

## **I. Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. BauGB i.V.m. BauNVO)**

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten die Festsetzungen des am 30.10.1999 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 161 (Osterholzer Kreisblatt) außer Kraft.

### **Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 9 BauNVO**

- (1) Industriegebiet gem. § 9 BauNVO

Nach § 9 (2) sind allgemein zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe

Innerhalb der ausgewiesenen GI-Flächen sind die gem. § 9 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 1 (5) BauNVO unzulässig. Ausgenommen hiervon sind betriebseigene Tankstellen. Die nach § 9 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO unzulässig.

Im Industriegebiet sind Einzelhandelsbetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Gebäude und Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO unzulässig.

### **Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

#### **Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und gem. § 22 BauNVO**

- (2) Im Industriegebiet wird eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt. Gebäude sind mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

#### **Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und gem. § 16 und § 18 BauNVO**

- (3) Die Höhe der baulichen Anlagen ist auf 17 m oberhalb der Oberkante der ausgebauten Erschließungsstraße begrenzt. Ausgenommen hiervon sind turmartige Aufbauten (z.B. Schornsteine) und technische Anlagen (z.B. Krananlagen) bis zu einer Grundfläche von 10 qm.

#### **Schallschutz gem. § 1 (4) BauNVO**

- (4) Das Gewerbegebiet ist in die Teilgebiete mit der Bezeichnung Teilfläche A (überbaubare Flächen), Teilfläche B (Stellplatzflächen) gegliedert. In der Teilfläche A sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen einen Emissionskontingent von tags (06.00 bis 22.00 Uhr) 68 dB(A) und nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) 53 dB(A) nicht überschreiten. In der Teilfläche B sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen einen Emissionskontingent von tags (06.00 bis 22.00 Uhr) 59 dB(A) und nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) 44 dB(A) nicht überschreiten. Die Emissionskontingente entsprechen der Kontingentierung des Bebauungsplanes Nr. 161.

#### **Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB**

- (5) Das Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist in das westlich gelegene Regenrückhaltebecken einzuleiten. Alternativ kann die Möglichkeit der Einleitung dieses Niederschlagswassers in den umlaufenden offenen Graben (Ringgraben) in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde geprüft werden. Hierbei ist eine Vorbehandlung des Niederschlagswassers gemäß den Vorgaben des Arbeitsblatts DWA-M 153 erforderlich.
- (6) Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist in den umlaufenden offenen Graben (Ringgraben) einzuleiten.
- (7) Es ist sicherzustellen, dass die natürliche Speicher- bzw. Entwässerungsfunktion der Schönebecker Aue dauerhaft gewährleistet ist.

**Flächen für Bäume und Sträucher gem. § 9 (1) 25 BauGB**

Flächen zum Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

- (8) In der gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zwischen Industriegebiet und Flächen für die Wasserwirtschaft erfolgt eine Anpflanzung von Einzelbäumen mit einem Stammumfang von 12-14 cm. Der Regelabstand der anzupflanzenden Bäume beträgt 7,00 m. Es sind Arten der Pflanzliste zu verwenden.

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- (9) Auf der südlichen gekennzeichneten Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Bäume und Sträucher der Pflanzliste zu erhalten. Bäume mit mehr als 15 cm Stammdurchmesser sind im Sinne einer Baumreihe zwischen bebauten Flächen und Ringgraben zu erhalten und bei Abgang gleichartig nach zu pflanzen.

**Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**

- (10) Auf den nicht mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzenden Flächen erfolgen Extensivierungsmaßnahmen durch die Umwandlung von Intensivgrünland in natürliche Sukzessionsfläche.
- (11) Auf der östlich gekennzeichneten Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, innerhalb der Maßnahmenfläche, sind Bäume und Sträucher der Pflanzliste zu erhalten. Bäume mit mehr als 15 cm Stammdurchmesser sind im Sinne einer Baumreihe zu erhalten und bei Abgang gleichartig nach zu pflanzen.
- (12) In der südlich gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern erfolgt auf 5 m Breite eine Anpflanzung einer zweireihigen Hecke mit einem Abstand der Pflanzen untereinander von max. einem Meter, Sträucher 2x verpflanzt mind. 60-100 cm, Bäume als Heister 2x verpflanzt mit 100-125 cm Höhe. Der Anteil der Bäume muss dabei mindestens 40 % betragen.

**Pflanzliste: Heimische, standortgerechte Laubbäume und Sträucher**

Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name
<b>Bäume</b>			
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	<i>Quercus</i>	Eiche
<i>Alnus glutinosa</i>	Erle	<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Betula insignis</i>	Birke	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke	<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	<i>Salix x multinervis</i>	Vielnervige Weide
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<b>Sträucher</b>			
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	<i>Rubus</i>	Brombeere
<i>Crataegus</i>	Weißdorn	<i>Salix aurita</i>	Öhrchenweide
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	<i>Sambucus</i>	Holunder
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose		

### **Externe Kompensation (Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 (1a) Satz 2 BauGB)**

- (13) Die externe Kompensationsfläche gemäß § 9 (1a) BauGB auf dem Flurstück 107/2, Flur 5, Gemarkung Heilshorn, ist den Eingriffen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 161, 2. Änderung „Industriegebiet Heilshorn-Süd“ zugeordnet (§ 135a (2) BauGB).
- (14) Ziel der Maßnahme A01 ist die Entwicklung einer dichten Strauch-Baumhecke im südlichen und im nördlichen Randbereich der Ausgleichsfläche auf einer Fläche von 2.255 qm. Durch die Herstellung dieser Feldhecke auf einer bisher anthropogen stark genutzten Fläche (Intensivgrünland) wird ein ökologisch wertvoller Bereich geschaffen, in denen sich die Boden- und Biotopfunktionen natürlich entwickeln können. Darüber hinaus bietet die Feldhecke einen optimalen und geeigneten Lebensraum für gehölzbrütende Vogelarten und grünt das nordwestlich befindliche Industrie- und Gewerbegebiet ein. (vgl. Maßnahmenkartei im Anhang des Umweltberichts)
- (15) Ziel der Maßnahme A02 ist die Entwicklung von eines mesophilen Extensivgrünlandes auf einer Fläche von 15.948 qm. Durch die Herstellung von Extensivgrünland auf einer bisher anthropogen stark genutzten Fläche (Intensivgrünland) wird ein ökologisch wertvoller Bereich geschaffen, in dem sich die Boden- und Biotopfunktionen natürlich entwickeln können. (vgl. Maßnahmenkartei im Anhang des Umweltberichts)
- (16) Die Maßnahmen sind in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode durch den Vorhabenträger durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Die Maßnahmen sind in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode vom Vorhabenträger durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.

### **Hinweise (gem. § 1 (5), § 1a (1) und § 9 (1) Nr. 25 BauGB)**

- (1) **Militärische Altlasten**  
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt zu benachrichtigen.
- (2) **Archäologische Denkmalpflege**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Landesamt für Denkmalpflege, dem Landkreis Osterholz oder der Stadt unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.
- (3) **Baumschutzsatzung**  
Innerhalb des Plangebietes gilt die „Satzung über den Schutz des Baumbestandes in der Stadt Osterholz-Scharmbeck“.
- (4) **Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte**  
Um den Verbotstatbestand nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, muss bei der Bauausführung sichergestellt werden, dass keine Europäische Vogelart getötet wird. Dazu darf mit den Bauarbeiten nicht während der Brut- und Jungvogelzeit (1. März bis 15. Juli) begonnen werden. Sollte dies unvermeidbar sein, ist zuvor sicherzustellen, dass keine europäische Vogelart auf der für die Bebauung vorgesehenen Fläche mit dem Brutgeschäft begonnen hat bzw. bereits brütet.  
Nachtkerzenschwärmer  
Da nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden kann, dass der Nachtkerzenschwärmer auf der geplanten Eingriffsfläche vorkommt, sind unmittelbar vor Beginn der Baumaßnahmen entsprechende Geländeuntersuchungen durchzuführen. Sollte die relevante Art festgestellt werden, ist im Rahmen einer ökologischen Bauüberwachung sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Nr. 1 ausgelöst werden.

(5) **Zuordnungshinweis gemäß § 9 (1a) BauGB (Maßnahmen außerhalb des Geltungs-  
bereichs des Bebauungsplans)**

Das südlich vom Plangebiet gelegene Flurstück 107/2, Flur 5, Gemarkung Heilshorn ist für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen und wird den Eingriffen dieses Bebauungsplans als Ausgleich für erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften sowie Boden gem. § 1a (3) BauGB zugeordnet. Die Durchführung dieser Maßnahmen wird durch eine Bau-  
last geregelt.

**Rechtliche Grundlagen und ergänzter Hinweis**

Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse), insbesondere die folgenden, in der Planurkunde in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen Vorschriften, können im Rathaus der Stadt Osterholz-Scharmbeck während der Dienstzeiten eingesehen werden: - Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser", Ausgabe April 2005

**Baugesetzbuch (BauGB)**

in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

In der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

**Planzeichenverordnung (PlanzV)**

in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

**Niedersächsische Bauordnung (NBauO)**

in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

**Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)**

in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

**Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)**

in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

**Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)**

in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

**Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)**

in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

**Stand: 30.01.2018**