

Bebauungsplan Faßberg Nr. 10 „Gewerbegebiet Faßberg“,

2. Änderung, Entwurf, § 13a BauGB – Textliche Festsetzungen - 27.02.2019

§ 1: Geltungsbereich

Die 2. Änderung des B-Planes Faßberg Nr. 10 „Gewerbegebiet Faßberg“ besteht aus einem zeichnerischen Teil, Änderungsbereich 1, und einem textlichen Teil, Änderungsbereich 2.

- Der Geltungsbereich von Änderungsbereich 1 ist der Planzeichnung zu entnehmen.
- Der Geltungsbereich von Änderungsbereich 2 entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10 i.d.F. der 1. Änderung.

§ 2: Zeichnerischer Teil: Änderungsbereich 1

Innerhalb des zeichnerischen Änderungsbereichs werden die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Faßberg Nr. 10 „Gewerbegebiet Faßberg“ vollständig aufgehoben und durch die zeichnerischen Festsetzungen der 2. Änderung ersetzt. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 10 i.d.F. der 1. Änderung gelten für Änderungsbereich 1 unverändert weiter - unter Berücksichtigung der folgenden Ergänzung Nr. 3.2.

§ 3: Textlicher Teil: Änderungsbereich 2

3.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes Faßberg Nr. 10 „Gewerbegebiet Faßberg“ i.d.F. der 1. Änd. können die Grünflächen mit Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB für die Anlage von Zufahrten auf einer Breite von 5 m je Grundstück, abgesehen von den ersten 20 m zum Einmündungsbereich der Planstraße, durchbrochen werden.

3.2 Die Festsetzung in § 1 des B-Planes Faßberg Nr. 10 „Gewerbegebiet Faßberg“ der 1. Änd. zur Regelung des betriebsbezogenen Wohnens wird wie folgt präzisiert: Es ist maximal eine Wohneinheit für betriebsbezogenes Wohnen je Gewerbegrundstück/- einheit zulässig. Diese betriebsbezogene Wohnnutzung ist ausschließlich in einem gewerblich genutzten Gebäude zulässig. Diese Regelung gilt auch für Änderungsbereich 1.

3.3 Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von über 800 m² werden ausgeschlossen.

3.4 Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente werden ausgeschlossen. Ausnahmsweise sind Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente zulässig, sofern das Sortiment in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zu einem Produktions- oder sonstigen Gewerbebetrieb steht und dem jeweiligen Betrieb wie folgt untergeordnet ist: Die Verkaufsfläche (VKF) ist der Geschossfläche untergeordnet und ist nicht mehr als 100 m² groß (sog. Annexhandel).

3.6 Alle weiteren, von dieser Planänderung nicht berührten, Festsetzungen des Bebauungsplanes Faßberg Nr. 10 „Gewerbegebiet Faßberg“, 1. Änderung, gelten im Änderungsbereich 2 unverändert weiter.

ALLGEMEINE HINWEISE

I. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6, „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutagetreten durch Baumaßnahmen unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Celle, anzuzeigen.

II. Bodenschutz

Bei Bekanntwerden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung ist die Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Celle, unverzüglich einzuschalten. Dies könnten z.B. Vergrabungen (Hausmüll, Bauschutt usw.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens (Verfärbungen, Geruch usw.) sein.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME)

1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1 -11 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) und Gewerbegebiet (GE)

In den Gewerbegebieten (GEe und GE) sind gemäß § 8 (2) BauNVO zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen.

Die gemäß § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sind in den Gewerbegebieten gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen.

In den Gewerbegebieten (GEe und GE) sind gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Vergnügungsstätten.

Die gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind in den Gewerbegebieten gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind im Sinne des § 6 BauNVO nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

2. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke sind sichtbehindernde Einrichtungen, einschließlich Bewuchs in mehr als 0,80 m Höhe unzulässig. Einzelbäume mit einem Kronenansatz höher 3,0 m über Fahrbahnmitte sind in den Sichtflächen sowohl auf Straßen- als auch auf Grundstücksflächen zulässig.

GRÜNORDERISCHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

7. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzte Flächen sind heckenförmig mit Bäumen und Sträuchern der nachfolgenden Artenliste zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Ortsentlastungsstraße bzw. des Lärmschutzwalles herzustellen.

9. Die Ersatzaufforstung erfolgt durch die Gemeinde Faßberg in den dafür festgesetzten Bereichen mit Bepflanzung (entsprechend der ausgewählten Fläche). Sie ist parallel zum Abgang der Waldfläche und der Umsetzung des Bebauungsplanes durchzuführen.

Artenliste:

Hochstämme:

Quercus robur (Stieleiche)

Tilia intermedia (Linde)

Heister o. Ballen: *Tilia cordata* (Winterlinde)

Sorbus aucuparia (Eberesche)

Heister m. Ballen: *Quercus robur* (Stieleiche)

Betula verrucosa (Hängebirke)

Larix decidua (Europäische Lärche)

Immergrüne Koniferen:

Pinus sylvestris (Waldkiefer)

Juniperus communis (Gemeiner Wacholder)

Ilex aquifolium (Stechpalme)

Pinus mugo (Bergkiefer)

Pinus nigra (Schwarzkiefer)

Sträucher und niedrige Bäume:

Rhamnus frangula (Faulbaum)

Prunus padus (Traubenkirsche)

Prunus serotina (Späte Traubenkirsche)

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)

Cytisus scoparius (Besenginster)

Lonicera periclymenum (Waldgeißblatt)

Corylus avellana (Haselnuß)

Ligustrum vulgare (Liguster)

Rosa canina (Hundsrose)

Salix caprea (Salweide)

Rosa rugosa (Kartoffelrose)

Salix repens argentea (Kriechweide)

Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

HINWEISE

1. Auf der, als Fläche für Ersatzmaßnahmen ausgewiesenen Fläche nordöstlich der Ortschaft Schmarbeck sind Ersatzaufforstungen und Maßnahmen zum Naturausgleich durch zusätzliche Aufforstungsmaßnahmen auf einer Fläche von ca. 8,5 ha vorzunehmen und dauerhaft zu sichern.
2. Auf der Fläche für Ersatzmaßnahmen nach § 12 NNatG ausgewiesenen Fläche südwestlich der Ortschaft Schmarbeck im Auebereich der Schmarbeck sind anteilige Ersatzmaßnahmen mit dem Entwicklungsziel Erlenmischwald als Sukzessionswald anzulegen und dauerhaft zu sichern.
3. Die als Straßenverkehrsfläche für die Ortsentlastungsstraße vorgesehene Fläche am westlichen Rand des Plangebietes sowie unmittelbar östlich daran angrenzende Flächen die von Bebauung freizuhalten sind, dienen solange als Brandschutzstreifen gemäß Schreiben der Bez.Reg. Lüneburg Nr. 604-Lü 64540 vom 19.07.1972 bis mit dem Ausbau der Ortsentlastungsstraße begonnen wird.