

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Gebäudehöhen

Die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) darf, die jeweils in der Planzeichnung festgesetzten Höhen, bezogen auf NHN (Normalhöhennull), nicht überschreiten; (gem.§9 (1) Nr.1 u. 2 BauGB i.V.m.§16 ff BauNVO).

§ 2 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Im Plangebiet sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingenterierung“ (Dezember 2006, Beuth-Verlag) weder tags (06.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 06.00 h) überschreiten.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Die DIN-Vorschriften werden bei der Gemeinde Bad Essen zur Einsicht bereitgehalten.

§ 3 Nutzungsregelungen

a) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Plangebiet Wohnungsprostitution, Sexshops und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z. B. Bordelle, bordellartige Betriebe, sogenannte Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zweck der Vornahme sexueller Handlungen nicht zulässig.

b) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Plangebiet Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.

c) Im Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an End-Verbraucher unzulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren der nachstehenden Liste zuzuordnen ist (gemäß § 1 (9) BauNVO):

- Bücher, Zeitungen, Zeitschriften
- Schreibwaren, Papier, Bastelbedarf, Büroartikel (ohne Büromöbel)
- Haushaltswaren, Glas/ Porzellan/ Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel
- Baby-, Kinderartikel
- Bekleidung, Pelze, Lederwaren, Schuhe
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Teppiche
- Unterhaltungselektronik, Bild- und Tonträger, Computer, Elektrowaren
- Fotoartikel, Optik,
- Musikinstrumente, Musikalien
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Spielwaren, Sportartikel, Sportgeräte (ausgenommen Großgeräte)
- Lebensmittel, Getränke
- Apotheken-, Drogerie-, Kosmetikwaren
- Blumen
- Zooartikel, Tiere, Tiernahrung
- Möbel, Büromöbel, Büromaschinen, Küchen
- Sanitär-/Badeinrichtung
- Beleuchtungsmittel
- Elektrogroßgeräte („weiße Ware“), Herde, Öfen, Teppichböden, Fußbodenbeläge, Tapeten, Malereibedarf, Holz, Bauelemente, Baustoffe, Fliesen, Werkzeuge, Maschinen, Pflanzen, Pflanzensubstrate, Pflege- und Düngemittel, Pflanzengefäße
- Gartengeräte, -Werkzeuge, -baustoffe, Gartenmöbel
- großteilige Camping- und Sportgeräte (z.B. Boote, Tauchsportgeräte)
- Kfz-Zubehör
- Fahrräder, Fahrradzubehör

Generell zulässig sind Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an End-Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt (nur Waren, die in dem Handwerksbetrieb hergestellt worden sind) und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbe- oder Industriegebiet zulässig ist (Produktionsverbindungshandel). Die Verkaufsfläche darf maximal 10 % der Gesamtfläche betragen, höchstens jedoch 100 qm.

Betriebe, die lediglich einen Fabrikverkauf zum Gegenstand haben oder in Form eines Factory-Outlet-Centers (FOC) oder ähnlichen Outlet-Store betrieben werden, sind nicht zulässig.

d) Im Plangebiet sind Betriebe, die Abwässer mit gefährlichen Stoffen gemäß der Indirekteinleiterverordnung (Nds. GVBl. V. 18.10.90) erzeugen, soweit die dort genannten Grenzwerte bzw. Anforderungen nicht eingehalten werden, nicht zulässig.

e) Wohnnutzungen, auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind in dem Plangebiet unzulässig.

§ 4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr.25a BauGB)

a) Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr.25a BauGB Flächen ist eine geschlossene Sichtschutzpflanzung mit heimischen, standortgerechten Bäumen/ Sträuchern anzulegen. Des Weiteren sind die Grundstücke des Plangebietes mit standortgerechten Laubgehölzhecken einzufrieden. Kombinationslösungen mit Zäunen sind zulässig, sofern diese von der Straßenseite aus optisch nicht in Erscheinung treten.

b) Stellplatzanlagen sind gleichmäßig mit mindestens einem hochstämmigen, heimischen, standortgerechten Laubbaum je angefangene 6 Einstellplätze zu bepflanzen (Größe der Baumscheibe mindestens 6 m², Stammumfang 16 bis 18cm, Baumart gemäß der Gehölzliste im Umweltbericht).

c) Je angefangene 500 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger, heimischer und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen (Größe der Baumscheibe mindestens 6 m², Stammumfang 16 bis 18cm, Baumart gemäß der Gehölzliste im Umweltbericht). Die auf den Stellplatzanlagen zu pflanzenden Bäume sind hier bei der Ermittlung der Zahl nicht einzurechnen.

d) Je angefangene 200 m² Straßenverkehrsfläche ist mindestens ein hochstämmiger, heimischer und standortgerechter Laubbaum innerhalb des Straßenraums anzupflanzen (Größe der Baumscheibe mindestens 6 m², Stammumfang 16 bis 18cm, Baumart gemäß der Gehölzliste im Umweltbericht).

e) Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 20 Grad sind mit einer Substratmächtigkeit von mindestens 12 cm extensiv zu begrünen. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Belichtungsflächen sowie Teilflächen mit technischen Einrichtungen. Eine Kombination von Gründächern und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) ist zulässig; in diesem Falle kann auf eine Begrünung der Flächen zur Gewinnung regenerativer Energien verzichtet werden.

§ 5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Nr.20 BauGB)

a) Die nicht überbauten oder befestigten Flächen der Baugrundstücke mit Ausnahme der notwendigen Erschließungen und die Flächen der Baumscheiben sind flächig mit standortgerechten Pflanzen zu bepflanzen. Empfohlen wird eine flächige Einsaat mit einer auf den Standort abgestimmten zertifizierten Regiosaatzgutmischung (VWW-Regiosaaten oder RegioZert). Zur Pflege sind diese Flächen mindestens einmal und höchstens zweimal im Jahr, frühestens ab Juni abschnittsweise zu mähen. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist unzulässig.

Die Anlage von Kiesbeeten und/ oder Steinbeeten ist nicht zulässig.

b) Stellplatzanlagen auf den Baugrundstücken sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind nicht zulässig.

c) Im Plangebiet ist insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden: Außenbeleuchtungen und Straßenbeleuchtungen mit LED-Technik (gelbe LED) / Natriumhochdrucklampen im Bereich der Lichtfarbe 2.700 – 3.000 Kelvin oder Orangefilter vor weißen Lampen, um keinen Anlockeffekt für Insekten und nachfolgend deren Prädatoren (hier: Fledermäuse) hervorzurufen. Die Beleuchtung ist weiterhin so auszugestalten, dass eine unnötige Abstrahlung nach oben durch geeignete Abschirmungen verhindert wird. Diese Maßnahmen gelten als nachtinsekten- bzw. fledermausverträglich und dienen damit zugleich potenziell empfindlichen Vogelarten.

d) Senkrechte, transparente Glasflächen und stark spiegelnde Fassaden (Außenreflexionsgrad > 15%) mit einer Fläche über 5 m² sind zur Minimierung des Vogelschlagrisikos mit geeigneten Vorsorgeeinrichtungen gegen Vogelschlag wie z.B. geriffeltem, geripptem oder mattiertem oder sonstigem reflexionsarmem Glas auszustatten. Der Leitfaden „Vogelschlag an Glasflächen“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (2019) ist zu berücksichtigen.

TEXTLICHE HINWEISE

1. Von der Bundesstraße B 65 gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger der Straße keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden. Ebenso können vom Betrieb der Eisenbahnstrecke von Holzhausen nach Bohmte (Wittlager Kreisbahn) Emissionen ausgehen. Zu einem späteren Zeitpunkt ggf. notwendige Immissionsschutzmaßnahmen dürfen nicht zu Lasten des Bahnbetreibers gehen.

2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das Können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß §14 Abs.1 Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Telefon: 0441/799-2120, unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach §14 Abs.2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3. Ausgehend von der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen können Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen auf das Plangebiet einwirken, die jedoch unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen sind.

4. Zum Schutz des Bodens und im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes ist bei der Planung und bei der Umsetzung der Baumaßnahmen die DIN 19639 zu berücksichtigen. Dies gilt besonders für den abzuhebenden Oberboden (siehe hierzu § 202 BauGB) sowie für die temporär in Anspruch genommenen Landwirtschaftsflächen während der Bauphase.