

Textliche Festsetzungen

(Verfahrensstand: Vorentwurf 23. April 2018)

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

1. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

Als Traufhöhe gilt die Höhe der Schnittlinie von Außenwand und Dach auf der Traufenseite. Bezugspunkt für die zulässigen Trauf- und Firsthöhen ist das Niveau der angrenzenden Straße im Bereich der Grundstückszufahrt.

2. Abweichende Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten.

2. Versickerung von Regenwasser (§ 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB)

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern.

3. Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 25 Buchstabe a) und (6) BauGB), vom Fachplaner im weiteren Verfahren zu konkretisieren

3.1 Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein standortheimischer Laubbaum, z.B. Eberesche, Sandbirke, Feldahorn oder Hainbuche, zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

3.2 Je vier versiegelte Stellplätze ist ein zusätzlicher standortheimischer Laubbaum aus der nachfolgenden Gehölzliste zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten: Stieleiche, Sandbirke, Vogelkirsche oder Feldahorn. Diese Anpflanzungen sind im Zusammenhang mit der Errichtung der Stellplätze vorzunehmen.

3.3 Die Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen sind mit einer dreireihigen Strauch-Baum-Hecke, bestehend aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen im Pflanz- und Reihenabstand von 1,50 m, zu bepflanzen. Für diese Pflanzungen sind folgende Gehölze zulässig, von denen mindestens fünf verschiedene Arten zu annähernd gleichen Teilen zu verwenden sind: Stieleiche (*Quercus robur*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Schwarzer-Holunder (*Sambucus nigra*), Hasel (*Corylus avellana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Eingriffeliger-Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*).

Als Pflanzqualität sind zu verwenden: Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 70 bis 90 cm. Die Sträucher sind vor Wildverbiss zu schützen.

3.4 Die gesamte SPE-Fläche ist mit einer 5-reihigen, 10 m breiten Einfassung aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen einzufassen. Zwischen und in den Reihen der Gehölzanpflanzungen ist ein max. Abstand von 1,5 m zu halten. Die Pflanzqualität der Sträucher hat mindestens zu betragen: leichter Strauch ohne Ballen, 3 Triebe, Höhe 70-90 cm. In der mittleren Reihe ist im Abstand von max. 6 m ein Heister 1 x verpflanzt, Höhe 100-150 cm zu pflanzen.

Für diese Pflanzungen sind folgende Gehölze zu verwenden: Stieleiche (*Quercus robur*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Schwarzer-Holunder (*Sambucus nigra*), Hasel (*Corylus avellana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Eingriffeliger-Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*).

Innerhalb der allseitigen Randeingrünung ist eine Pflanzung aus 80% Stiel- und Traubeneichen (*Quercus robur*, *Quercus petraea*), sowie 20% Hainbuche (*Carpinus betulus*), Winterlinde (*Tilia cordata*) und Rotbuche (*Fagus sylvatica*) anzulegen. Zwischen den Reihen der Gehölzpflanzungen ist ein max. Abstand von 2 m, in den Reihen ein max. Abstand von 1 m einzuhalten. Die Pflanzqualität hat mindestens zu betragen: 2+0 ohne Ballen, Höhe 50-80 cm.

Zwischen Gewerbegebiet und Gehölzanpflanzung ist ein dauerhafter, mind. 1,6 m hoher, wilddichter Schutzzaun herzustellen. Zur freien Landschaft ist ein 1,6 m hoher Knotengeflechtzaun zu erstellen. Der Knotengeflechtzaun zur freien Landschaft ist nach 5 Jahren zu entfernen.

3.5 Nadelgehölze sind lediglich als einzelne untergeordnete Elemente zulässig. Keinesfalls dürfen sie in Reihen oder Gruppen gepflanzt werden.

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (gemäß § 9 Abs. 4 i. V. m. § 84 BauNVO)

1. Materialien

Für Außenbauteile sind nur nicht hochglänzende Materialien zulässig. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig.

2. Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen oberhalb der zulässigen Traufhöhe nicht angebracht werden. Selbstleuchtende oder mit wechselnden Lichteffekten arbeitende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Werbeschriften dürfen maximal 1,00 m hoch sein.

Hinweise

1. Denkmalschutz / Archäologie

Aufgrund der topografischen Situation und benachbarter Bodendenkmale werden im Änderungsbereich archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gem. § 3 Abs. 4 NDSchG). Nach § 13 NDSchG bedarf es einer Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich dem Planungsamt des Landkreises Stade – Archäologische Denkmalpflege, mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

2. Berücksichtigung der örtlichen Bauvorschriften

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können gem. § 80 Abs. 5 NBauO als Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

3. Wasserrechtliche Erlaubnis

Die Versickerung bedarf im Einzelfall der Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Stade.

4. Pflege, Unterhaltung und Ersatz von Anpflanzungen

Der Grundstückseigentümer ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur fachgerechten Pflege und Unterhaltung der aufgeführten Pflanzungen verpflichtet. Sollten Pflanzen eingehen bzw. nicht mehr vorhanden sein, so sind diese umgehend in der gleichen Art zu ersetzen. Die Gemeinde wird nötigenfalls zur Durchsetzung der Bepflanzung vom Pflanzgebot nach § 178 BauGB Gebrauch machen.