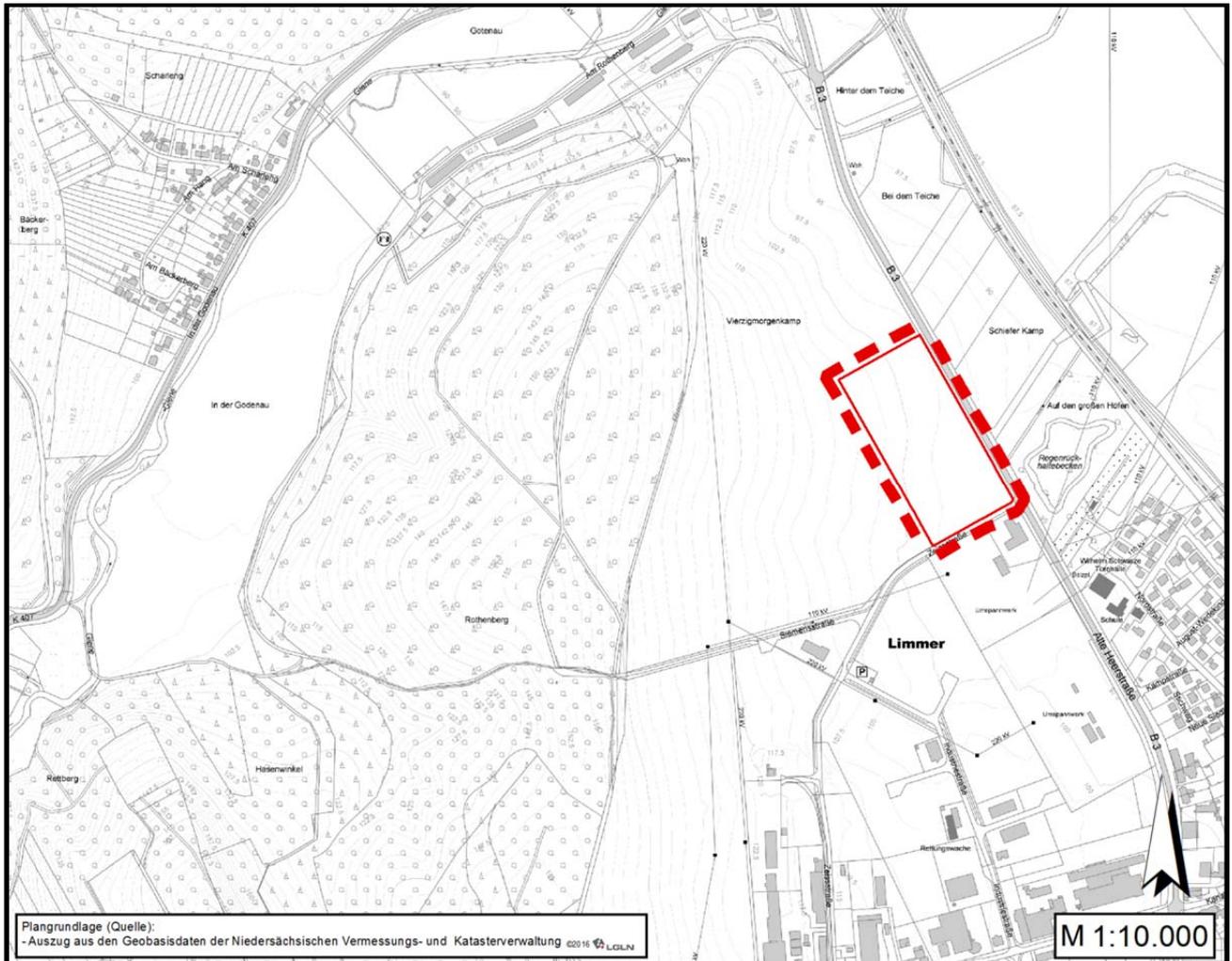


# Stadt Alfeld (Leine)

Ortsteil Limmer, Landkreis Hildesheim

## Bebauungsplan Nr. 8 „Vierzigmorgenkamp“



Satzungsexemplar

Mai 2018

# **Stadt Alfeld (Leine)**

**Ortsteil Limmer, Landkreis Hildesheim**

## **Bebauungsplan Nr. 8 „Vierzigmorgenkamp“**

**Textliche Festsetzungen, Hinweise**

**Satzungsexemplar**

**Mai 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Einzelstammenschutz 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)**

Eine Fläche in der Gemarkung Imsen, Flur 5, „Schrattfeld / Schlotenbeck“, im Bereich der Flurstücke 63, 65, 66 (Ackerschlag 103) bzw. im Bereich des Flurstücks 61/1 (Ackerschlag 105) bzw. im Bereich des Flurstücks 60/7 (Ackerschlag 106) wird im Umfang von 2.500 m<sup>2</sup> zu einer Lerchenfläche entwickelt.

Die Lage kann jährlich mit der Fruchtfolge oder aus arbeitstechnischen Gründen innerhalb der landwirtschaftlich genutzten Flächen rotieren.

Die Lerchenfläche ist entweder in Form von Brachstreifen (Teilflächen  $\geq 500$  m<sup>2</sup>) oder durch Aussparung vom Drillen innerhalb der Ackerschläge anzulegen.

Beim Aussparen beim Drillen müssen die Fehlstreifen eine Mindestbreite von 0,7 m aufweisen. Der Abstand der Fehlstreifen beträgt 2,5 bis 5,0 m.

Die Brachstreifen oder die Teilflächen müssen mit dem Außenrand jeweils einen Abstand zu Gehölzen, Wald- und Siedlungsrändern von mind. 70 m, zu Feldwegen- und Feldrändern von mind. 20 m einhalten. Die Fläche muss jährlich zwischen 01.09. und 01.04. bewirtschaftet 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 im Folgejahr umgesetzt sein.

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

Die Fläche („Kesselhaken“, Gemarkung Alfeld, Flur 33, Teilfläche des Flurstücks 30) ist anteilig im Umfang von 11.760 m<sup>2</sup> 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.

# Hinweise

## 1. Planungsrechtliche Beurteilung

Für den Bebauungsplan gelten

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) sowie
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

## 2. Bodenschutz

Boden ist u.a. gemäß Bundesbodenschutzgesetz (§ 7 Vorsorgepflicht), Baugesetzbuch (§ 202 Mutterbodenschutz) sowie den DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) zu schützen.

Die Böden im Plangebiet weisen teilweise hohe standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeiten auf. Zum Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Bodens ist ein Befahren mit Baumaschinen in den von baulichen Anlagen freizuhaltenden Bereichen zu vermeiden.

Für den Umgang mit Boden gilt insbesondere:

- Oberboden muss von dauerhaft zu befestigenden Flächen, von Bodenabtragsflächen und von Bodenauftragsflächen abgetragen und gesichert werden. Bei Auftragsflächen ist zu prüfen, inwieweit ein Auftragen von zusätzlichem Oberboden unschädlich möglich ist. Nach dem Auftragen sollte die Oberbodenschicht nicht mehr als 40 cm betragen. Beim Abtrag ist das Bodengefüge zu schonen, z. B. durch den Einsatz nicht schiebender Geräte.
- Oberboden ist getrennt von sonstigem Aushub zu transportieren, zu lagern und zu sichern. Oberbodenmieten dürfen nicht verdichtet und nicht befahren werden oder als Lagerflächen genutzt werden. sie sollten nicht höher als 1,8 m sein.
- Vor dem Andecken von Oberboden ist eine Lockerung des Unterbodens vorzunehmen.

## 3. Kampfmittel

Es besteht kein unmittelbarer Kampfmittelverdacht für das Plangebiet. Seitens der Stadt Alfeld (Leine) sind daher keine weiteren Maßnahmen der Gefahrenerforschung (z.B. Luftbildauswertung) durchgeführt worden.

Da eine Kampfmittelbelastung nicht ausgeschlossen werden kann, wird dem jeweiligen Bauherren empfohlen, vor Baubeginn eine Auswertung historischer Luftbilder („alliierte Luftbilder“) durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst durchführen zu lassen.

#### 4. Denkmalschutz

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten im Plangebiet ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) anzeigepflichtig. Sie sind der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Alfeld sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie unverzüglich zu melden.

#### 5. Gehölzpflanzungen und Ansaaten im Plangebiet

##### Standortheimische Gehölzpflanzungen

Soweit in den textlichen Festsetzungen auf diese Artenliste verwiesen wird, sind folgende standortgerechte, im Naturraum heimische Gehölzarten zu verwenden:

Standortheimische Gehölzarten für Anpflanzungen	
<b>Großkronige Bäume (&gt; 15 m Höhe):</b>	<b>Großsträucher und Bäume 5-10 m Höhe:</b>
Acer platanoides - Spitzahorn	Corylus avellana - Hasel
Acer pseudoplatanus - Bergahorn	Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weißdorn
Prunus avium - Vogelkirsche	Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn
Quercus robur - Stieleiche	Prunus padus - Traubenkirsche
Tilia cordata - Winterlinde	Salix caprea - Salweide
	Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
<b>Mittelkronige Bäume:</b>	<b>Sträucher &lt; 5 m Höhe:</b>
Acer campestre - Feldahorn	Cornus sanguinea - Hartriegel
Betula pendula - Sandbirke	Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Carpinus betulus - Hainbuche	Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Populus tremula - Zitterpappel	Rosa canina - Hundsrose
Sorbus aucuparia - Eberesche	Salix cinerea - Grauweide
	Viburnum opulus - Schneeball

Ergänzende Hinweise für die Ausführung:

- Die Pflanzflächen müssen eine Mindeststärke des Oberbodens von 0,3 m aufweisen.
- Alle Hochstämme sind jeweils an einen Dreibock fachgerecht anzubinden und über mindestens fünf Jahre zu pflegen und bei Bedarf zu wässern. Der Stamm ist mit Schilfmatten vor Sonneneinstrahlung zu schützen.

- Die Pflanzungen sind durch Mulchen der Pflanzscheibe (Radius um Stamm von Strauch / Heister: 0,5 m, um Einzelbäume 0,8 m) gegen Austrocknung und Grasaufwuchs zu schützen, über mind. 3 Jahre zu pflegen und in dieser Zeit bei Bedarf zu wässern.
- Pflegeschnitte der Pflanzungen dürfen nur abschnittsweise in einem 3- bis 5-jährigen Turnus erfolgen.

### Wiesenansaat auf dem Pflanzstreifen entlang der B 3

Für die Wiesenansaat ist Landschaftsrasen (RSM 7.1.2 Landschaftsrasen - Standard mit Kräutern) unter Beachtung der DIN 18917 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Rasen und Saatarbeiten) zu verwenden.

## **6. Ver- und Entsorgungsleitungen / Drainagen**

Zu den in der Planzeichnung dargestellten Versorgungsleitungen (20kV-Stromleitung mit Steuerkabel) ist bei der Errichtung von baulichen Anlagen der jeweils erforderliche Schutzabstand einzuhalten, ggf. sind zusätzliche Schutzmaßnahmen zu treffen. Die Leitungen sind in der Planzeichnung gemäß den Angaben des Versorgungsträgers (Überlandwerk Leinetal GmbH) dargestellt. Die exakte Lage der Leitungen ist vor Baubeginn im erforderlichen Umfang zu überprüfen.

Zur dauerhaften Aufrechterhaltung der Entwässerung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen sind aufgefundene Drainageleitungen fachgerecht zu sichern und abzuleiten. Von einem dabei neu angelegten Drainagesystem ist ein digitales Aufmaß zu erstellen und ein entsprechender Lageplan den Eigentümern der angrenzenden Flächen zu übergeben.

## **7. Löschwasser**

Für den Bereich des Bebauungsplans hält die Stadt Alfeld (Leine) für den Grundschutz gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 (2008) eine Löschwassermenge von mind. 96 m<sup>3</sup>/h über ein Zeitraum von 2 Stunden vor. Sofern bei Einzelobjekten mit erhöhten Brandrisiken zu rechnen ist und die Forderung des vorbeugenden Brandschutzes über den Grundschutz (1.600 l/min) gilt, sind diese zusätzlichen Erfordernisse vom Bauherrn sicher zustellen.

## **8. Maßnahmen zum Artenschutz**

Die Freilegung des Baufeldes (Abschieben von Vegetation und Oberboden einschließlich Rodungs- und Fällarbeiten) ist außerhalb der regelmäßigen Vogelbrutzeit durchzuführen. Als regelmäßige Brutzeit ist in der ackerbaulich genutzten Feldflur der Zeitraum vom 1. März bis zum 31. Juli eines Jahres anzusehen.

Sofern erkennbar nur wenige Vogelarten und Brutpaare von dem Bauvorhaben betroffen sind, kann das Brutende durch ein Monitoring im Gelände festgestellt werden.

Sofern es unumgänglich ist, dass die Freilegung des Baufeldes zumindest teilweise innerhalb der regelmäßigen Brutzeit durchgeführt wird, ist vorab im Rahmen eines Monitorings zu prüfen, ob hierdurch eine Störung von brütenden Vogelarten ausgelöst werden kann. Die Ergebnisse des Monitorings sind zu dokumentieren. Die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen sind einzelfallbezogen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festzulegen.

Sofern artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen geschützter Brutvogelarten nicht vermieden werden können, ist zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine artenschutzrechtliche Ausnahme vorliegen; sofern erforderlich ist ein entsprechender Ausnahmeantrag zu stellen.

### **9. Einsichtnahme in Vorschriften**

Die mit den Festsetzungen in Bezug genommenen Vorschriften (DIN-Normen etc.) können während der Öffnungszeiten / Dienstzeiten dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.