



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**

1.1 Im Plangebiet sind Gewerbetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe Geschäfte-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Tankstellen im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauNVO allgemein zulässig.

1.2 Im Plangebiet sind zwei Wohngebäude für Aufwächter- und Betriebschaftspersonen sowie für Betriebsverwalter und Betriebsleiter, die dem Gewerbetriebe zugeordnet und ihm gegenüber Grundfläche und Bauweise untergeordnet sind, gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig.

1.3 Im Plangebiet werden die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht beschränkt.

1.4 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden im Plangebiet die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsanlagen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.5 Im Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment "Lebensmittel" nicht zulässig.

1.6 Im Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO nur solche Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig, die keine zentrale und mehrverbraucherorientierten Sortimente gemäß des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Zeven (Planverteilung 2018, Tab. 19) führen.

1.7 Einzelhandel ohne Sortimentsbeschränkung ist als Randformium im branchenüblichen Umfang allgemein zulässig, sofern er einmündig ist und dem Betrieb räumlich zugeordnet ist.

1.8 Weitere Einzelhandelsbetriebe ohne Sortimentsbeschränkung sind ausnahmsweise zulässig, sofern sie keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Zeven und weitere umliegende zentrale Orte haben und die veranschaulichte Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden. Im Rahmen des Baugrundstückgrößenrahmens ist dieses gutachterlich nachzuweisen (Einzelfallentscheidung).

1.9 Ausnahmsweise zulässig sind darüber hinaus an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen der Eigenproduktion eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handels oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe. Die Verkaufsstellen müssen nach Art und Umfang in unmittelbarem räumlichen und funktionalem Zusammenhang mit der Produktion des von dem ansässigen Hersteller- und Servicebetriebe des jeweiligen Gewerbes und Handwerksbetriebs stehen, dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil betrachtet werden. Die Verkaufsstelle muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebes untergeordnet sein.
- Höhe baulicher Anlagen**

Die zulässige Oberkante (OK) der baulichen Anlagen darf eine Höhe von 12 m, gemessen in der Mitte der Straßentor des jeweiligen Baugrundstücks nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die Oberkante der angrenzend verlaufenden Neuen Straße. Ausgenommen hiervon sind turmartige Aufbauten (z.B. Schornsteine), technische Anlagen mit einer Grundfläche bis zu 10 m² und untergeordnete Baulen.
- Mäß der baulichen Nutzung, Bauweise**

In der abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m mit seitlichen Grenzstreifen gemäß Landesrecht zulässig.
- Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern**

Innenhalb der 5 - 6 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 a BauNVO festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist eine 8-malige Baum-Strauchreihe und innerhalb der 3 m breiten festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 3-reihige Baum-Strauchreihe anzupflanzen. Auswahl der zu verwendenden Arten:

Bödenlicher Name	Deutscher Name	Qualität
Bäume		
<i>Salix purpurea</i>	Sandbirke	2 v. S. 80/20
<i>Fagus sylvatica</i>	Hainbuche	3 v. S. 80/20
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	3 v. S. 80/20
<i>Salix alba</i>	Weiße Weide	3 v. S. 80/20
Sträucher		
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	3 v. S. 80/20
<i>Crataegus monogyna</i>	Singelfloriger Weißdorn	3 v. S. 80/20
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	1 v. S. 80/20
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	2 v. S. 80/ 80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3 v. S. 80/20
2 v. S. 80/20	3-reihige von Stängelstärke, Stammhöhe 80 cm	

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

Einklärung: Die Anpflanzung ist ab sofort zum Schutz vor Verfall 5 - 8 Jahre mit einem Wächterschutz zu versehen. Der Wächterschutz ist anschließend zu entfernen. Eine dauerhafte Einklärung des Betriebsgebietes ist nur an der dem inneren Bereich des Plangebietes gegenüberliegenden Seite des Plangebietes zulässig. Die dauerhafte Einklärung zum angrenzenden Flurstück 66/5 nach Westen ist ausnahmsweise zulässig.
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Innenhalb der, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine Streuhecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Umsetzung erfolgt durch den Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn von Baumaßnahmen im Plangebiet. Bei der Anlage einer Streuhecke sind Obstbäume besonderer Qualität (Hochstamm, Stammumfang 10 - 12 cm zu verwenden. Als Auswahl sind je jeder Hecke mit zwei Artenreichtum (mit Kirschen) zu wählen und mit einem Verfallschutz zu versehen. Die Bäume sind in einem Pflanzraster von 8 m in flächiger Pflanzung zu pflanzen. Abgröße Obstbäume sind in der folgenden Pflanzperiode gleichzeitig zu ersetzen. Die Streuhecke ist dauerhaft zu erhalten. Die Streuhecke ist als extensives Grünland, entweder als Mahnwiese mit 1 - 2 Mähterminen pro Jahr (1. Mahd nach dem 15.06.) oder mit Schilfbeweidung mit weniger als zwei Großvieheinheiten zu nutzen. Bei einer Mahnwiese ist das Mahgut abzuhäufeln. Es ist mindestens alle 2 Jahre eine Mahd oder Mulchen erforderlich, um eine Verbuschung des Grünlandes zu vermeiden. Bei einer Beweidung sind dauerhafte Schutzmaßnahmen gegen mögliche Schäden der Obstbäume erforderlich. Eine Düngung des Grünlandes ist nicht gestattet, ausgenommen ist eine bedarfsgerichtete Punkt-Düngung an den Obstbaumreihen. Eine Düngung mit Gülle, Mästerkorn und Gärresten/Endprodukten von Biogasanlagen ist nicht zulässig. Die Einsatz von Pflanzenschutzmitteln aller Art ist nicht zulässig. Bei vorliegender Erderschüttung ist in Einzelfällen das Einbringen von Unkraut-Neubehältern oder ähnlichem, aufgrund der dortigen schuttschützenden Nutzung ist das Flursickeln mit einer Einsatz für Extensiv-Grünland zu versehen. Dabei ist cortiponete Regen-Sauggut (Wassergemischung) zu verwenden. Die Einsatz hat nach der guten betrieblichen Praxis zu erfolgen.
- Anpflanzungen innerhalb der privaten Grünfläche**

In der privaten Grünfläche sind vom Grundstückseigentümer mind. 15 großkrönige Laubbäume in Reihe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen haben mindestens in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verzweigt mit einem mind. Stammumfang von 12 - 14 cm zu erfolgen. Die Anpflanzung erfolgt durch den Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn von Baumaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichzeitig zu ersetzen.
- Immissionsschutz**

8.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den gekennzeichneten Teilflächen (TF) angegebenen Immissionskontingente (IK) nicht überschreiten (IK 1 bis IK 3) nach Nr. 22 (10 bis 100) nach Nr. 22 (10 bis 100) überschreiten.

TF01: 60,0 dB(A) nach und 51,0 dB(A) nach rechts,
TF02: 67,0 dB(A) nach und 57,0 dB(A) nach rechts,
TF03: 61,0 dB(A) nach und 46,0 dB(A) nach rechts.

Die angegebenen Immissionskontingente beziehen sich auf die reine Nachläufe ohne Ausgleichsflächen.

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

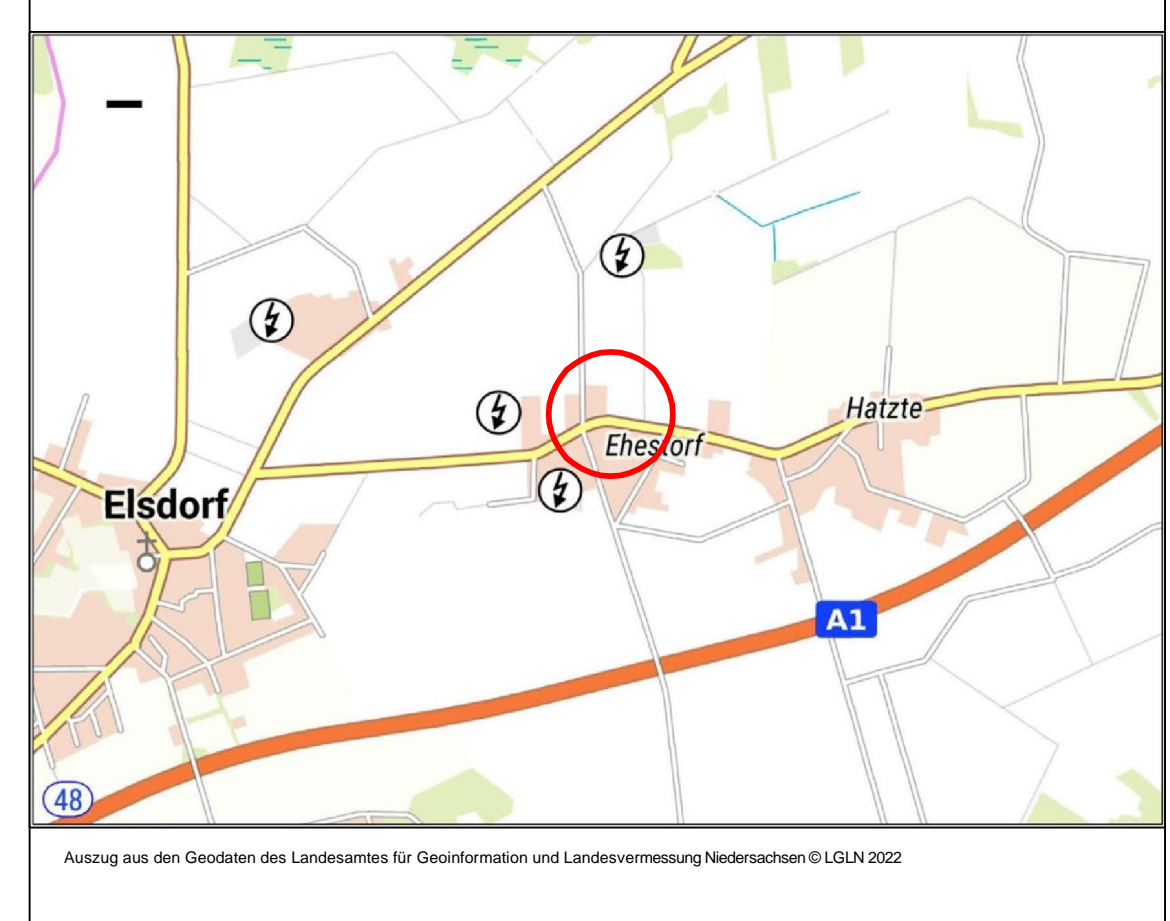
8.3 Die Immissionskontingente beziehen sich auf die Immissionsorte außerhalb des Plangebietes. Sie sind nicht berechnungsfähig.

8.4 Wenn Anlagen oder Betriebe Immissionskontingente von anderen Teilflächen in Anspruch nehmen, ist eine genaue Hausnummer dieser Kontingente öffentlich-rechtlich auszuschildern (z. B. durch Baulen oder in öffentlich-rechtlichen Verträgen).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
- Gewerbegebiete (eingeschränkt)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- Baugrenze
- Füllschema der Nutzungsschablone**
- | Art der baulichen Nutzung | |
|---------------------------|--|
| GE/E | Grundflächenzahl (GRZ) |
| 0,8 | Verhältnis der überbauten Fläche zur Grundstücksfläche |
| I a | Zahl der Vollgeschosse abweichende Bauweise ein Horizontal |
| OK=12m | Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmäß |
- Flächen für Versorgungsanlagen**
- Flächen für die Abwasserabklärung hier: Regenrückhaltebecken
- Grünflächen**
- Private Grünflächen
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- Umgrenzung von Flächen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft hier: Anlage einer Streuhecke
- Sonstige Planzeichen**
- Abgrenzung von Teilflächen unterschiedlicher Emissionskontingente
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

ÜBERSICHTSPLAN



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Dächer der baulichen Anlagen sind nur in gedeckten Fassaden von rot bis rotbraun und anstrich auszuführen. Ausgenommen hiervon sind Nebengebäude (z.B. § 14 Abs. 1 BauNVO) und Garagen (z.B. § 12 BauNVO) sowie Wintergärten. Zusätzlich sind begrünte Dächer und Photovoltaikanlagen zulässig.
- Außenwände der baulichen Anlagen sind in gedeckten Fassaden auszuführen.
- Festsetzungen: Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer die Bestimmungen der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung zweier Geschosse, die Ordnungswidrigkeiten nach § 91 Abs. 3 BauNVO können gemäß § 91 Abs. 5 BauNVO mit Geldstrafen bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

PRÄAMBEL

AUF GRUND DES § 1 ABS. 3 UND § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB), DER §§ 80 UND 84 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBAUO) UND DES § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) HAT DER RAT DER GEMEINDE ELSDORF DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 24 BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UND DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

ELSDORF, DEN _____

GEMEINDEDIREKTOR

GEMEINDE ELSDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 24
 "GEWERBEGEBIET IM GROßEN FELDE"
 zum Satzungsbeschluss

M Maßstab: 1:1.000
 Stand: 10.11.2023

VERFAHRENSVERMERKE

- DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE ELSDORF HAT IN SEINER SITZUNG AM 22.02.2022 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 24 BESCHLOSSEN.
 DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.
 ELSDORF, DEN _____
 _____ DER GEMEINDEDIREKTOR
- KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE MASSSTAB: 1:1000
 QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEODATISCHEN LIEGENSCHAFTSKARTEN DER LANDESMESSUNG NIEDERSACHSEN
 © 2018
 DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATAS. TERS UND WEISE DIE STÄDTLICH BEDEUTENDEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEISE UND PLATZ EINGEGRENZT. DIE ANLAGEN SIND ÜBER DIE HERSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH ENTWICKELT.
 DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICH-KART IST EINWAHREND FREI MÖGLICH.
 SCHEISSLE, DEN _____
 _____ OFF. BEST. VERM.-ING.
 _____ DER GEMEINDEDIREKTOR
- DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 24 WURDE AUSGEARBEITET VON DER PLANUNGSGEMEINSCHAFT NORD GMBH GROSSE STRASSE 49 27269 ROTENBURG (WÜMME) TEL. 0480160944
 ROTENBURG (WÜMME), DEN _____
 _____ PLANVERFASSER
 _____ DER GEMEINDEDIREKTOR
- DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE ELSDORF HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN.
 ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.
 DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM _____ BIS _____ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
 ELSDORF, DEN _____
 _____ DER GEMEINDEDIREKTOR
- DER RAT DER GEMEINDE ELSDORF HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 24 NACH PRÜFUNG DER STELLUNGNAHMEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM _____ ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.
 ELSDORF, DEN _____
 _____ DER GEMEINDEDIREKTOR
- DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANS IST GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB AM ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.
 DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM _____ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.
 ELSDORF, DEN _____
 _____ DER GEMEINDEDIREKTOR
- INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANS SIND EINE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FÖRMOVORSCHRIFTEN, EINE VERLETZUNG DER VORSCHRIFTEN ÜBER DAS VERHÄLTNIß DES BEBAUUNGSPLANS UND DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS ODER MÄNGEL DES ABWÄGUNGSVERGANGENS NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.
 ELSDORF, DEN _____
 _____ DER GEMEINDEDIREKTOR
- DER ENTWURF DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.
 DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM _____ BIS _____ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
 ELSDORF, DEN _____
 _____ DER GEMEINDEDIREKTOR