

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Im Gewerbegebiet sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig.

1.2 Im Gewerbegebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. BAUWEISE

In der abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m mit seitlichem Grenzabstand gemäß Landesrecht zulässig.

3. GRUNDFLÄCHE

Die zulässige Grundfläche darf im GE 1 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 durch Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen überschritten werden.

4. IMMISSIONSSCHUTZ

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die im Gewerbegebiet angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 bis 6.00 h) überschreiten:

Teilfläche	Emissionskontingent tags	Emissionskontingent nachts
TF 1	65 dB(A)/m²	47 dB(A)/m²
TF 2	67 dB(A)/m²	55 dB(A)/m²
TF 3	65 dB(A)/m²	50 dB(A)/m²
TF 4	65 dB(A)/m²	50 dB(A)/m²

Für die dargestellten Richtungssektor A - C erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente

Richtungssektor	Zusatzkontingent tags	Zusatzkontingent nachts
A	2 dB	2 dB
B	0 dB	0 dB
C	2 dB	2 dB

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006¹², Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k k_{LEK} durch $k_{LEK} + k_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.

Emissionskontingente beziehen sich auf die Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Sie sind nicht binnenwirksam.

Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Kontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Bauleist- oder öffentlich-rechtliche Verträge).

5. PRIVATE GRÜNFLÄCHE

Innerhalb der privaten Grünfläche sind jegliche bauliche Anlagen und Bodenversiegelungen unzulässig. Die Mahd der Grünfläche ist alle 1-2 Jahre durchzuführen. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist nicht zulässig.

6. FLÄCHEN ZUM ERHALT UND ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist zur Durchgrünung des Plangebietes der vorhandene Gehölzbestand durch den Grundstückseigentümer vollständig zu erhalten und durch Neuanpflanzungen zu ergänzen. Insgesamt sind zwei Durchfahrten in nördlicher und westlicher Richtung in einer Breite von maximal 8 m zulässig.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzalre	2 v. S. 80/120
<i>Carpinus betula</i>	Hainbuche	3 v. S. 60/100
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	3 v. S. 80/120
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	3 v. S. 60/100
<i>Prunus pedus</i>	Frühe Traubenkirsche	3 v. S. 80/120
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	3 v. S. 80/120
Sträucher		
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	3 v. S. 80/120
<i>Crategeus monogyna</i>	Emprfliger Weißdorn	3 v. S. 80/120
<i>Euonymus europaea</i>	Pflaflenhütchen	2 v. S. 60/100
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	3 v. S. 80/120
<i>Salix aurita</i>	Ohnweide	1 v. S. 60/ 80
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide	1 v. S. 60/ 80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3 v. S. 60/100
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball	2 v. S. 60/100

¹² v. S. 80/120 -> 2-jährig, von Sammlungsanlage, Stammhöhe 80 - 120cm

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,25 m x 1,25 m auf Lücke, im Dreiecksverband. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8 m. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch den Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn von Baumaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

7. FLÄCHE FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Innerhalb der, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist naturnahes Feldgehölz anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Laubbäume sind vorwiegend in der Mitte der Maßnahmenfläche anzupflanzen. Der äußere Rand, in einer Breite von ca. 8 m ist mit Sträuchern zu bepflanzen. Vorhandener Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten. Die Artenauswahl ist der textlichen Festsetzung Nr. 5 zu entnehmen.

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand im Kernbereich des Feldgehölzes 2,0 m x 2,0 m auf Lücke. Im Randbereich ist ein Reihen- und Pflanzabstand von 1,25 x 1,5 m auf Lücke zu verwenden. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

Einziehung: Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbiss 5 - 8 Jahre mit einem Wildschutzzaun zu versehen. Der Wildschutzzaun ist anschließend zu entfernen.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch den Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn von Baumaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

8. ZUORDNUNG DER AUSGLEICHMAßNAHMEN

Die externe Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 118/3 der Flur 2 in der Gemarkung Fintel ist dem Gewerbegebiet zugeordnet.

HINWEISE

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

Es gilt die Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786).

BODENSCHUTZ

Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen, Abfallablagerungen und/oder Gerüche festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, Amshof, 27356 Rotenburg (Wümme), unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

BELANGE DES ARTENSCHUTZES

Mit der Umsetzung der Planung sind Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten bzw. können diese vermieden werden. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sind zu beachten, dass die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit durchzuführen und über eine Begehung der Baulflächen vor Baubeginn sicherzustellen ist, dass keine Brutplätze von Vögeln durch die Baumaßnahmen zerstört werden. Zusätzlich ist die Rodung von Gehölzen im Zeitraum 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Bei zukünftigen Um-, Ausbau- bzw. Abrissmaßnahmen am vorhandenen Gebäudebestand sind die Gebäude vor Durchführung von Baumaßnahmen nochmals von einem Gutachter auf Besatz von Brutvögeln und Fledermäusen zu untersuchen. Bei positivem Besatz sind weitere Maßnahmen, wie bergen, versorgen, auswintern und das Anbringen von künstlichen Nisthilfen für Fledermäuse durchzuführen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiete

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

GE	Art der baulichen Nutzung	
0,8	-	Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
I	a	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
		abweichende Bauweise

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Flächen für die Abwasserbeseitigung

Flächen für die Abwasserbeseitigung hier: Regenrückhaltebecken

Grünflächen

Private Grünflächen

Naturschutz

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Emissionskontingent - Teilfläche 2

Richtungssektor des Zusatzkontingents

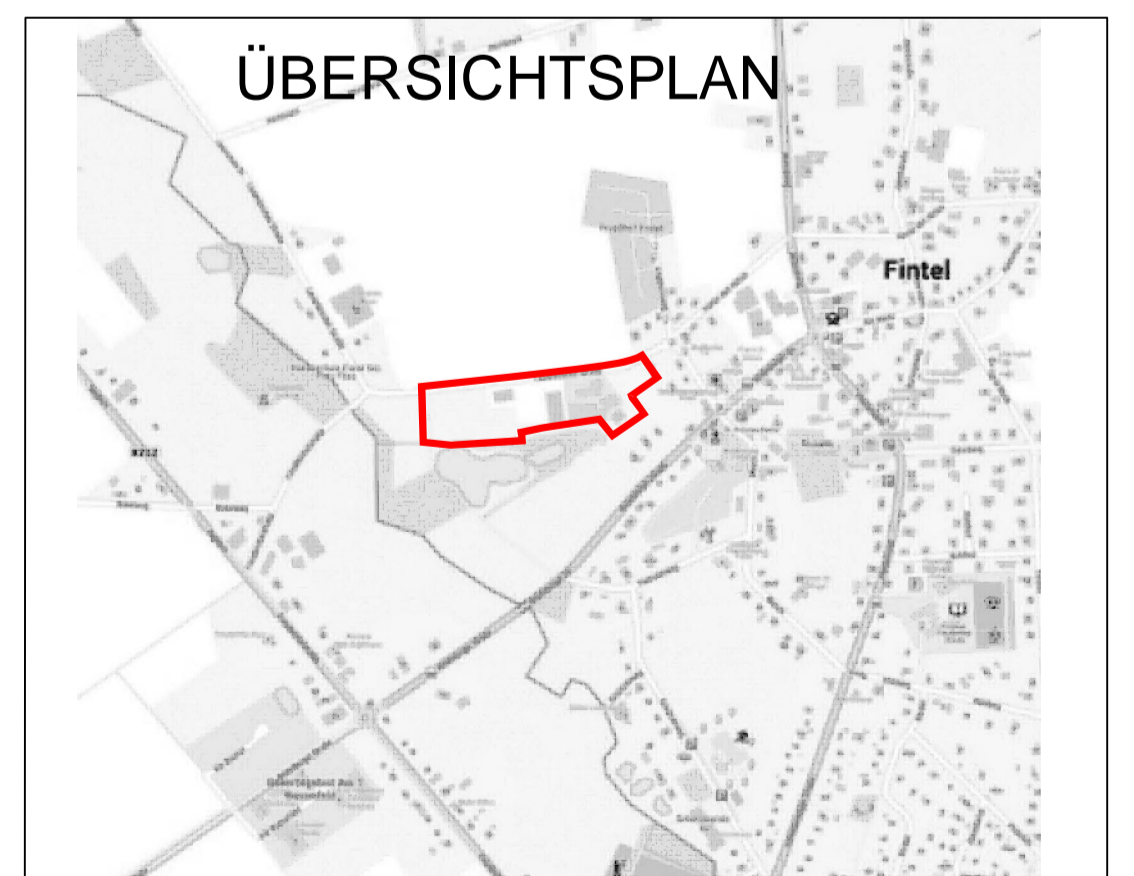
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

PRÄAMBEL

AUF GRUND DES § 1 ABS. 3 UND § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) UND DES § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) HAT DER RAT DER GEMEINDE FINTEL DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 18, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

FINTEL, DEN _____

DER BÜRGERMEISTER



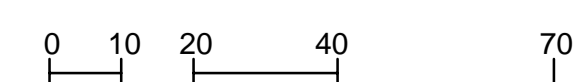
GEMEINDE FINTEL

BEBAUUNGSPLAN NR. 18

"GEWERBEGBIET LAUENBRÜCKER STRASSE"

Entwurf

Maßstab 1:1.000
Stand 19.03.2024



VERFAHRENSVERMERKE

1. DER RAT DER GEMEINDE FINTEL HAT IN SEINER SITZUNG AM 07.10.2021 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 18 BESCHLOSSEN.

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB VON _____ BIS _____ ÖRTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

FINTEL, DEN _____

DER BÜRGERMEISTER

2. KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE
MAßSTAB: 1:1000
QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER LANDESVERMESSUNG NIEDERSACHSEN.



2021
LANDESAMT FÜR
GEOINFORMATION UND LANDES-
VERMESSUNG NIEDERSACHSEN,
REGIONALDIREKTION OTTERNDORF

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATAS-
TERS UND WEIST DIE STÄDTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN
SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM
08.11.2021). SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER
BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.

DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICH-
KEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.

SCHESSEL, DEN _____

OFF. BEST. VERM.-ING.

3. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 18 WURDE
AUSGEARBEITET VON DER

PLANUNGSGEMEINSCHAFT NORD GMBH
GROSSE STRASSE 49
27356 ROTENBURG (WÜMME)
TEL.: 04261/9293-0

ROTEBURG (WÜMME), DEN _____

PLANVERFASSER

4. DER RAT DER GEMEINDE FINTEL HAT IN SEINER SITZUNG AM
DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 18 UND DER BEGRÜNDUNG
ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN.

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN VOM _____ BIS _____
ÖRTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.
DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 18 UND DER BEGRÜNDUNG
HABEN VOM _____ BIS _____ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

FINTEL, DEN _____

DER BÜRGERMEISTER

5. DER RAT DER GEMEINDE FINTEL HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DEM GEÄNDERTEN
ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 18 UND DER BEGRÜNDUNG
ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 4 A ABS. 3 BAUGB BESCHLOSSEN.

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM _____
ÖRTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 18 UND DER BEGRÜNDUNG
HABEN VOM _____ BIS _____ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

FINTEL, DEN _____

DER BÜRGERMEISTER

6. DER RAT DER GEMEINDE FINTEL HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 18
NACH PRÜFUNG DER STELLUNGSNAHMEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG
AM _____ ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

FINTEL, DEN _____

DER BÜRGERMEISTER

7. DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES NR. 18 IST GEMÄSS § 10
ABS. 3 BAUGB AM _____ IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS ROTENBURG
BEKANNTGEMACHT WORDEN.

DER BEBAUUNGSPLAN NR. 18 IST DAMIT AM _____
RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

FINTEL, DEN _____

DER BÜRGERMEISTER

8. INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 18 SIND EINE
VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN, EINE VERLETZUNG DER
VORSCHRIFTEN ÜBER DAS VERHÄLTNIß DES BEBAUUNGSPLANS UND DES
FLÄCHENNUTZUNGSPLANS ODER MÄNGEL DES ABWÄGUNGSVORGANGS NICHT GELTEND
GEMACHT WORDEN.

FINTEL, DEN _____

DER BÜRGERMEISTER