



**Planzeichenerklärung (BauNVO 2017, PlanZV)**

Art der baulichen Nutzung

**SO** Sonstiges Sondergebiet, Agrarhandel + Dienstleistungen, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 1 und 6

Maß der baulichen Nutzung

**0,8** Grundflächenzahl

**OK 30 m** Oberkante als Höchstmaß, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 3

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

**a** Abweichende Bauweise, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 4

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sichtfläche

Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Elektrizität, Trafo

Grünflächen

Private Grünfläche

Lö Löschwasserteich

R Grünfläche, Regenwasserversickerung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 5.2

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 5.1

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

LPB IV Lärmpegelbereich, siehe textl. Festsetzungen Ziff. 2

LPB V

Bezugspunkt, Höhenangabe in Meter über NNH

64,06

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

**Textliche Festsetzungen**

**1. Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)**

- 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:
  - hierzu zählen Lagerhallen und Silos für den Agrarhandel und die Kartoffelverarbeitung, wie für
    - Pflanz- und Konsumkartoffeln,
    - Getreide,
    - Düngemittel fest und flüssig,
    - Stückgut, gesackte und kartonierete Betriebsmittel wie z.B. Sämereien, Saatgut in Kleingebinden sowie ein Diesel-, Ad Blue und Heizöllager mit einer Tankstelle für landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge und Betriebe.
  - Gebäude für Verwaltungs- und Aufenthaltsräume für Mitarbeiter.
  - Stellplätze.
  - Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten sind keine Dienstleistungsbetriebe im Sinne dieser textlichen Festsetzung.
  - 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)**

- 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. NNH) festgelegt.
- Auf einer Grundstücksfläche von bis zu 7000 m<sup>2</sup> dürfen auch bauliche Anlagen mit einer Oberkante baulicher Anlagen (OK) von bis zu 40 m über dem Bezugspunkt errichtet werden.
- Räume die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, dürfen mit einer Brüstungshöhe bis max. 7,20 m ausgebildet werden.
- Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen (OK) darf ausnahmsweise von technischen Anlagen, wie z. B. Schornsteinen, Fahrstuhlbauteilen, konstruktiv bedingten Bauteilen und Lüftungsanlagen, Antennenanlagen sowie Photovoltaikanlagen, überschritten werden.

**4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**

- Abweichend von der offenen Bauweise sind auch Gebäudelängen über 50 m zulässig.
- 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)**

- 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.
- 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 Auflichtungsgebiete 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.
- Die Versickerungsanlagen (Mulden) im Plangebiet haben ein Stauvolumen für eine Mindesteinleimenge von 1.891 m<sup>3</sup>/a vorzuzulassen. Die Summe der erforderlichen Muldenflächen beträgt 6302 m<sup>2</sup>, sie sind mit einer standortgerechten Gras-Kräuter-Mischung (Regio-Saatgut) einzusähen.
- 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.
- 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)**

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



970/594

05.2021  
03.2021  
12.2020

Angefertigt im August 2020 durch Peschke, VT  
 Auftragsnr. 2020-8026  
 Gemarkung Wesendorf  
 Flur  
 Maßstab 1:1000  
 M.Sc. JOHANNES ERDMANN  
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
 Amickwall 18  
 Telefon 05371/9836-0 Telefax 05371/9836-26  
 3 8 5 1 8 G I F H O R N

Vervielfältigung für gewerbliche Zwecke verboten!  
 gemäß § 5 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GBl. 2003 S. 9)

Die Grundlage der Grundrissdarstellung stammt aus dem Auskantungssystem Legenschaftskontrollzettel (ASL). Abweichungen in der Lage zwischen der Grundrissdarstellung und der Wirklichkeit sind möglich! Es wird keine Gewähr für die Logarithmizität von Punkten, Linien und entnommenen Koordinaten übernommen.

M 1:1.000

Gemeinde Wesendorf

Agrarhandel Wesendorf

Bebauungsplan

Stand: § 10 (1) BauGB