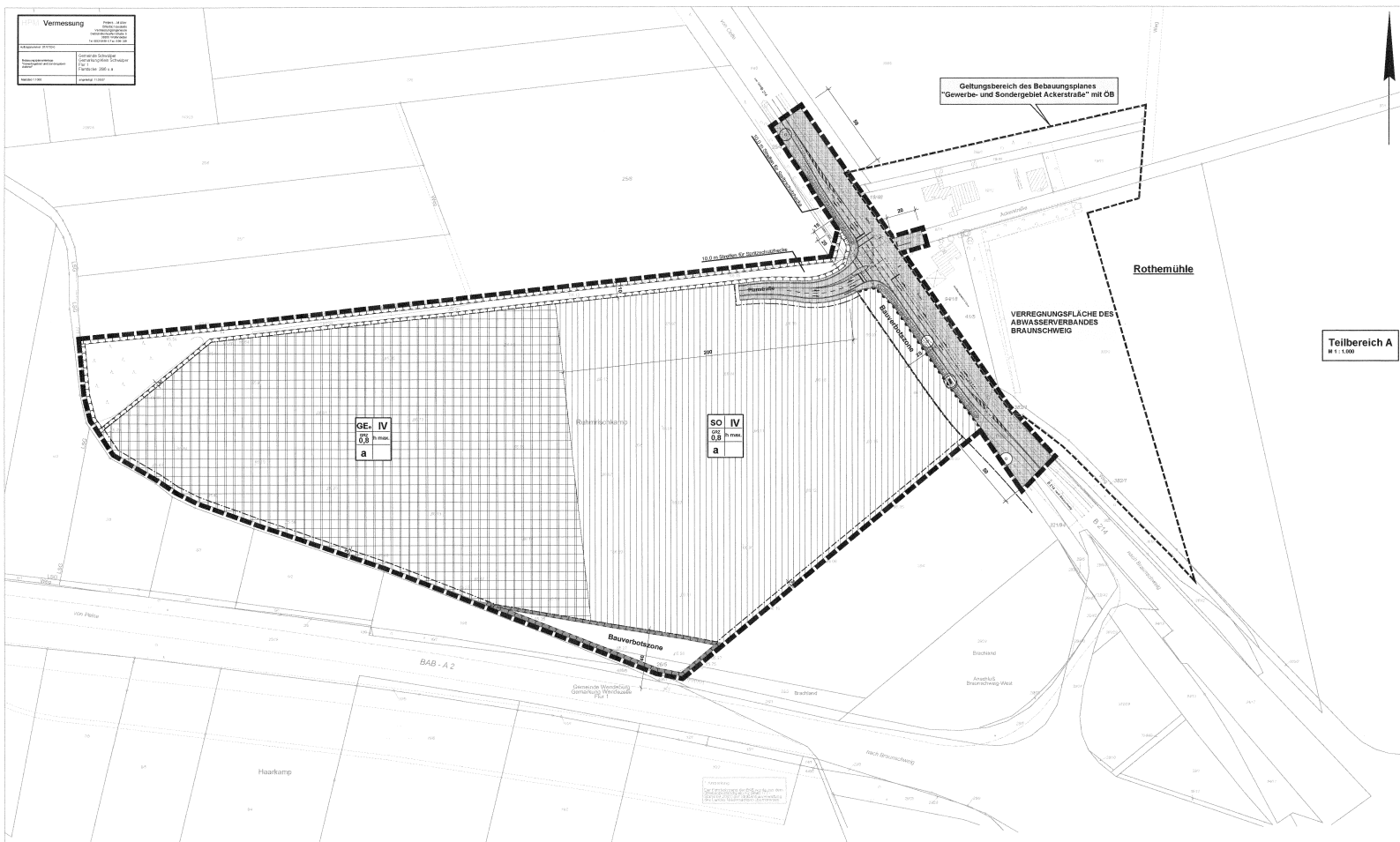


Vermessung	...
...	...
...	...
...	...
...	...



GE IV  
53  
a

SO IV  
53  
a

Geltungsbereich des Bebauungsplanes  
"Gewerbe- und Sondergebiet Ackerstraße" mit OB

Rothemühle

VERREGNUNGSFLÄCHE DES  
ABWASSERBANDS  
BRAUNSCHWEIG

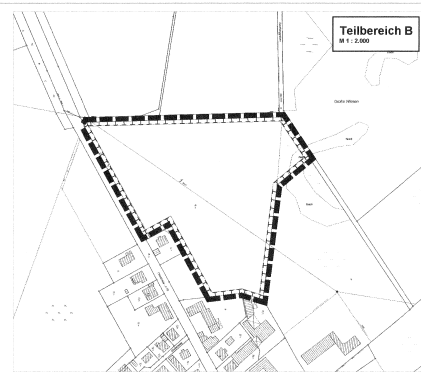
Teilbereich A  
M 1 : 1.000

Haarkamp

BAB - A 2

Übergangende Verkehrsfläche  
Gemeinschafts-Werkschule  
Flur 1

Bauverbotszone



Teilbereich B  
M 1 : 2.000

# Textliche Festlegungen

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

**GE**  
Gewerbegebiete  
(§ 8 BauNVO)

**SO**  
Sonstige Sondergebiete  
(§ 11 BauNVO)

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

**GRZ**  
Grundflächenzahl

**GR**  
Grundfläche

**IV**  
Zahl der Vollgeschosse

**h max.**  
Höhe baulicher Anlagen

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**  
(§ 5 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

**a**  
Abweichende Bauweise

**B**  
Baugrenze

**VERKEHRSFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

**S**  
Strassenverkehrsflächen

**S**  
Strassenbegrenzungslinie

**S**  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**VERSORGUNGSANLAGEN, ABFALLENTSORGUNG, ABWASSERBESEITIGUNG**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

**V**  
Flächen für Versorgungsanlagen, u.ä.

**E**  
Elektrizität

**A**  
Abwasser

**WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

**R**  
Regenwasserrückhaltbecken

**SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

**S**  
Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

**S**  
Zu erhaltender Baum

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

**S**  
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

**S**  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Festsetzung

**S**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

**S**  
Sichtdreieck  
Von jeglicher Sichtbehinderung (Bebauung und Bewuchs) in mehr als 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante jederzeit freizuhalten. Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz nicht unter 2,50 m.

**Nachrichtlich:**  
Bauverbotszone gem. § 9 des Bundesfernstrassengesetzes, 20,0 m gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der B 214.

## I. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 und § 11 BauNVO

- Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Autohof (SO-§ 11 Abs. 1 BauNVO) sind folgende Nutzungen zulässig:
  - Tankstelle für LKW und PKW,
  - Tankstellenshop mit Nebeneinrichtungen (Sanitärbereich, Sozialräume, Büro),
  - Restaurant mit Nebeneinrichtungen (Sanitärbereich, Sozialräume, Büro; Truckpoint),
  - Spielhalle,
  - Schnellrestaurant mit Nebeneinrichtungen,
  - Wäsch- und Servicehalle für LKW mit Reifenstation,
  - Stellplätze LKW,
  - Stellplätze für PKW (Die notwendige Anzahl wird dort angedeutet, wo sie für die einzelnen Nutzungsbereiche nach den Vorgaben der NBauO erforderlich sind),
  - Hotel / Motel mit Nebeneinrichtungen für 50 Doppelzimmer,
  - Spezielles Umschlagensystem mit Nebeneinrichtungen,
  - Fahrsicherheitszentrum/Übungsplatz mit Nebeneinrichtungen,
  - Bürogebäude,
  - Sonstige Gewerbebetriebe,
  - Werbe-Pylon (hmax = 55 m über Gelände)

**Ausnahme zulässig sind:**  
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem jeweiligen Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

- Im Gewerbegebiet (GE) werden die gem. § 8 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen
  - Tankstellen (Nr. 3) ausgeschlossen.
 Die Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO werden allgemein zugelassen.

**Bauweise**  
gemäß § 9 (1) Nr. 1 und (2) BauGB i.V.m. §§ 16 (2); 18 (1); § 22 BauNVO

- Abweichende Bauweise.** Die Gebäude sind in viergeschossiger, von der offenen Bauweise abweichender Bauweise zu errichten. D.h., dass Gebäude mit einer Länge von über 50 m Länge zulässig sind.
- Die zulässige Gebäudehöhe im Sondergebiet (SO) und Gewerbegebiet (GE) wird auf maximal 20,00 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.

**Bezugspunkt:**  
Gemäß § 18 (1) BauNVO ist für die Bemessung der zulässigen Gebäudehöhe die Höhenlage der Verkehrsfläche (Fahrbahnachse), gemessen auf der Mitte der insgesamt angrenzenden Verkehrsfläche, maßgebend.

**Hinweis:**  
Angaben zur Höhenlage sind dem Ausbauplan für die öffentlichen Verkehrsflächen zu entnehmen.

**Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**  
gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

- Das Plangebiet ist entsprechend § 1, Absatz 4, der BauNVO hinsichtlich der schalltechnischen Bedürfnisse und Eigenschaften gegliedert. Die im Folgenden angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel wurden nach dem Rechenverfahren nach 7.3.2 (vereinfachte Formel für Bodendämpfung) der DIN ISO 9813-2/4/ mit A-bewerteten Summenpegeln bestimmt. Die Einhaltung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel ist im Einzelfall wie folgt nachzuweisen:  
Anhand der jeweiligen gesamten Betriebsfläche und der festgesetzten IFSP für diese Fläche wird zunächst der für diesen Betrieb anzusetzende anteilige Immissionsrichtwert am maßgeblichen Immissionsort (Ackerstraße 25) nach den Rechenverfahren der DIN ISO 9813-2 berechnet. Ein Vorhaben ist dann schalltechnisch zulässig, wenn der nach Talärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel Lr der vom Vorhaben hervorgerufenen Geräuschimmissionen am maßgeblichen Immissionsort die anteiligen Immissionsrichtwerte einhält.  
In den folgenden Gebieten dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die die folgenden, immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten:

		Sondergebiet (SO)	
		tagsüber	70 dB(A)/m <sup>2</sup> , nachts 57 dB(A)/m <sup>2</sup> ,
Gewerbegebiet (GE)	tagsüber	65 dB(A)/m <sup>2</sup> ,	
	nachts	55 dB(A)/m <sup>2</sup> ,	

Die Tageszeit bezieht sich auf den Zeitraum von 16 Stunden (üblicherweise von 06:00 bis 22:00 Uhr), die Nachtzeit auf 8 Stunden (üblicherweise von 22:00 bis 06:00 Uhr).

Umverteilungen der flächenbezogenen Schalleistungspegel zwischen den Teilflächen können vorgenommen werden, bedürfen aber des schalltechnischen Nachweises, dass dadurch keine Verschlechterung der Immissionsituation eintritt.

Für Räume nach Tabelle 8 der DIN 4109 (z.B. Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Büroräume) ist die Einhaltung der für die Außenbauteile erforderlichen, resultierenden Schalldämm-Masse (erf. R<sub>w,ext</sub>), die sich aus der jeweiligen Lage in den Lärmpegelbereichen des Schaltnachrichtens ergeben, nachzuweisen.

**IV. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und 25 b BauGB

- Die im „Naturschutzfachlichen Gutachten“ zur Ermittlung des Eingriffs und des erforderlichen Ausgleichs auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Regelungen dargelegten Ergebnisse bezüglich der Maßnahmen des durch die planerische Entscheidung der Gemeinde vorbereiteten Eingriffs in den Naturhaushalt sind entsprechend der Vorgaben aus dem Gutachten bei der Realisierung des Bebauungsplanes auszuführen. Im Einzelnen sind dies folgende Maßnahmen:

### Teilbereich „A“

a) Das naturferne Feldgehölz im Westen des Plangebietes wird durch Rodung der nicht standortgerechten Gehölze und durch Neupflanzung standortgerechter, heimischer Bäume und Sträucher in ein naturnahes Feldgehölz umgewandelt.

b) Im Norden des Plangebietes wird auf einer Pflanzfläche von 10m Breite eine 5-reihige Laubgehölzhecke aus standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern mit der Funktion einer Spritzschutzhecke gepflanzt.

c) Im GE-Gebiet sind Flächen außerhalb der Baugrenze entlang des südwestlich des Plangebietes verlaufenden Grabens von jeglicher Nutzung freizuhalten bzw. dürfen allenfalls mit standortheimischen Laubgehölzen bepflanzt werden.

d) Im Bereich von Stellplatzanlagen für PKW ist je 6 Stellplätze ein großkroniger, standortgerechter heimischer Laubbaum und für LKW je 3 Stellplätze. Bei der Ausführung der Pflanzgebote sind w. verpflanzte Heister 100 - 150 cm. Eine Auswahlliste der zu verwendenden Gehölzarten ist dem Grünordnerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

Bei den Hecken-/Feldgehölzpflanzungen ist ein Pflanzabstand von maximal 1,5 m zwischen den Einzelpflanzen und den Pflanzreihen einzuhalten. Alle festgesetzten Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) und bei Abgang an etwa gleicher Stelle unter Anwendung der festgesetzten Pflanzqualitäten zu ersetzen. Die Pflanzungen auf den Baugrundstücken sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Hauptgebäudes herzustellen und die im Bereich der privaten Straße spätestens in der Fertigstellung des Endausbaus folgende Vegetationsperiode, die externe Kompensationsmaßnahme zwei Jahre nach Beginn der Erschließung.

### Teilbereich „B“

Auf dem Flurstück 42/4, Flur 3, Gemarkung Klein Schwülper, das angrenzt an das Naturschutzgebiet „Nördliche Okeräue“ am Ortschaftseingang von Rothemühle östlich der K53 werden im Einzelnen folgende Maßnahmen umgesetzt:

- Anlage einer Streuobstwiese auf einer Flächengröße von 4.000m<sup>2</sup>,
- Pflanzung einer Obstbaumreihe auf einem 10 m breiten Wiesenstreifen entlang eines Weges, der von der K53 in Richtung Okertal führt sowie an der südlichen Grenze der Maßnahmenfläche (Flächengröße insgesamt: 2.500m<sup>2</sup>),
- Umwandlung von Acker in extensiv zu nutzendes Grünland auf einer Fläche von 24.500m<sup>2</sup>,
- Auf einer Fläche von ca. 700m<sup>2</sup> verbleibt ein Streifen der freien Entwicklung überlassen.

Die Grünlandnutzung (auch im Bereich der Obstbaumbestände) erfolgt nach folgenden Maßgaben:

- Keine Düngung und keine Pflanzenschutzmaßnahmen (Ausnahme Obstbaumbestand),
- jährlich zweimalige Mahd; Entfernung des Mähgutes innerhalb von 14 Tagen frühestens jedoch am folgenden Tag,
- Vierbesatz maximal 1,2 GVE/ha im Durchschnitt des Jahres,
- Ausbesserung der Grasnarbe nur umbruchlos - Ausnahme Wildschweinschaden,
- Keine Veränderung des Bodenreliefs,
- Keine Entwässerungsmaßnahmen und Beregnung.

- Der Eingriff in den Naturhaushalt, den die Gemeinde aufgrund ihrer planerischen Entscheidung innerhalb des „Teilbereiches A“ vorbereitet, wird durch die Maßnahmen ausgeglichen, die innerhalb des „Teilbereiches A“ und des „Teilbereiches B“ im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB getroffen werden. Die Ausgleichsmaßnahmen werden den Flurstücken 25/4 tW., 26/5, 26/6, 55/4 tW., 94/17 tW., 87/1 tW., Flur 1 der Gemarkung Klein Schwülper im Plangebiet entsprechend zugeordnet.

## BEGLAUBIGUNGSVERMERK

Es wird hiermit festgestellt und beglaubigt, dass die Abschrift des Bebauungsplanes mit der Urschrift übereinstimmt.

Schwülper, den 30.11.2008

*(Unterschrift)*

Bürgermeister  
18 1627/2008

