

1. Textliche Festsetzungen: (gemäß § 9 BauGB)

1.1 Immissionsschutz: Im Gewerbegebiet (GE 1 und 2) sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente L<sub>EK</sub> nach DIN 45691 (Dezember 2006) weder tags (6:00-22:00 Uhr) noch nachts (22:00-6:00 Uhr) überschreiten.

Bezugsfläche für die Berechnung sind die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Gewerbegebiet, ausgenommen die mit einem Pflanz- und Erhaltungsbeobacht für Gehölze belegten Flächen. Ebenfalls nicht zur Bezugsfläche gehören die als öffentliche Grünfläche oder Fläche für Wald festgesetzten Flächen.

Auf Verlangen der zuständigen Immissionsschutzbehörde ist die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente im jeweiligen Anlagenzulassungsverfahren durch sachverständige Beurteilung nachzuweisen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 : 2006 - 12 , Abschnitt 5. Die Emissionskontingente gelten auch dann als eingehalten, wenn der Beurteilungspegel einer Anlage die Immissionsrichtwerte nach Ziffer 6.1 TA Lärm um mindestens 15 dB (A) unterschreitet.

Für den Richtungssektor A sind, ausgehend vom Bezugspunkt mit den Gauß-Krüger-Koordinaten x = 3429978, y = 5843907 folgende Emissionskontingentenerhöhungen zulässig:

Richtungsabhängige Zusatzkontingente tags und nachts in dB(A) für Sektor A (im Uhrzeigersinn von 60° (ONO) bis 270° (W))

1.2 Vergnügungsstätten / Betriebswohnungen: Im Gewerbegebiet (GE 1 und 2) werden die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsleiter und Vergnügungsstätten auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

1.3 Einzelhandelsbetriebe: Auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet (GE 1 und 2) Lebensmittelzelehandelsbetriebe, ausgenommen Einzelhandel und Direktverkauf von im Gebiet hergestellten Produkten, die an den Endverbraucher verkaufen, nicht zulässig sind.

1.4 Maximale Höhe baulicher Anlagen: Der obere Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen (max. H) ist der First oder bei Gebäuden mit einem Flachdach die Oberkante des Hauptgestübes. Der untere Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Fahrhahnnachse der Straßenverkehrsfläche in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

1.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen: Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu einem Abstand von 5 m zur Verkehrsfläche Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig (s. Hinweis Nr. 3.2).

1.6 Widmung von Verkehrsflächen: Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 5 Niedersächsisches Straßengesetz (NStRG) wird bestimmt, dass die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mit der Verkehrsübergabe gewidmet sind, wenn die Voraussetzungen des § 6 Abs. 2 NStRG zu diesem Zeitpunkt vorliegen.

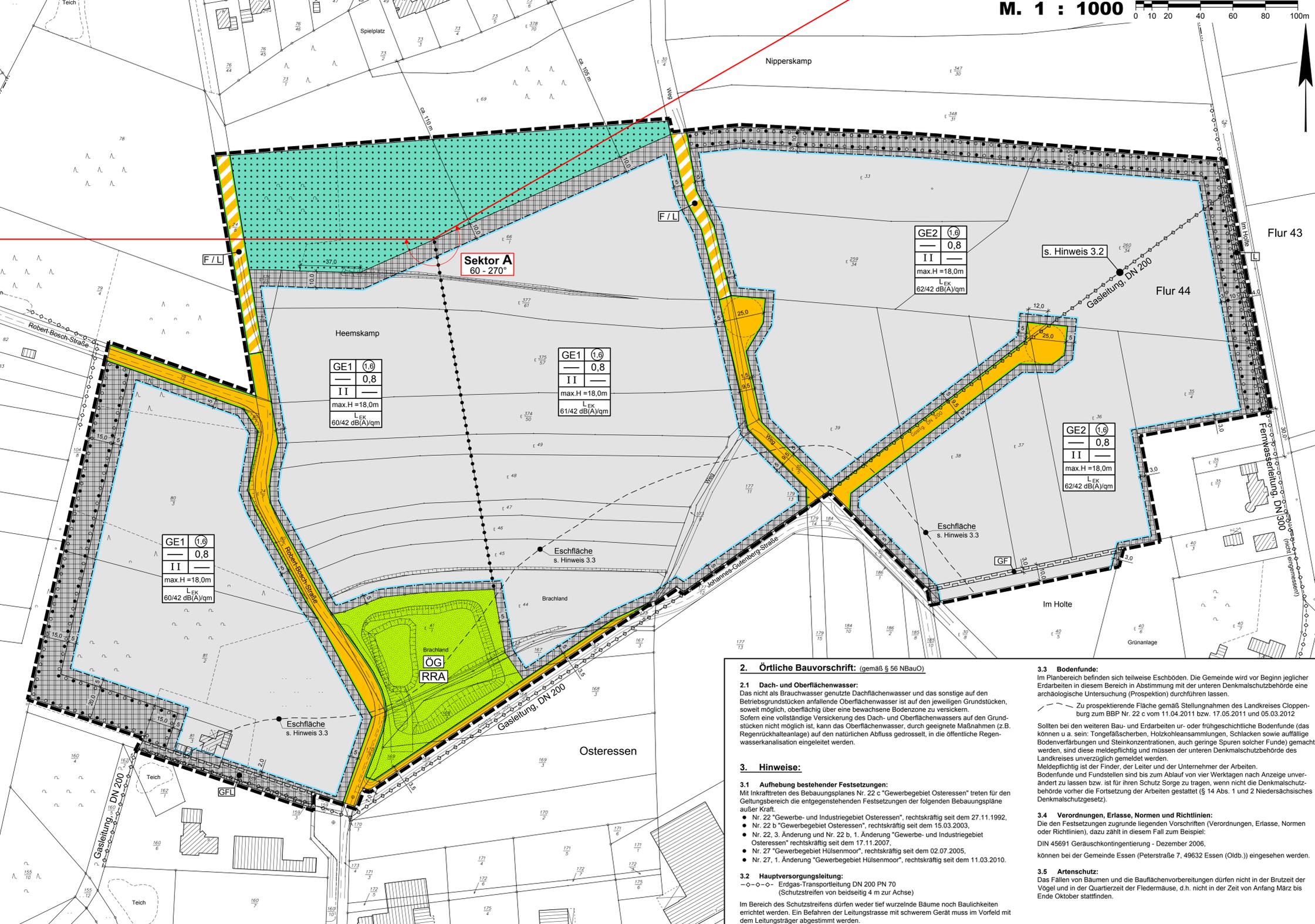
1.7 Bedingung für die mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche: Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB gilt die Festsetzung der mit einem Geh- und Fahrrecht (GF) im Osten des Plangebiets für die Anlieger zu belastende Fläche nur solange sie zur Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen erforderlich ist. Sie erlischt mit Umsetzung einer gewerblichen Nutzung bei gleichzeitiger Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung auf den nördlich angeschlossenen Flächen.

1.8 Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 i. V. m. § 1a BauGB: 1.8.1 Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern: Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Laubgehölze zu erhalten und durch Pflanzen der Pflanzliste zu ergänzen. Zu pflanzen sind mindestens 4 Arten in Anteilen zu mindestens 10 %.

1.8.2 Öffentliche Grünfläche - Regenrückhalteanlage: Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Regenrückhalteanlage" dient der Herstellung von Anlagen zur Regenrückhaltung bzw. -verdrängung. Das Regenrückhaltebecken ist extensiv zu pflegen. Eine Befestigung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren.

1.8.3 Eingriffsregelung - Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB: Der Bebauungsplan Nr. 22 c "Gewerbegebiet Osteressen" verursacht bei der Realisierung durch Verkehrs- und Bauflächen Eingriffe in Natur und Landschaft, welche auszugleichen sind.

Table with 2 columns: Kompensationsfläche and Beschreibung. Lists 13 compensation areas with their respective descriptions and locations.



M. 1 : 1000



Administrative table with columns: Präambel, Verfahrensvermerke, and Kartengrundlage. Contains official statements and dates from the local government.

2. Örtliche Bauvorschrift: (gemäß § 56 NBauO)

2.1 Dach- und Oberflächenwasser: Das nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das sonstige auf den Betriebsgrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken, soweit möglich, oberflächlich über eine bewachsene Bodenzone zu versickern.

3. Hinweise:

3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen: Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 22 c "Gewerbegebiet Osteressen" treten für den Geltungsbereich die entgegenstehenden Festsetzungen der folgenden Bebauungspläne außer Kraft.

3.2 Hauptversorgungsleitung: Im Bereich des Schutzstreifens dürfen weder tief wurzelnde Bäume noch Baulichkeiten errichtet werden. Ein Befahren der Leitungsgrube mit schwerem Gerät muss im Vorfeld mit dem Leitungsträger abgestimmt werden.

3.3 Bodenfunde:

Im Plangebiet befinden sich teilweise Eschböden. Die Gemeinde wird vor Beginn jeglicher Erdarbeiten in diesem Bereich in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde eine archäologische Untersuchung (Prospektion) durchführen lassen.

3.4 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien:

Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien), dazu zählt in diesem Fall zum Beispiel:

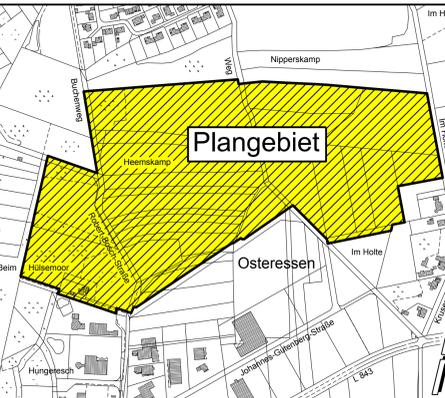
3.5 Artenschutz: Das Fällen von Bäumen und die Bauflächenvorbereitungen dürfen nicht in der Brutzeit der Vögel und in der Quartierzeit der Fledermäuse, d.h. nicht in der Zeit von Anfang März bis Ende Oktober stattfinden.

Planzeichenerklärung Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 und der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

- Legend for symbols and colors: GE 1, GE 2, GFZ, GRZ, Z, max.H, LEK, etc. Explains the meaning of various planning symbols and their corresponding regulations.

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Bebauungsplan Nr. 22 c "Gewerbegebiet Osteressen" mit örtlicher Bauvorschrift