

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind in den Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe mit Handel an Endverbraucher nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig ist ein, dem Hauptbetrieb untergeordneter Einzelhandel, der räumlich, fachlich und in seinem Sortiment dem Gewerbe des Hauptbetriebes entsprechen muß, eine untergeordnete Größe kann angenommen werden, wenn die Verkaufseinrichtung nicht mehr als 10 % der Gesamtgeschoßfläche des Betriebes ausmacht.
In den Gewerbegebieten sind außerdem nicht zulässig:
 - Tankstellen, gem. § 8 (2) Nr. 3 BauNVO
 - Sportanlagen, gem. § 8 (2) Nr. 4 BauNVO
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, gem. § 8 (3) Nr. 2 BauNVO
 - Vergnügungsstätten, gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO
- Das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe ist gem. § 1 (5) BauNVO wie folgt eingeschränkt:
Zulässig sind nur Lagerplätze im Sinne des § 8 (2) Nr. 1 BauNVO.
- Anforderungen an die Gestaltung der Gebäudehöhen von baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 2 BauGB:
Die Firstlinie bzw. maximale Höhe der baulichen Anlagen darf bei ebenem Gelände nicht höher als 5,0; 8,0; 10,0 m (s. Plan) über dem Bezugspunkt liegen.
Bezugspunkt ist der höchste vom Gebäude angeschnittene Geländepunkt des gewachsenen Bodens (Schnittstelle von Gelände und aufgehendem Mauerwerk).
Ausgenommen von dieser Höhenbeschränkung sind technische Bauteile und Anlagen.

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB sind erforderliche Ein- und Ausfahrten zu und von den Grundstücken nur im gekennzeichneten Bereich in einer Breite von max. 6 m zulässig. Zwischen dem äußeren Rand der Zufahrt und den Alleebäumen gem. Ziff. 7 dieser textlichen Festsetzungen ist ein Abstand von mind. 3,0 m einzuhalten.
- Innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB wie folgt durchzuführen:
Der Bestand an Gehölzen in den Flächen ist zu erhalten und im Falle seines Absterbens durch Strauch- und Baumgehölze wie Kastanie, Linde, Ahorn, Buche, Eiche, Vogelbeere, Hainbuche, Hartriegel, Hasel, Traubenkirsche, Brombeere, Holunder zu ersetzen.
Die Fläche ist ansonsten der natürlichen Sukzession zu überlassen.
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB.
Innerhalb der Flächen ^① mit der Festsetzung "Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gilt folgendes:
 - Je 2 qm Bepflanzungsfläche ist ein standort- und landschaftsgerechte strauchartiges Gehölz wie Hainbuche, Hartriegel, Hasel, Traubenkirsche, Schlehe, Kreuzdorn, Brombeere, Holunder zu pflanzen.
Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mind. 3 verschiedene Arten zu pflanzen.
 - Je 20 qm Bepflanzungsfläche ist ein standort- und landschaftsgerechte baumartiges Gehölz wie Ahorn, Erle, Buche, Eiche, Linde, Vogelkirsche, Feldulme zu pflanzen.Innerhalb der Flächen ^② mit der Festsetzung "Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gilt folgendes:
 - Je 3 qm Bepflanzungsfläche ist ein standort- und landschaftsgerechte strauchartiges Gehölz wie Hainbuche, Hartriegel, Hasel, Traubenkirsche, Schlehe, Kreuzdorn, Brombeere, Holunder zu pflanzen.
Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mind. 3 verschiedene Arten zu pflanzen.
 - Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
- Entlang der Landesstraße (L 475) sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB standort- und landschaftsgerechte großkronige Laubbäume wie Buche, Eiche, Linde in Abständen von maximal 15 m zu pflanzen. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 14 cm gemessen in 1,00 m Höhe aufweisen. Die Bäume sind zu erhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
- Gem. § 9 (1) Nr. 25a + b BauGB zu erhaltende Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen.
Der vorhandene, natürliche Bewuchs ist ständig zu unterhalten und im Falle des Absterbens durch gleichartige oder standort- und landschaftsgerechte Laubgehölze wie Kastanie, Linde, Ahorn, Buche, Eiche, Vogelbeere, Hainbuche, Hartriegel, Hasel, Traubenkirsche, Brombeere, Holunder zu ersetzen.
- Gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB zu erhaltende Bäume. Die Bäume sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch gleichartige Bäume zu ersetzen.
Für die zu erhaltenden Bäume gilt außerdem:
Gemäß DIN 18920 sind im Kronentraufbereich folgende Handlungen zu unterlassen:
 - Das Aufschütten, Abtragen und Verdichten des Erdreiches (z.B. durch Befahren mit schweren Fahrzeugen, durch Ausheben von Gräben).
 - Das Befestigen mit wasserundurchlässigen Materialien.
 - Die Anwendung von Pflanzenbehandlungsmitteln unter der Kronentraufe einschließlich einer Schutzzone von 5 m.
 - Das Lagern und Aufschütten von Salzen, Ölen, Säuren und Laugen.

- Für die Neuversiegelung von Flächen ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB innerhalb der mit III gekennzeichneten Fläche eine Beseitigung der Nadelgehölze sowie eine Bepflanzung gem. Ziff. 6 a + b dieser Textlichen Festsetzungen vorzunehmen, wobei je 500 m² Versiegelung 50 m² Randeingrünung zu pflanzen ist. Falls dieses nicht möglich ist, ist je 500 m² neu versiegelter Fläche an den dem Außenbereich zugewandten Seiten des Baugrundstückes ein heimischer standort- und landschaftsgerechter Laubbaum wie Kastanie, Linde, Ahorn, Buche, Eiche, Walnuß, Vogelbeere, hochstämmige Obstbäume oder zwei heimische, standortgerechte Strauchgehölze wie Hainbuche, Hartriegel, Hasel, Traubenkirsche, Schlehe, Kreuzdorn, Brombeere, Holunder zu setzen, oder an der dem Außenbereich zugewandten Gebäudeseite eine Fassadenbegrünung mit Kletterpflanzen, wie Clematis, Efeu, Geißblatt, Hauswein, Kletterrose, Knöterich vorzunehmen, wobei je 500 m² neu versiegelter Fläche zwei Kletterpflanzen zu setzen sind. Die Gehölze bzw. Kletterpflanzen sind zu erhalten und im Falle ihres Abganges durch gleichartige zu ersetzen.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB wird entlang von Landesstraßen eine von der Bebauung freizuhalten Fläche von 20 m vom äußeren, dem Baugrundstück zugekehrten Rand der befestigten Fahrbahn festgesetzt. In diesem Bereich dürfen Hochbauten und Nebenanlagen, auch solche, die nach der NBauO genehmigungsfrei sind, nicht errichtet werden.
In diesem Bereich gilt mit Ausnahme der gekennzeichneten Aus- und Einfahr-

Hinweis:

Bei dem geplanten Gewerbegebiet handelt es sich um eine ehemalige Erzförderstätte, auf deren Gelände teilweise Verfüllungen vorgenommen worden sind. Es wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, daß vor Realisierung von Bauvorhaben Baugrunduntersuchungen vorzunehmen sind.
Mit Bodenbelastungen ist zu rechnen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

Aufgrund der §§ 56 sowie 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der derzeit geltenden Fassung.

§ 1 - GELTUNGSBEREICH

Diese ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 29 "Gewerbegebiet Barbecke".
Die Abgrenzung ist nebenstehend dargestellt.

§ 2 - ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG VON WERBEANLAGEN

- Werbeanlagen sind nur zur Eigenwerbung der ansässigen Firmen an der Stätte der Leistung zulässig.
- Eine freistehende Anlage im Einfahrtsbereich ist mit maximalen Abmessungen von 2 m Breite, 0,5 m Tiefe, 1,5 m Höhe zulässig.
- Max. eine Werbeanlage an jeder Außenseite des Baukörpers, im oberen Drittel der Wandflächen mit maximalen Abmessungen von 10 m Länge und einer Höhe von 1/5 der Gebäudehöhe, jedoch max. 2 m ist zulässig.

§ 3 - ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen des § 2 dieser ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 10.000,00 DM geahndet werden (§ 91 Abs. 5 NBauO).