

Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenerklärung v. 1990)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

- GE Gewerbegebiete
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - z.B. 0,4 Grundflächenzahl / GRZ
 - z.B. I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)
 - a Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)
 - Baugrenze
- Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenverkehrsfächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung (F+R = Fuß- und Radweg) (LW = Landwirtschaftlicher Weg mit Erhalt der Gehölzklisse)
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 - Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
 - Elektrizität Abwasser
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (RRB-Regenwasserrückhaltebecken)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen)
- Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)
 - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (siehe textliche Festsetzungen)
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (siehe textliche Festsetzungen)
 - Bauverbotszone
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
 - Innerhalb des Gewerbegebietes sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO) bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen**

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird auf 15,0 m begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) bis zu 4,0 m können im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden (§ 31 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO). Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnhöhe der jeweiligen Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes (§ 16 Abs. 1 BauNVO).
- Abweichende Bauweise**

Innerhalb der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind von den Eigentümern vor Beginn der Baumaßnahmen mit standortgerechten Gehölzen gemäß der nachfolgenden Artenliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Artenliste:
Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Rotbuche (Fagus sylvatica), Sandbirke (Betula p endula), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Eingriffeliger Weidorn (Crataegus monogyna), Hundrose (Rosa canina), Schilhe (Prunus spinosa), Haselnuss (Corylus avellana), Faulbaum (Frangula alnus), Salweide (Salix caprea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra).

Die Mindestpflanzenzahl wird auf eine Pflanze pro 2 m² festgesetzt. Folgende Pflanzqualitäten sind zu verwenden:
Pflanzqualitäten:
Einzelbäume: Hochstamm, Stammumfang: 10 - 12 cm
Sträucher: Verpflanz 3 - 4 Triebe, Höhe: 60* - 100 cm
Heister: Höhe: 100 - 150 cm
Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**

Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Weg mit Erhalt der Gehölzklisse“ ist die vorhandene Gehölzklisse zu erhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- Fläche mit Leitungsrechten**

Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche mit Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) dient der Sicherung eines Regenwasserkanales. Begünstigt werden die Gemeinde / der Leitungsträger
- Immissionsschutz**
 - Emissionskontingente**

In den Teilflächen TF GE1 bis TF GE2 des Plangebietes sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EX} nach DIN 45691, Ausgabe Dezember 2006, weder tagsüber (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	LEK, tags in dB(A)	LEK, nachts in dB(A)
TF GE 1	63	48
TF GE 2	61	46

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis C erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EX} um folgende Zusatzkontingente L_{EX,zus}:

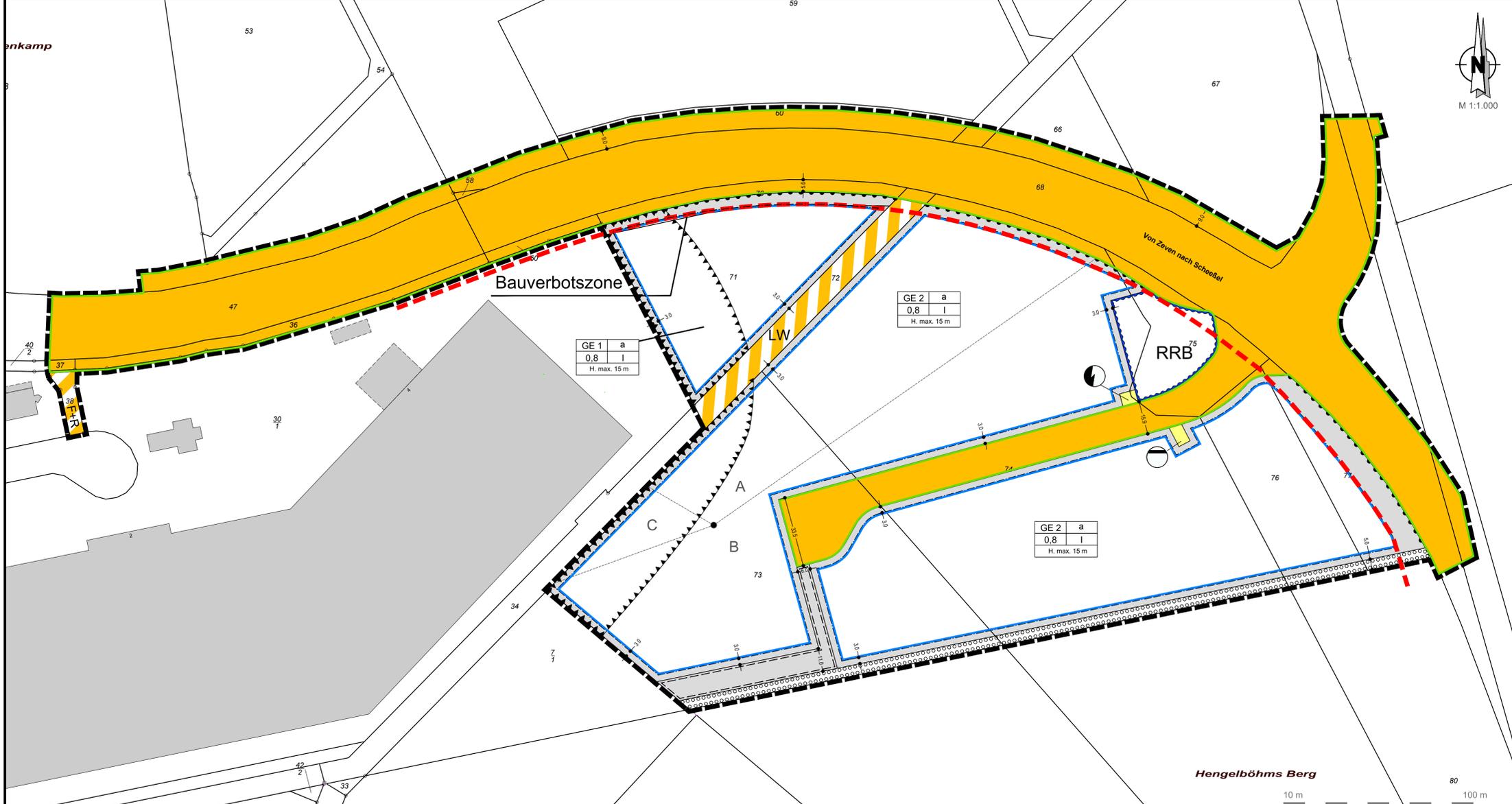
Richtungssektor	Abgrenzung Sektor Bezugspunkt: RW 32523500 HW 5897900 (UTM Koordinatensystem)	L _{EX,tags} tags	L _{EX,nachts} nachts	
A	300,0°	55,0°	0	0
B	55,0°	250,0°	5	5
C	250,0°	343000,0°	10	10

Teilfläche	LEK, tags in dB(A)	LEK, nachts in dB(A)
TF GE 1	63	48
TF GE 2	61	46

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis C erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EX} um folgende Zusatzkontingente L_{EX,zus}:

Richtungssektor	Abgrenzung Sektor Bezugspunkt: RW 32523500 HW 5897900 (UTM Koordinatensystem)	L _{EX,tags} tags	L _{EX,nachts} nachts	
A	300,0°	55,0°	0	0
B	55,0°	250,0°	5	5
C	250,0°	343000,0°	10	10

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) der Norm für Immissionsorte im jeweiligen Richtungssektor das Emissionskontingent L_{EX} der einzelnen Teilflächen durch L_{EX} + L_{EX,zus} zu ersetzen ist.



7.2 Passiver Schallschutz

Bei der Errichtung, Erweiterung und Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau Ausgabe Januar 2016) zum Schutz vor einwirkendem Lärm so auszuführen, dass sie den Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R_{ges} gemäß DIN 4109-1 (2018-01) erfüllen.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße (R_{ges}) der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten (K_{Raumart}) und des maßgeblichen Außenlärmpegels (L) wie folgt:

$$R_{ges} = L - K_{Raumart}$$

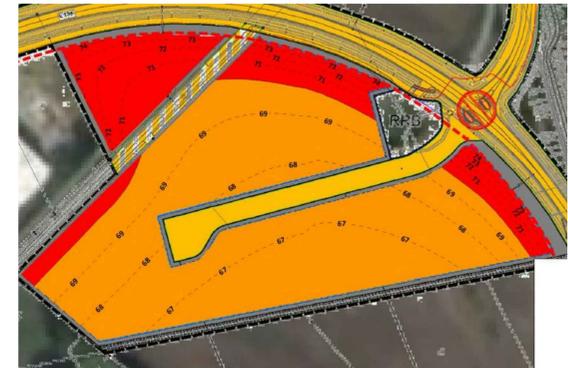
und sind folgender Tabelle zu entnehmen:

Maßgeblicher Außenlärmpegel (gemäß Isophonlinien in der Abbildung) L _a in dB (A)	Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß R _{ges} in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übersichtsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und ähnliches K _{Raumart} = 30 dB	Aufenthaltsräume und ähnliches K _{Raumart} = 35 dB
66	36	31
67	37	32
68	38	33
69	39	34
70	40	35
71	41	36
72	42	37
73	43	38
74	44	39
75	45	40

Der maßgebliche Außenlärmpegel L_a ist in der nachfolgenden Abbildung durch Isophon-Linien mit beigefügten dB(A) Angaben dargestellt. Zwischen zwei Isophon-Linien ist jeweils der höhere Pegelwert anzunehmen. Die daraus resultierenden Bau-Schalldämm-Maße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können unterschritten werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren gutachterlich niedrigere Außenlärmpegel nachgewiesen werden.

Grundlage der Festsetzungen ist die Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 26 "Gewerbe- und Logistikpark Elsdorf, Teil III" der Gemeinde Elsdorf.

Darstellung der Isophon Linien des maßgeblichen Außenlärmpegels



7.3 Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

An Fassaden innerhalb der Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind keine offene Fenster an schützenswerten Räumen, im Sinne der DIN 4109, erlaubt.

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist. Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist. Die im Schallgutachten aufgeführten DIN Normen können bei der Gemeinde Elsdorf eingesehen werden.

Nachrichtliche Übernahme

Bauverbots- und Baubeschränkungszone entlang der L131

- Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußersten Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn,
 - bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,
- nicht errichtet werden. Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Werbeanlagen. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt (§ 24 Abs. 1 NSiG). Im übrigen ergehen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde, wenn
- bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landes- oder Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen,
 - bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landes- oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Nachrichtliche Hinweise

Militärische Altlasten

Für das Plangebiet wurde eine Luftbildauswertung zur militärischen Altlastenerkundung durchgeführt. Im Ergebnis zeigt sich hierbei, dass für das Plangebiet keine Kampfmittelbelastung vermutet wird. Sollten bei den anstehenden Erdarbeiten dennoch Kampfmittel, wie z. B. Granaten, Panzerfluste oder Minen, gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Besonderer Artenschutz

- Gemäß den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:
- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
 - wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
 - Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
 - wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Ergänzende Hinweise

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und / oder streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind Rodungs- und Fallarbeiten von Gehölzbeständen im Zeitraum vom 01. März bis 30. September zu vermeiden. In Ausnahmefällen ist bei Gehölzbesetzungen innerhalb dieses Zeitraumes das Nichtvorhandensein von dauerhaften und besetzten Nistplätzen sowie von besetzten Baumhöhlen (durch Vögel oder Fledermäuse) unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen. Vor Beginn von Rodungs- und Fallarbeiten in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar sind Gehölze zu überprüfen. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmepflicht nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Bebauungsplan

Gemeinde Elsdorf

"Gewerbe- und Logistikpark Elsdorf, Teil III"
(Zugleich Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Gewerbe- und Logistikpark Elsdorf, Teil I")

- Abschrift -



Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), sowie des § 58 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Elsdorf diesen Bebauungsplan Nr. 26 "Gewerbe- und Logistikpark Elsdorf, Teil III", bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Elsdorf, den 12.04.2022

L.S.	gez. Fricke Gemeindedirektor
------	---------------------------------

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Elsdorf hat in seiner Sitzung am 10.09.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Elsdorf, den 12.04.2022

L.S.	gez. Fricke Gemeindedirektor
------	---------------------------------

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© Jahr 2021 LGLN
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oterndorf

Die Planungsgrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 07.12.2021) Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Bremervörde den 11.08.2022

L.S.	gez. Thorenz (Thorenz) (Unterschrift)
------	---

Planverfahren

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
instara
Vahner Straße 100
Tel: (0421) 45 57 5-0
Fax: (0421) 45 48 84
28309 Bremen
Internet: www.instara.de
E-Mail: info@instara.de

Bremen, den 15.04.2021 / 07.07.2021 / 06.01.2022 / 08.03.2022 / 11.08.2022

L.S.	gez. B. Lichtblau (B. Lichtblau) (instara)
------	--

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Elsdorf hat in seiner Sitzung am 14.07.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 20.09.2021 bis 22.10.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Elsdorf, den 12.04.2022

L.S.	gez. Fricke (Fricke) Gemeindedirektor
------	---

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Elsdorf hat in seiner Sitzung am 20.01.2022 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 01.02.2022 bis 03.03.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Elsdorf, den 12.04.2022

L.S.	gez. Fricke (Fricke) Gemeindedirektor
------	---

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Elsdorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.03.2022 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Elsdorf, den 12.04.2022

L.S.	gez. Fricke (Fricke) Gemeindedirektor
------	---

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15.08.2022 rechtsverbindlich geworden.

Elsdorf, den 20.10.2022

L.S.	gez. Fricke (Fricke) Gemeindedirektor
------	---

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Elsdorf, den

L.S.	(Fricke) Gemeindedirektor
------	------------------------------

Begaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Elsdorf, den

L.S.	(Fricke) Gemeindedirektor
------	------------------------------