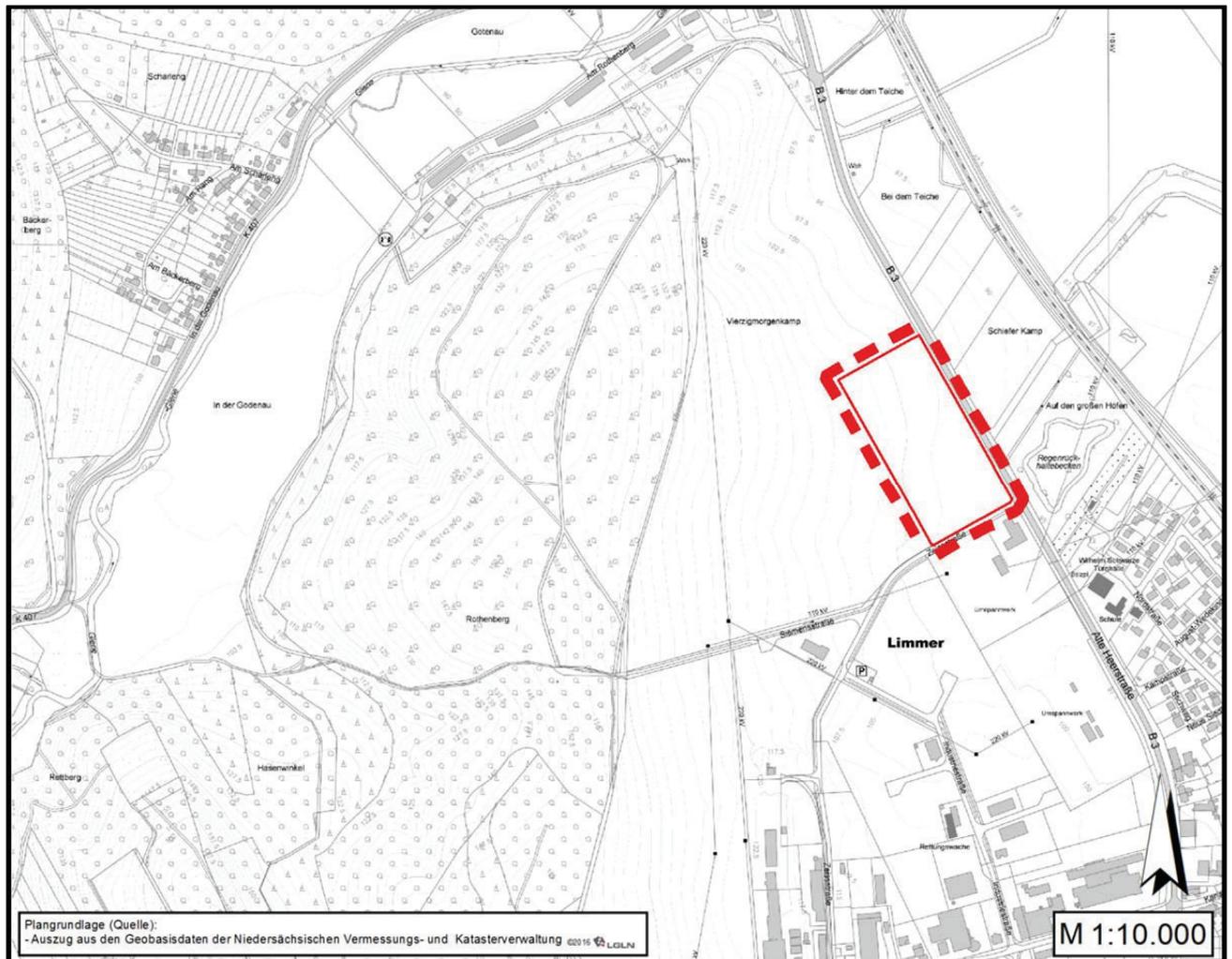


Stadt Alfeld (Leine)

Ortsteil Limmer, Landkreis Hildesheim

Bebauungsplan Nr. 8 „Vierzigmorgenkamp“



Entwurf zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
und zur Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)

März 2018

Textliche Festsetzungen

§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Nicht zulässig sind entgegen § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften (mit Ausnahme von Betriebskantinen) sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Entgegen § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind Tankstellen nicht zulässig. Ausnahmsweise können Betriebstankstellen zugelassen werden, wenn sie ausschließlich der Betankung betriebseigener Fahrzeuge der in den GE ansässigen Betrieben dienen, sowie von Fahrzeugen, die diese Betriebe beliefern.

Entgegen § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sind Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten) wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Verkauf an Endverbraucher kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn er nach Art, Sortiment und räumlicher Anordnung in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- oder Bearbeitung von Gütern einschl. Reparatur und Serviceleistungen der jeweiligen Betriebsstätte steht und der Hauptnutzung dieser Betriebsstätte in seiner räumlichen Ausdehnung untergeordnet ist. Die Verkaufsfläche darf eine Größe von 400 m² nicht überschreiten.

1.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 19 BauNVO)

Überschreitungen der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) um maximal 2,5 m sind als Ausnahme für technische Anlagen (z.B. Antennen, Schornsteine, Aufzüge) zulässig, wenn deren Anteil auf insgesamt max. 5 % der Gebäudegrundfläche beschränkt ist. Werbeanlagen dürfen die Oberkante von Gebäuden nicht überschreiten.

Für eine solare Nutzung mit Photovoltaik und / oder Solarthermie (inklusive Aufständerung) darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 2,0 m überschritten werden, wenn ein Abstand von der nächstgelegenen Gebäudeaußenkante von mind. 4,0 m eingehalten wird.

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

Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise; abweichend von § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO wird die Länge von Gebäuden oder Gebäudegruppen nicht beschränkt.

§ 3 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die Errichtung von baulichen Anlagen inkl. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie Garagen und Stellplätzen (§ 12 BauNVO) innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) ist unzulässig.

§ 4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für den Betrieb und die Unterhaltung der unterirdischen Stromleitung (20kV-Leitung) mit Steuerungskabel am östlichen Rand des Gewerbegebietes ist ein Streifen in einer Breite von 6 m mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des zuständigen Versorgungsträgers zu belasten.

§ 5 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5.1 Pflanzstreifen

In dem festgesetzten Pflanzstreifen entlang der Bundesstraße 3 mit einer Breite von 10 m sind auf ganzer Länge in einer Reihe und in einem Abstand von mind. 12 m bis max. 14 m zueinander und mit einem Abstand von mind. 3 m zur vorhandenen unterirdischen Stromleitung (20kV-Leitung) großkronige Laubbäume zu pflanzen. Innerhalb dieses Pflanzstreifens ist auf der gesamten Fläche eine Wiesenansaat (Saatgut s. Hinweise) vorzunehmen. Mahd 1- oder 2-mal pro Jahr.

5.2 Durchgrünung (Bäume)

Je 1.500 m² Gewerbegebietsfläche ist mind. 1 mittel- bis großkroniger Laubbaum innerhalb des Gewerbegebietes zu pflanzen, aber außerhalb der Fläche zum Anpflanzen (entlang der Bundesstraße 3). Die Bäume sind in einem Abstand von mind. 10 m zueinander zu pflanzen.

Die PKW-Stellplatzflächen innerhalb des Gewerbegebietes sind wie folgt zu begrünen: In einer Stellplatzreihe ist nach maximal 6 Stellplätzen ein mittel- bis großkroniger, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Alternativ können die Bäume in gleicher Anzahl mittig zwischen den Stellplatzreihen in einem Pflanzstreifen von mind. 2 m Breite angeordnet werden.

Je Baum ist eine Pflanzfläche in einer Größe von mind. 10 m² und einer Mindestbreite von 2 m anzulegen, vollflächig zu begrünen und gegen Überfahren nachhaltig zu schützen.

Baumpflanzungen nach Satz 1 können auch in den Pflanzflächen gemäß §§ 5.3 bis 5.4 erfolgen.

5.3 Durch-/Eingrünung (Grenzen)

Entlang der durch Grundstücksteilung entstehenden Grenzen gewerblicher Grundstücke innerhalb des Gewerbegebietes sowie zu angrenzenden gewerblichen Bauflächen bzw. Gewerbe-/Industriegebieten im Norden und Westen ist auf jedem Gewerbegrundstück ein mind. 3 m breiter Grundstücksstreifen mit einer Reihe Sträucher und Heister auf mind. 80 % der jeweiligen Fläche zu bepflanzen.

5.4 Böschungen

Die innerhalb des Gewerbegebietes entstehenden Böschungen sind mit einer Neigung von maximal 1:2 anzulegen und zu begrünen. Bei einem Höhenunterschied von 1,5 m oder mehr ist auf der Böschung eine Gehölzpflanzung aus Sträuchern und Heistern anzulegen.

5.5 Pflanzqualitäten, Pflanzabstände, Gehölzarten, Schutz

Die in den §§ 5.3 und 5.4 festgesetzten Strauch- und Heisterpflanzungen sind aus standortheimischen Arten (Artenliste siehe Hinweise) im Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m und gegeneinander versetzten Reihen anzulegen. Die Pflanzungen sind zu 85 % aus Sträuchern und zu 15 % aus Heistern herzustellen. Sträucher werden in Gruppen von 2-5 Stk. und Heister in Gruppen von 1-2 Stk. je Art angeordnet. Pflanzqualität: 2 x verpflanzt. Höhe Sträucher: 60 - 100 cm, Höhe Heister: 125 - 150 cm.

Die Baumpflanzungen der §§ 5.1 und 5.2 sind mit standortgerechten, hochstämmigen Laubbäumen (Artenliste siehe Hinweise) mit einem Stammumfang von mind. 16/18 cm und der Güte ‚Alleebäume/Hochstämme für Verkehrsflächen‘ auszuführen.

Alle Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Pflanzen sind gleichartig und in der angegebenen Qualität in der nächsten Herbstpflanzperiode zu ersetzen.

Von angrenzenden Nutzungen ist ein Pflanzabstand von mind. 1,5 m, zu unterirdischen Leitungstrassen von mind. 2,5 m einzuhalten.

Die Baumpflanzungen in dem Pflanzstreifen entlang der Bundesstraße 3 sind durch einen Einzelstammschutz gegen Wildverbiss und Fegeschäden zu schützen.

5.6 Zeitliche Realisierung der Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und Ansaaten

Die in § 5.1 festgesetzte Maßnahme ist spätestens in der ersten Herbstpflanzperiode nach Baubeginn auf dem jeweiligen Gewerbegrundstück durchzuführen.

Die in den §§ 5.2 bis 5.4 festgesetzten Maßnahmen sind spätestens in der zweiten Herbstpflanzperiode nach Baubeginn auf dem jeweiligen Gewerbegrundstück durchzuführen.

§ 6 Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs

6.1 Anlage einer artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahme und naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme zur Feldlerche (Maßnahme A-1)

Die Fläche (Gemarkung Imsen, Flur 5, Teilfläche der Flurstücke 63, 64, 65, 66, 240/1, 240/2, 253 (Ackerschlag 103) bzw. des Flurstücks 61/1 (Ackerschlag 105) bzw. des Flurstücks 60/7 (Ackerschlag 106) wird im Umfang von 2.500 m² zu einer Lerchenfläche entwickelt.

Die Lage kann mit der landwirtschaftlichen Fruchtfolge und aus arbeitstechnisch Anforderungen innerhalb der landwirtschaftlich genutzten Fläche sowie zwischen den oben genannten drei Ackerschlägen rotieren.

Die Lerchenfläche ist entweder als Brachstreifen von ca. 20 x 120 m innerhalb eines Ackerschlages anzulegen oder innerhalb des Ackerschlages ist bei der Feldbestellung durch Ausparung von Drillen auf 20% einer 1,25 ha großen Teilfläche diese entsprechend für Feldvögel aufzuwerten.

Der Brachstreifen oder die 1,25 ha große Teilfläche muss mit dem Außenrand einen Abstand zu Gehölzen, Wald- und Siedlungsrändern mind. 70 m, zu Feldwegen- und Feldrändern mind. 50 m einhalten. Die Fläche muss jährlich zwischen 15.09. und 01.03. beerntet bzw. umgebrochen werden.

Die Maßnahme ist spätestens zum Baubeginn innerhalb des Bebauungsplans Nr. 8 umzusetzen. Erfolgt der Baubeginn nach dem 31.07. eines Jahres muss die Maßnahme bis zum 01.03. des Folgejahres umgesetzt sein.

6.2 Anlage einer naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche zur Auenentwicklung (Maßnahme A-2)

Die Fläche (Gemarkung Alfeld, Flur 33, Teilfläche des Flurstücks 30) ist anteilig im Umfang von 11.760 m² zu einer Brachfläche zu entwickeln. Hierzu ist die landwirtschaftliche Nutzung aufzugeben und die Fläche der Selbstbegrünung zu überlassen. Eine Pflege der Fläche erfolgt nicht. Bei Bedarf kann die Fläche vollständig oder teilweise im Abstand von 5 Jahren oder länger gemäht werden, um ein Gehölzaufkommen zu vermeiden.

Die Maßnahme ist spätestens nach Baubeginn innerhalb des Bebauungsplans Nr. 8 umzusetzen. Ist die landwirtschaftliche Fläche zu diesem Zeitpunkt bestellt, kann die Ernte abgewartet werden.

§ 7 Zuordnung Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die in den §§ 5 und 6 festgesetzten Flächen und Maßnahmen werden gesamtheitlich zum Ausgleich den mit dem Gewerbegebiet verbundenen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft zugeordnet.

§ 8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24)

Passiver Lärmschutz

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 für Gewerbegebiete am Tage durch den Verkehrslärm der B 3 tags bis zu einem Abstand von 50 m zur B 3 (Fahrbahnrand) sind innerhalb des Gewerbegebietes Maßnahmen zum passiven Schallschutz vorzusehen.

Schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind in dem von Überschreitungen betroffenen Bereich vorzugsweise auf der der B 3 abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz beachtet werden.