

# Textliche Festsetzungen

## 1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im Sondergebiet „ländliches Gewerbe“ sind zulässig:

- a) Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- b) Anlagen und Betriebe für den präventiven oder sanierenden Schutz der Umwelt,
- c) Dienstleistungsbetriebe im Bereich der Hygiene in der Land- und Pferdewirtschaft,
- d) den unter a) bis c) genannten Betriebszwecken dienende selbständige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Anlagen, die in relevantem Umfang Ammoniak oder Stickstoff emittieren sind nicht zulässig. Diese Anlagen können im Wege der Ausnahme nach § 31 (1) BauGB zugelassen werden, wenn gutachterlich durch Immissionsprognose nach der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) vom 30.Juli 2002 (GMBL S. 509) nachgewiesen werden kann, dass erhebliche Nachteile i.S. Nr. 4.4 TA Luft für Vegetation und Ökosystem der angrenzenden Biotope und des FFH Gebietes nicht zu befürchten sind. (§ 11 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB)

1.2 Im Sondergebiet können ausnahmsweise Gewerbebetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zugelassen werden.  
(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1.3 Betriebswohnungen sind unzulässig.  
(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

## 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die maximale Gebäudehöhe GH (höchster Punkt des Baukörpers; First bei geneigten bzw. Attika bei flachen Dächern) wird auf 55,0 m über NHN festgesetzt.  
Hinweis: Dies entspricht in etwa einer Gebäudehöhe von 11,0 m über Gelände.  
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

2.2 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen für notwendige technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen, Blitzschutzanlagen und für Schornsteine um max. 3,0 m überschritten werden.  
(§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO sowie § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

## 3. Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)

## 4. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

## 5. Grünordnung

Die festgesetzte private Grünfläche dient der äußeren Eingrünung des Gewerbegebietes und als Sichtschutz.

Die Grünfläche ist gemäß Pflanzliste mindestens dreireihig mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und extensiv zu pflegen. Für die Bepflanzung ist ein Abstand in der Reihe sowie zwischen den Reihen von ca. 1,50 m einzuhalten.

85 % der Pflanzen sind als Sträucher und 15 % als Heister zu pflanzen. Es sind 4-8 Pflanzen derselben Art im Verbund vorzusehen.

Die Pflanzung soll in zueinander versetzten Reihen erfolgen. Vorhandene Gehölze sind in die Abpflanzung zu integrieren. Abgängige Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

#### **Pflanzliste**

Bäume	Qualität
Vogelbeere, <i>Sorbus aucuparia</i>	3 j.v.S. 80 / 120
Vogelkirsche, <i>Prunus avium</i> L.	3 j.v.S. 80 / 120
Trauben- oder Flaumeiche (als Solitär), <i>Quercus petraea</i> oder <i>Quercus pubescens</i>	3 j.v.S. 80 / 120
Hainbuche (als Solitär), <i>Carpinus betulus</i>	3 j.v.S. 100/140
Sträucher	Qualität
Eingriffeliger Weißdorn, <i>Crataegus monogyna</i>	3 j.v.S. 80 /120
Schlehe, <i>Prunus spinosa</i>	1 j.v.S. 60 /100
Salweide, <i>Salix caprea</i>	1 j.v.S. 60 / 80
Brombeere, <i>Rubus fruticosus</i>	2 j.v.S. 60 / 80
Schwarzer Holunder, <i>Sambucus nigra</i>	3 j.v.S. 60 /100
Baumhasel, <i>Corylus colurna</i>	3 j.v.S. 80 /120
Faulbaum, <i>Frangula alnus</i>	3 j.v.S. 80 /120

#### **6. Oberflächenentwässerung**

Das Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten, zu versickern oder gedrosselt dem Vorfluter zuzuführen. Möglicherweise belastetes Wasser ist zuvor einer Reinigungsstufe zuzuführen. Einzelheiten sind im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung festzulegen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und 20 BauGB)

## **Örtliche Bauvorschrift**

gemäß § 9 Abs. 4 und 6 BauGB i. V. m. § 84 NBauO

#### **§ 1 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind am Gebäude nur unterhalb der Traufe/Attika zulässig. Werbeanlagen mit beweglichen oder wechselnden Lichtquellen sind unzulässig. Lichtquellen von Werbeanlagen sind von 20.00 Uhr bis 6.00 Uhr auszuschalten.

#### **§ 2 Fassadengestaltung**

Die Farbgestaltung der Fassaden ist in grauen, grünen sowie roten bis rotbraunen Farbtönen auszuführen. Grelle, sehr auffällige Farben sind unzulässig. Ebenso unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus hochglänzenden Materialien. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind untergeordnete Fassadenteile.

#### **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmen vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser Örtlichen Bauvorschrift ent-

spricht. Gemäß § 80 Abs. 5 NBauO können Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

## Hinweise

### 1. Rechtsgrundlagen

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017,
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010,
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990,
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012,

in der jeweils aktuellen Fassung

### 2. Bodendenkmalpflege

Es wird auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§ 14 Abs. 1 und 2 NDSchG) hingewiesen. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, sind unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) anzuzeigen. Sie sind bis zum Ablauf von vier Werktagen unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen.