

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 Oberkante 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