

Textliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

1. In dem sonstigen Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Agrarhandel und Dienstleistungen" sind folgende Nutzungen, die üblicher Weise mit einem landwirtschaftlichen und genossenschaftlichen Landhandelsbetrieb im Zusammenhang stehen, zulässig:
 - 1.1 hierzu zählen Lagerhallen und Silos für den Agrarhandel und die Kartoffelverarbeitung, wie für
 - Pflanz- und Konsumkartoffeln,
 - Getreide,
 - Düngemittel fest und flüssig,
 - Stückgut, gesackte und kartonierte Betriebsmittel wie z.B. Sämereien, Saatgut in Kleingebinden sowie ein Diesel-, Ad Blue und Heizöllager mit einer Tankstelle für landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge und Betriebe.
 - 1.2 Gebäude für Verwaltungs- und Aufenthaltsräume für Mitarbeiter.
 - 1.3 Stellplätze.
 - 1.4 Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten sind keine Dienstleistungsbetriebe im Sinne dieser textlichen Festsetzung.
 - 1.5 Störfallbetriebe i.S.v. § 50 BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV und der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) sind nicht Bestandteil der zulässigen Nutzung.

2. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 2.1 In Abhängigkeit von der Lage der Gebäudeteile im jeweiligen Lärmpegelbereich sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen so auszubilden, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung nach der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Juni 2020) erfüllt werden. Die daraus zu ermittelnden Schalldämmmaße der Gesamtaußenbauteile sind im Sinne der DIN 4109 in Kombination mit den aktuell eingeführten technischen Baubestimmungen des Landes Niedersachsen einzuhalten (siehe Ministerialblatt):

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel
IV	66 bis 70 dB(A)
V	71 bis 75 dB(A)

Wenn im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung nach Ziff. 5.5 der DIN 4109 ein "maßgeblicher Außenlärmpegel" ermittelt wird, dem in Tabelle 8 der DIN 4109 ein niedrigerer Lärmpegelbereich zugeordnet ist, so kann dieser niedrigere Lärmpegelbereich für die Bestimmung der Anforderungen an die Luftschalldämmung nach der DIN 4109 zugrunde gelegt werden.

3. Maß der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

- 3.1 Höhe baulicher Anlagen
Der Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen wird mit dem Punkt der Zufahrt von der L 284 mit 64,00 m über Normalhöhennull (ü. NHN) festgelegt .
- 3.2 Auf einer Grundstücksfläche von bis zu 7000 m² dürfen auch bauliche Anlagen mit einer Oberkannte baulicher Anlagen (OK) von bis zu 40 m über dem Bezugspunkt errichtet werden.
- 3.3 Räume die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, dürfen mit einer Brüstungshöhe bis max. 7,20 m ausgebildet werden .
- 3.4 Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen (OK) darf ausnahmsweise von technischen Anlagen, wie z. B. Schornsteinen, Fahrstuhlambauten, konstruktiv bedingten Bauteilen und Lüftungsanlagen, Antennenanlagen sowie Photovoltaikanlagen, überschritten werden.

Gemeinde Wesendorf

Agrarhandel Wesendorf

Bebauungsplan

Stand: § 10 (1) BauGB

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

4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

4.1 Abweichend von der offenen Bauweise sind auch Gebäudelängen über 50 m zulässig.

4.2 In dem sonstigen Sondergebiet "Agrarhandel und Dienstleistungen" ist eine Überschreitung der GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Park- und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 1,00 zulässig.

5. Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

5.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu erhaltende Bäume und Sträucher. Die Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch standortgerechte Gehölze wie unter Ziffer 4.2 genannt zu ersetzen. Für die zu erhaltenden Bäume gilt außerdem: sämtlicher Punkte der DIN 18920 sowie der RAS-LP 4 sind einzuhalten.

5.2 Auf den Flächen, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt sind, erfolgte eine Umwandlung von Gehölzbeständen. Hier sind durch gezielten Hieb die nicht heimischen Arten Rot-Eiche und Robinie zu entfernen, so dass beide Gehölzarten nur noch auf maximal 10 - 15 % der Fläche vertreten sind.

Die Auffichtungsgebiete sind mit der Art Traubeneiche (*Quercus petraea*), Zitterpappel (*Populus tremula*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Salweide (*Salix caprea*) Faulbaum (*Frangula alnus*) und schwarzem Holunder (*Sambucus nigra*) zu bepflanzen.

5.3 Die Versickerungsanlagen (Mulden) im Plangebiet haben ein Stauvolumen für eine Mindesteinleitmenge von 1.891 m³/a vorzuhalten. Die Summe der erforderlichen Muldenflächen beträgt 6302 m², sie sind mit einer standortgerechten Gras-Kräuter-Mischung (Regio-Saatgut) einzusähen.

5.4 Die festgesetzten Ersatzpflanzungen sind in der nächsten Pflanzperiode herzustellen. Sie sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft in ihrem natürlichen Habitus zu erhalten und bei Abgang spätestens in der folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

5.5 Innerhalb der privaten Flächen ist als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme nur Außenbeleuchtung mit geringer Lockwirkung der Beleuchtung für nachtaktive Insekten und Falter zulässig, wie z. B. der Einsatz von LED Leuchten.

6. Regelungen entlang von Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 14 BauNVO)

6.1 Im Bereich der von Bebauung freizuhaltenen Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB mit der Funktion eines Sichtdreieckes sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Einfriedungen und Bewuchs mit mehr als 0,80 m Höhe über Straßenkrone unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz nicht unter 4,00 m.

6.2 Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB wird festgesetzt, dass der im Plan festgelegte von Überbauung freizuhaltende Bereich entlang der Landesstraße L 284 im nördlich davon gelegenen Bereich eine von Bebauung freizuhaltende Fläche ist. 20 Meter vom befestigten Fahrbahnrand aus dürfen Hochbauten, Werbeanlagen, Garagen sowie Nebenanlagen, auch solche, die nach BauNVO genehmigungsfrei sind, ohne Zustimmung des Straßenbaulastträgers nicht errichtet werden. Hier gilt zugleich das Zu- und Abfahrtsverbot.

Hinweise:

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel mit Leuchtdioden vom Typ „warmweiß“ zulässig (zur Reduktion der Anlockung von Nachtinsekten).

In den neu geplanten Gebäuden sind vorbeugend integrierte Fledermauskästen ca. 5 - 8 Stück gem. Artenschutzgutachten zu installieren.

Gemeinde Wesendorf

Agrarhandel Wesendorf

Bebauungsplan