen. Als Baumarten sind Stieleiche (*Quercus robur*) oder Winterlinde (*Tilia cordata*) zu verwenden. Die Pflanzenqualität der Bäume hat mindestens zu betragen: Hochstamm mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, durch Pfähle zu sichern und vor Wildverbiss zu schützen.

6.2 Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum der Pflanzenliste A zu pflanzen.

6.3 Je vier versiegelte Stellplätze ist ein zusätzlicher standortgerechter, heimischer Laubbaum der Pflanzenliste A zu pflanzen. Diese Anpflanzungen sind Zeitgleich mit der Errichtung der Stellplätze vorzunehmen.

6.4 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE-Flächen) sind mit einer 5-reihigen, 10 m breiten Einfassung aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Zwischen und in den Reihen

der Gehölzanpflanzungen ist ein max. Abstand von 1,5 m zu halten. Für die Pflanzungen sind Gehölze der Pflanzliste B zu verwenden, von denen mindestens fünf verschiedene Arten zu annähernd gleichen Teilen zu verwenden sind. Innerhalb der allseitigen Einfassung ist eine Pflanzung aus 80% Stiel- und Traubeneichen (*Quercus robur*, *Quercus petraea*), sowie 20% Heibuche (*Carpinus betulus*), Winterlinde (*Tilia cordata*) und Rotbuche (*Fagus sylvatica*) anzulegen. Zwischen den Reihen der Gehölzpflanzungen ist ein max. Abstand von 2 m, in den Reihen ein max. Abstand von 1 m einzuhalten. Die Pflanzqualität hat mindestens zu betragen: 2+0 ohne Ballen, Höhe 50-80 cm.

6.5 Die Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen ist mit einer 3-reihigen Strauch-Baum-Hecke, bestehend aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen, im Pflanz- und Reihenabstand von 1,50 m zu bepflanzen. Für diese Pflanzungen sind Gehölze der Pflanzliste B zu verwenden, von denen mindestens fünf verschiedene Arten zu annähernd gleichen Teilen zu verwenden sind.

6.6 Pflanzenliste A: Stieleiche (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Sandbirke (*Betula pendula*), Feldahorn (*Acer campestre*) oder Hainbuche (*Carpinus betulus*) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten durch Pfähle zu sichern und vor Wildverbiss zu schützen. Die Pflanzenqualität der Bäume hat mindestens zu betragen: Hochstamm mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm.

6.7 Pflanzliste B: Stieleiche (*Quercus robur*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Schwarzer-Holunder (*Sambucus nigra*), Hasel (*Corylus avellana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Eingriffeliger-Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*).

Die Pflanzqualität der Sträucher hat mindestens zu betragen: leichter Strauch ohne Ballen, 3 Triebe, Höhe 70-90 cm. In der mittleren Reihe ist im Abstand von max. 6 m ein Heister 1 x verpflanzt, Höhe 100-150 cm zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neupflanzungen in der gleichen Art und Qualität an gleicher Stelle zu schaffen.

6.8 Zwischen Gewerbegebiet und Gehölzanpflanzung ist ein dauerhafter, mind. 1,6 m hoher, wilddichter Schutzzaun herzustellen. Zur freien Landschaft ist ein 1,6 m hoher Knotengeflechtzaun herzustellen. Der Knotengeflechtzaun zur freien Landschaft ist nach 5 Jahren zu entfernen.

6.9 Nadelgehölze sind lediglich als einzelne untergeordnete Elemente zulässig. Keinesfalls dürfen sie in Reihen oder Gruppen gepflanzt werden.

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (gemäß § 9 Abs. 4 i. V. m. § 84 BauNVO)

1. Materialien

Für Außenbauteile sind hochglänzende Materialien unzulässig, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie bleiben davon unberührt.

2. Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen oberhalb der zulässigen Traufhöhe nicht angebracht werden. Selbstleuchtende oder mit wechselnden Lichteffekten arbeitende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Werbeschriften dürfen maximal 1,00 m hoch sein.

3. Berücksichtigung der örtlichen Bauvorschriften

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können gem. § 80 Abs. 5 NBauO als Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Hinweise

1. Denkmalschutz / Archäologie

Aufgrund der topografischen Situation und benachbarter Bodendenkmale werden im Änderungsbereich archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gem. § 3 Abs. 4 NDSchG). Nach § 13 NDSchG bedarf es einer Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich dem Planungsamt des Landkreises Stade – Archäologische Denkmalpflege, mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

2. Kampfmittel

Eine Belastung des Plangebietes durch Kampfmittel ist nicht bekannt, kann aber auch nicht ausgeschlossen werden. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei, das Ordnungsamt, Feuerwehroleitstelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover sind zu benachrichtigen.

3. Wasserrechtliche Erlaubnis

Die Versickerung bedarf im Einzelfall der Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Stade.

4. Pflege, Unterhaltung und Ersatz von Anpflanzungen

Der Grundstückseigentümer ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur fachgerechten Pflege und Unterhaltung der aufgeführten Pflanzungen verpflichtet. Sollten Pflanzen eingehen bzw. nicht mehr vorhanden sein, so sind diese umgehend in der gleichen Art zu ersetzen. Die Gemeinde wird nötigenfalls zur Durchsetzung der Bepflanzung vom Pflanzgebot nach § 178 BauGB Gebrauch machen.

5. Artenschutz

Um die mögliche Zerstörung von Nestern bodenbrütender Vögel durch Bautätigkeit zu Beginn der Bauarbeiten auf Freiflächen im Bereich des Plangebietes zu vermeiden, sollte der Baubeginn außerhalb der Brutzeit und der Aufzuchtzeit der Jungen bodenbrütender Vogelarten liegen und der Baubeginn damit in der Zeit vom 01. September bis Ende Februar erfolgen. Liegt der Baubeginn später, sind die Flächen noch im genannten Zeitraum mit einem flächendeckend wirksamen, dauerhaften Vergrämungsdruck zu belegen.

6. Kompensationsflächen

Die nach § 9 (1a) BauGB i. V. mit § 1a (3) BauGB erforderlichen Ausgleichflächen und -maßnahmen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft. Diese werden zum Teil außerhalb des Plangebietes auf den Flurstücken 141/1 und 140/1, Flur 3 der Gemarkung Hammah gesichert. Auf der Kompensationsfläche sind Gehölzpflanzungen vorgesehen.

7. Fachgutachten

Dem Bebauungsplan sind Fachgutachten beigelegt. Deren Inhalte gelten entsprechend.

8. Außerkrafttreten bestehender Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 23 „Erweiterung Gewerbegebiet Ostereichen - 3. Abschnitt“ treten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 18 „Erweiterung Ostereichen – 1. Abschnitt“ und des Bebauungsplanes Nr. 11 „An der Molkerei – 2. Abschnitt“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 außer Kraft.