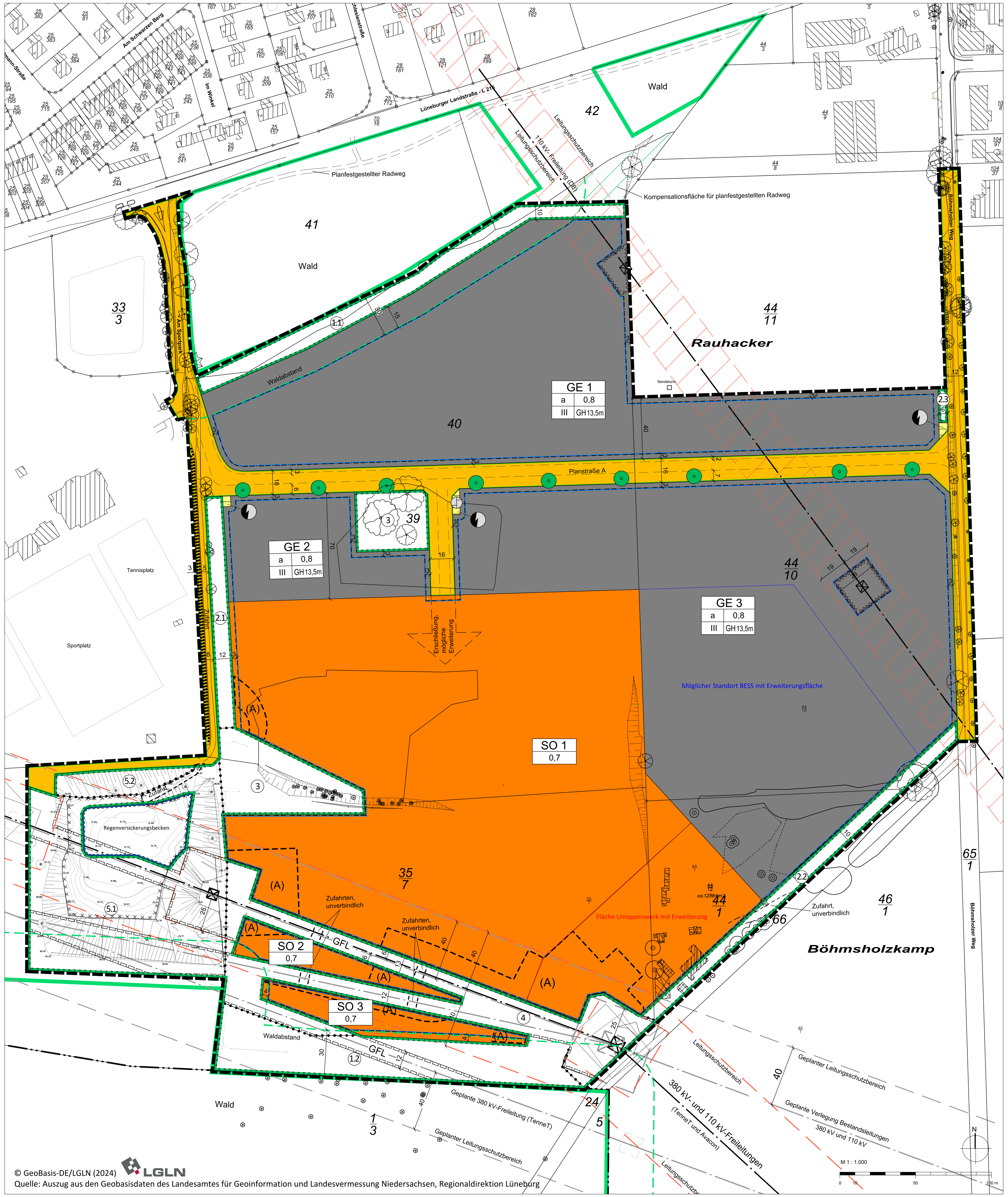
Planzeichnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November2017 (BGBl. I S. 3786), geändert am 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176 S. 1, 6)



© GeoBasis-DE/LGLN (2024)
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Lüneburg

Zeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert am 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Art der baulichen Nutzung

- GE – Gewerbegebiete
- SO – Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik

Maß der baulichen Nutzung

- z.B. 0,7 – Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- III – Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- GH 13,5 m – Gebäudehöhe in Metern über Bezugspunkt, als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung 1.6)

Bauweise, Baugrenzen

- a – Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung 1.7)
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Zweckbestimmung:
  - Elektrizität
  - Pumpwerk

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses Zweckbestimmung: Regenversickerungsbecken

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- z.B. (1) – Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit Ordnungsnummer (siehe textliche Festsetzung 1.13 - 1.26)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung zur Erhaltung von Gehölzen gemäß den textlichen Festsetzungen 1.25
- Anpflanzen: Bäume

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- GFL – Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zu belastende Fläche (Begünstigte siehe textliche Festsetzung Nr. 1.27)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (außer Strommasten)
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Nachrichtliche Übernahme (außerhalb des Geltungsbereichs lediglich Markierungen)

- Waldgrenze
- Oberirdische Hauptversorgungsleitung / Freileitung

Darstellungen ohne Normcharakter

- (A) – Fläche mit besonderer Festsetzung (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.4)
- Schutzbereich mit Höhenbeschränkung (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.5)
- Freileitung, geplant
- Schutzbereich Leitung und Mast
- Schutzbereich Leitung und Mast, geplant
- Mast
- Mast geplant
- Waldabstand
- Vorhandene Grundstücksgrenze
- Gemeindegrenze
- 18/1 – Flurstücksnummer
- Vorhandenes Gebäude mit Nebengebäude
- Gebäude zukünftig entfallend
- 4 – Bemaßung in Meter
- Laubbaum Bestand
- Nadelbaum Bestand

Textliche Festsetzungen

1. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 In den Gewerbegebieten (GE 1, GE 2 und GE 3) sind unzulässig:

a. Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (Gewerbebetriebe aller Art) zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
b. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
c. Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung (GewO), die der Aufstellung von Spielgeräten und dem Angebot von Spielen mit und ohne Gewinnmöglichkeit dienen.
d. Wettlokale und Wettbüros im Sinne von § 5 Abs. 1 und § 6 Abs. 1 des Niedersächsischen Glücksspielgesetzes (NGlüSpG).
e. Betriebe mit Vorführ- und Geschäftsräumen gemäß § 33 a der Gewerbeordnung (GewO), deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.
f. Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.
g. Anlagen, die der Störfall-Verordnung (12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – 12. BImSchV), in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 484), zuletzt geändert 2021 (BGBl. I S. 5060) und berichtigte Fassung 2024 (BGBl. I Nr. 225, BGBl. I Nr. 340) unterliegen.

1.2 Die sonstigen Sondergebiete (SO 1, SO 2 und SO 3) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Photovoltaik dienen der Erzeugung von Solarstrom. Zulässig sind bauliche Anlagen zur Erzeugung und Speicherung von Strom und Wärme aus Sonnenenergie. Ebenfalls zulässig sind Anlagen zur Umwandlung und Abgabe von überwiegend im Plangebiet erzeugtem Strom, wie z.B. Elektrolyseure und Ladestationen. Nebenanlagen und notwendige Betriebseinrichtungen zu den oben genannten Nutzungen sind zulässig, wie z.B. Zuwegungen, Einfriedungen, Wechselrichter, Trafostationen, Leitungen, Kameramasten, Monitoring-Container, Löschwasserbehälter. Innerhalb des Sondergebiets SO 1 ist ein Umspannwerk zulässig.

1.3 Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie nach § 19 Abs. 5 BauNVO ist nicht zulässig.

1.4 In den mit (A) markierten Teilen der sonstigen Sondergebiete SO 1, SO 2 und SO 3 dürfen Vorhaben erst umgesetzt werden, wenn die Arbeiten zum Neu- und Umbau der geplanten und bestehenden Leitungen und Maste abgeschlossen sind.

1.5 Im schraffierten Schutzbereich sind die Höhenvorgaben des Leitungsbetreibers zu berücksichtigen. Siehe Hinweis Nr. 6.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

1.6 Bezugspunkt der Höhenmessung ist die Höhe der Geländeoberfläche nach § 5 Abs. 9 NBauO.

1.7 In der festgesetzten abweichenden Bauweise gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.

1.8 Freistehende Solarmodule müssen einen Abstand von mindestens 80 cm über der Geländeoberfläche einhalten. Die Gesamthöhe der Solarmodule darf höchstens 3,8 m betragen. Unterer Bezugspunkt der Höhenfestsetzung ist die gewachsene Geländeoberfläche (gem. § 5 Abs. 9 NBauO). Zwischen den Reihen der Solarmodule ist ein Abstand von mind. 2,5 m einzuhalten.

1.9 Für das Umspannwerk ist eine Gesamtfläche von maximal 9.000 m² zulässig.

1.10 In Gebieten mit freistehenden Solarmodulen sind Einfriedungen nur sichtdurchlässig und als für Kleinwild durchlässigen Zaun ohne Sockelmauer zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten und sind nur in der Farbe Grün zulässig. Diese Zäune benötigen keinen bauordnungsrechtlichen Abstand zum Nachbargrundstück. Über der Geländeoberfläche ist ein Freihalteabstand von mindestens 15 cm einzuhalten. Temporäre Weidezäune und Wildschutzzäune sind von der Festsetzung ausgenommen.

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 ff. BauNVO)

1.11 Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten im Sinne des § 12 BauNVO, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie offene Lagerplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze sind nur Grundstückszufahrten zulässig.

Erschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 125 BauGB)

1.12 Sind für die Erschließung rückwärtiger Grundstücke noch weitere örtliche Verkehrsflächen erforderlich, bestimmt sich ihre genaue Lage nach der beabsichtigten Grundstücksaufteilung. Sie sind gemäß den in § 125 Abs. 3 BauGB genannten Anforderungen herzustellen.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

1.13 Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Nummer 1.1 ist ein blütenreicher Gras- und Staudensaum durch Einsaat von zertifiziertem Regiosaatgut der Region „U1 – Nordwestdeutsches Tiefland" zu entwickeln. Die Fläche ist im 2-Jahresrhythmus im Spätherbst mit einer insektenfreundlichen Mähtechnik mit einer Schnitthöhe von 8 cm zu mähen. Zum Schutz von Insekten sind jeweils wechselnde Teilflächen auszusparen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Die Errichtung baulicher Anlagen ist unzulässig.

1.14 Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Nummer 1.2 ist ein dreireihiger Waldrand aus standortheimischen Straucharten anzupflanzen. Davon ausgenommen sind die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Bereiche innerhalb der Maßnahmenfläche. Gegenüber dem bestehenden Waldrand ist ein Pflanzabstand von 2 m einzuhalten, zwischen den Reihen von 1 m. In zwei aufeinander folgenden Reihen ist versetzt zu pflanzen. Es sind standortheimische Straucharten gebietseigener Herkünfte gem. § 40 BNatSchG der Pflanzliste 2 zu verwenden. Auf der übrigen Fläche sowie in den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Bereichen ist eine blütenreiche Gras- und Staudenflur durch Einsaat von zertifiziertem Regiosaatgut der Region „U1 – Nordwestdeutsches Tiefland" zu entwickeln. Die Errichtung baulicher Anlagen ist unzulässig.

1.15 Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Ordnungsnummer 2.1 ist eine sechsreihige Strauch-Baumhecke mit einem gleichmäßig in den mittleren vier Reihen verteilten Baumanteil von mind. 20 % anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche ist ein Pflanzabstand von 2,5 m einzuhalten, zum angrenzenden Gewerbegebiet ist ein Pflanzabstand von 2 m einzuhalten. In und zwischen den Pflanzreihen ist ein Pflanzabstand von 1,5 m einzuhalten. Es sind Gehölzarten und -qualitäten der Pflanzlisten 1 und 2 zu verwenden. Bei Abgang ist eine artgleiche Ersatzpflanzung mit gleicher Pflanzqualität im Verhältnis 1:1 vorzunehmen. In den Abstandsbereichen zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche und dem angrenzenden Gewerbegebiet ist ein blütenreicher Gras- und Staudensaum durch Einsaat von zertifiziertem Regiosaatgut der Region „U1 – Nordwestdeutsches Tiefland" zu entwickeln.

1.16 Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Ordnungsnummer 2.2 ist eine fünfreihige Strauch-Baumhecke aus zertifiziertem, standortheimischem Pflanzgut der Pflanzlisten 1 und 2 anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Pflanzabstände von 1,5 m zwischen den Reihen und 1,5 m in den Reihen, sowie von 2 m zu den Grenzen einzuhalten. In diesem Rahmen sind die vorhandenen standortheimischen Bestandsgehölze zu erhalten. Standortfremde Gehölze sind vor Durchführung der Maßnahme zu entnehmen.
In den Abstandsbereichen zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche und dem angrenzenden Gewerbe- beziehungsweise Sondergebiet ist ein blütenreicher Gras- und Staudensaum durch Einsaat von zertifiziertem Regiosaatgut der Region „U1 – Nordwestdeutsches Tiefland" zu entwickeln.

1.17 Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Ordnungsnummer 2.3 ist eine dreireihige Strauchhecke aus zertifiziertem, standortheimischem Pflanzgut der Pflanzliste 2 anzupflanzen. Es sind Pflanzabstände von 1 m zwischen den Reihen und 1 m in den Reihen, sowie von jeweils 2 m zur Grenze des Gewerbegebietes und der Straßenverkehrsfläche einzuhalten. Es sind mindestens 6 verschiedene Arten der Pflanzliste 2 zu verwenden.

1.18 Die Gehölzpflanzungen auf den Flächen mit den Ordnungsnummern 1.2, 2.1, und 2.2 und 2.3 sind gegen Verbiss durch Weide- und Wildtiere zu schützen. Soweit die Anpflanzungen im Bestand gesichert sind, ist frühestens nach drei Jahren und spätestens nach zehn Jahren nach der Pflanzung der Schutzzaun zu entfernen.

Pflanzliste 1 (Bäume)	Pflanzliste 2 (Sträucher)
Acer platanoides (Spitzahorn)	*Carpinus betulus (Hainbuche)*
Acer campestre (Feldahorn)	*Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)*
Betula pendula (Sandbirke)	*Corylus avellana (Gemeine Hasel)*
Malus sylvestris (Holzapfel)	*Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)*
Pinus sylvestris (Waldkiefer)	*Euonymus europaeus (Gewöhnliches Pfaffenhütchen)*
Pyrus pyraster (Wildbirne)	*Frangula alnus (Echter Faulbaum)*
Quercus petraea (Traubeneiche)	*Prunus spinosa (Schlehe)*
Quercus robur (Stieleiche)	*Rosa canina (Hundsrose)*
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)	*Salix caprea (Sal-Weide)*
Tilia cordata (Winterlinde)	*Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)*
Malus domestica in Sorten (Kulturapfel)	
Pyrus communis in Sorten (Kulturbirne)	
Mindestqualität: Heister zweifach verpflanzt, 150 bis 200 cm Höhe	*Mindestqualität: Sträucher zweifach verpflanzt, 100 bis 150 cm Höhe*

Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung im Verhältnis 1:1 innerhalb der Flächen gemäß den Vorgaben dieser textlichen Festsetzung vorzunehmen.

1.19 Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Ordnungsnummer 3 sind die bestehenden Feldgehölze, Feldhecken und Säume dauerhaft zu erhalten. Standortfremde Arten sind zu entnehmen. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung im Verhältnis 1:1 innerhalb der Flächen gemäß den Vorgaben dieser textlichen Festsetzung vorzunehmen. Es sind Gehölze der Pflanzlisten 1 und 2 zu verwenden.

1.20 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Ordnungsnummer 4 dienen als Leitungsschutzbereiche sowie Abstandsbereiche zu den Mastenstandorten. Es ist eine blütenreiche Gras- und Staudenflur zu entwickeln. Die Einsaat hat mit zertifiziertem Regiosaatgut der Region „U1 – Nordwestdeutsches Tiefland" oder durch Selbstbegrünung zu erfolgen. Die Flächen sind im 2-Jahresrhythmus im Spätherbst mit einer insektenfreundlichen Mähtechnik mit einer Schnitthöhe von 8 cm zu mähen. Zum Schutz von Insekten sind jeweils wechselnde Teilflächen auszusparen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen.

1.21 Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den Ordnungsnummern 5.1 und 5.2 sind halbruderale Gras- und Staudenfluren trockenerer Standorte (Biotopkürzel UHT) im Übergang zu sonstigen Sandmagerrasen (RSZ) zu entwickeln.
Auf der Maßnahmenfläche mit der Ordnungsnummer 5.1 sind zunächst Neophytenbestände der Kanadischen Goldrute, des Riesen-Bärenklaus sowie der Lanzettblättrige Aster zu bekämpfen. Der Bekämpfung des Riesen-Bärenklaus dient die Mahd und das Entfernen des Mahdgutes aus dem Plangebiet im September/Oktober oder im März/April. Nach der Mahd ist auch zur Bekämpfung der Kanadischen Goldrute und der Lanzettblättrige Aster das Abtrag der obersten, mit Rhizomen durchsetzten Bodenschicht (15 cm tief) und das Entfernen aus der Maßnahmenfläche erforderlich. Die Maßnahmenflächen sind Ende April und Anfang Juni zu fräsen sowie mit einer Regiosaatgutmischung aus zertifiziertem Regiosaatgut der Region „U1 – Nordwestdeutsches Tiefland" zu für Böschungen z.B. von Saaten-Zeller einzusäen.
Die Maßnahmenfläche mit der Ordnungsnummer 5.2 ist im Rahmen der Neophytenbekämpfung vor Befahren und Begehen zu schützen.
Auf der Maßnahmenflächen mit der Ordnungsnummer 5.1 sind aufwachsende Kiefern zu beseitigen, standortheimische Laub-Einzelsträucher (BE) und Strauchgruppen sollen erhalten werden.
Auf der Maßnahmenfläche mit der Ordnungsnummer 5.2 ist Gehölzaufwuchs zu beseitigen und im Rahmen der Pflege dauerhaft zurückzudrängen. Zum Schutz der Zauneidechse Lacerta agilis ist auf der Maßnahmenfläche 5.2 als Strukturelemente zur Aufwertung der Habitatfunktion für die Zauneidechse an einer geeigneten Stelle an der nördlichen Böschung ein Lesesteinhaufen aufzuschichten.
Auf den Maßnahmenflächen mit den Ordnungsnummern 5.1 und 5.2 sind dauerhafte Pflegemaßnahme durchzuführen. Dazu sind diese in den Jahren 1 bis 3 nach Ersthérstellung einmal jährliche im September/ Oktober zu mähen. Danach sind sie im dreijährigen Rhythmus im September/ Oktober zu mähen. Das Mahdgut ist von den Flächen zu entfernen. Die Mahd muss abschnittsweise erfolgen, so dass jeweils ca. ein Drittel der Flächen mit den Ordnungsnummern 5.1 und 5.2 in einem Jahr stehen bleibt und erst im nächsten Jahr gemäht werden.
Innerhalb der Fläche mit der Ordnungsnummer 5.1 ist die Errichtung einer Bodenmiete zulässig.

1.22 Die Errichtung von Erschließungswegen innerhalb der Maßnahmenflächen 2.2 und 5 ist in offenporiger Bauweise bis zu 500 m² zulässig.

1.23 Die unversiegelten Flächen der Sondergebiete sind nach Initialeinsaat von zertifiziertem Regiosaatgut der Region „U1 – Nordwestdeutsches Tiefland" als Extensivgrünland zu entwickeln und zu pflegen. Die Flächen sind 1 bis 2 Mal jährlich außerhalb der Brutzeit (01.03. – 01.09.) mit einer insektenfreundlichen Mähtechnik mit einer Schnitthöhe von 8 cm zu mähen. Zum Schutz von Insekten sind jeweils wechselnde Teilflächen auszusparen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen.
Alternativ ist eine extensive Beweidung mit Schafen, mit einem Tierbesatz von maximal 0,3 GVE/ha zulässig. Pflegeumbrüche, Walzen, Abschleppen, Striegeln, Nachsaatmaßnahmen und der Einsatz von Pflanzenschutz- (Insektizide, Fungizide, Herbizide und Wuchsstoffe) und Düngemitteln (mineralischer und organischer Dünger einschl. Gülle oder Klärschlamm) sind unzulässig.

1.24 In den Gewerbegebieten ist je angefangene 2.000 m² versiegelte Fläche des jeweiligen Grundstücks ein standortheimischer Laubbaum auf dem Grundstück zu pflanzen. Es sind Gehölzarten und -qualitäten der Pflanzliste 1 zu verwenden. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen in gleicher Qualität zu ersetzen. Wildverbissschutz ist vorzusehen.

1.25 Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die vorhandene Baumreihe aus Winterlinden (Tilia cordata) dauerhaft zu erhalten. Zum Schutz des Baumbestandes ist sicherzustellen, dass Erdarbeiten, Bodenverdichtungen, Versiegelungen und Bodenauffüllungen und –abgrabungen im Kronentraufbereich unterbleiben. Die Bäume sind fachgerecht zu unterhalten. Bei Abgang ist eine artgleiche Ersatzpflanzung im Verhältnis 1:1 innerhalb der Fläche zu leisten (Qualität: Hochstämme, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand mit Drahtballierung, 18 bis 20 cm Stammumfang).

1.26 Innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind mindestens 9 Bäume neu zu pflanzen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von 10 m² herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern. Die festgesetzten Standorte sind nicht bindend, sondern können im Zuge der Ausführungsplanung variiert werden. Standorte für Leuchten, Trafostationen etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig. Die Bäume sind in der Qualität 3 x verpflanzt mit Ballen, 12-14 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Arten der Pflanzliste 1 zu verwenden.

CEF 1: Anbringen von Fledermausquartieren an Bestandsbäumen

Die im Zuge der Baufeldräumung durch die Entnahme von Bestandsbäumen und den Rückbau von Bestandsgebäuden verloren gehenden Quartierpotenziale für Fledermäuse sind durch eine funktionserhaltene Ausgleichsmaßnahme zu kompensieren. Als funktionserhaltene Ausgleichsmaßnahme sind insgesamt 10 Flachkästen (z. B. Fa. Schwegler Model 1FF) an den verbleibenden und dauerhaft zu erhaltenen Bestandsbäumen im Plangebiet zu installieren. Die installierten Fledermausnisthilfen sind jährlich auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen. In diesem Rahmen muss auch eine Reinigung der Kästen erfolgen (Entfernen von Vogel- und anderen alten Nestern, verendeten Tieren etc.).

CEF 2: Anbringen von (Halb-)Höhlennistkästen für Vögel an Bestandsbäumen

Die im Zuge der Baufeldräumung durch die Entnahme von Bestandsbäumen und den Rückbau von Bestandsgebäuden mitsamt der dort angebrachten Vogelnistkästen verloren gehenden Quartierpotenziale für heimische Brutvögel sind durch funktionserhaltene Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Als funktionserhaltene Ausgleichsmaßnahme sind insgesamt 10 Nistkästen folgender Typen an verbleibenden und dauerhaft zu erhaltenden Bestandsbäumen im Plangebiet zu installieren: 8 Stk. Nisthöhlenkästen (z.B. Fa. Schwegler Model 2GR); 2 Stk. Nischenkästen (z.B. Fa. Schwegler Model 1N)
Die installierten Vogelnistkästen sind jährlich auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen. In diesem Rahmen muss auch eine Reinigung der Kästen erfolgen (Entfernen von Vogel- und anderen alten Nestern, verendeten Tieren etc.).

Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.27 Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zu belastenden Flächen ist für Wartungs-, Instandhaltungs- und Betriebsaufgaben die Erreichbarkeit der Maststandorte für den Netzbetreiber mit einer Zuwegung zu gewährleisten. Die Flächen sind von jeglichen Hochbauten freizuhalten.

Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 BauNVO)

1.28 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente (EK) weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.

Gebiet	EK tags	EK nachts
GE 1	64	59
GE 2 - GE 3	65	50
SO 1	64	49
SO 2 – SO 3	60	45

1.29 Eine Umverteilung der flächenbezogenen Schall-Leistungspegel ist zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten flächenbezogenen Schall-Leistungspegel resultierende Gesamt-Immissionswert L_G nicht überschritten wird. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnische Anforderungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

1.30 Wenn im Rahmen eines schalltechnischen Einzelnachweises nach DIN 4109 abweichende "Maßgebliche Außenlärmpegel" an den Fassaden der Baukörper ermittelt werden (z.B. auf Grund von Eigenabschirmung oder Abschirmung durch andere Baukörper), ist es zulässig diese alternativ für die Bestimmung der Anforderungen an die Luftschalldämmung nach der DIN 4109 zugrunde zu legen.

Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

1.31 Gem. 30-jährigen Überflutungsnachweis ist auf den gesamten Gewerbeflächen ein Volumen von rd. 832 m³ für die zurückzuhaltende Regenwassermenge vorzusehen (= 10,7 l/m²). Es erfolgt eine gedrosselte Einleitung in den geplanten Regenwasserkanal von 22 l/s*ha.

2. Örtliche Bauvorschriften nach § 84 Niedersächsischer Bauordnung (NBauO)

Außenwände und Dächer

2.1 Für Wände und Dachflächen sind glänzende Materialien und Farbanstriche nicht zulässig. Für Dächer sind weiche Dacheindeckungen nicht zulässig.

2.2 Anlagen zur Nutzung der Solarenergie auf geneigten Dächern ab 30 Grad sind nur in der gleichen Neigung wie die zugehörige Dachfläche zulässig.

Werbeanlagen

2.3 Zulässig sind nur Werbeanlagen, die auf im Plangebiet ansässige Einrichtungen hinweisen.

2.4 Werbeanlagen, die in die freie Landschaft einwirken, sind unzulässig. Freistehende Werbeanlagen sind nur zulässig im Einfahrtsbereich oder in der Zone zwischen Hauptgebäude und Zufahrt von der Straßenverkehrsfläche. Werbeanlagen dürfen die Gebäudehöhe nicht überragen. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 4 m über Boden und eine maximale Werbefläche von 10 m² nicht überschreiten. An der Fassade angebrachte Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 2 m nicht überschreiten, ihre Länge darf in der Summe nicht mehr als 25 % der jeweiligen Fassadenlänge betragen.

2.5 Leuchtwerbung mit sich bewegendem oder veränderlichem Licht ist nicht zulässig. Alle Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen.

Beleuchtung

2.6 Zur Beleuchtung der Außenflächen ist nur LED-Lampen und Beleuchtungsanlagen zulässig, die ein für Vögel und Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen. Es sind insektendichte Leuchten zu verwenden. Für Außenleuchten sind nur Lichtquellen zu verwenden, deren Abstrahlung nach unten gerichtet und auf einen Winkel von bis zu 50° zur Vertikalen beschränkt ist. Das Anstrahlen von baulichen Anlagen, mit Ausnahme von zulässiger Weise errichteten Werbeanlagen, ist nicht zulässig.

Hinweise

Artenschutz

1. Die Artenschutzrechtlichen Verbotsbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. In diesem Fall ist eine Baufeldräumung nur außerhalb des Brutzeitraues (als Brutzeitraum gilt die Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September) zulässig oder zu anderen Zeiten nach fachkundiger Kontrolle auf Nester und wenn durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen sind.

Externer naturschutzrechtlicher Ausgleich

2. Der Kompensationsbedarf von 15.406 Werteinheiten wird über den Kompensationspool der Naturschutzstiftung des Landkreises Lüneburg in der Gemarkung Reppenstedt, auf der Flur 3, Flurstücke 99/6, 99/7, 99/8, 99/9, 101/3, 101/4, 123/8 erbracht.

Bodenschutz

3. Ergeben sich bei Sondierungsarbeiten und / oder Erdarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen, schädliche Bodenveränderungen und / oder eine Altlast, so ist diese der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Lüneburg unverzüglich nach § 2 des Niedersächsischen Bodenschutzgesetzes mitzuteilen, sodass Maßnahmen zur Gefahrenminderung und / oder Gefahrenabwehr nach dem Bodenschutzrecht eingeleitet werden können.

Denkmalschutz

4. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Lüneburg unverzüglich angezeigt werden.
Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

Kampfmittel

5. Im gesamten Geltungsbereich können nach Luftbildauswertung noch Kampfmittel des Zweiten Weltkrieges vorhanden sein. Vor Durchführung von Bau- und Pflanzmaßnahmen ist eine Sondierung der Bodenoberfläche zu veranlassen.

Bauarbeiten im Leitungsschutzbereich

6. Die dargestellten Leitungsschutzbereiche der Hochspannungsfreileitungen geben den vom Leitungsbetreiber vorgegebenen maximalen Abstand von der Leitungsachse an (in der Mitte zwischen den Masten). Dort gelten Beschränkungen der Bau- und Arbeitshöhen, die vor Baubeginn beim Leitungsbetreiber einzuholen und beim Bau zu beachten sind.

Höhenvorhaben Leitungsbetreiber

7. Für die Genehmigung von Bauten im Schutzstreifenbereich sind Pläne beim Betreiber einzureichen, aus denen die genaue Lage, die Höhe und die Art der Bedachung des Bauobjektes zu ersehen sind. Bei einer Dachneigung von <=15° muss ein Sicherheitsabstand von 5 m (gemessen vom höchsten Punkt des Gebäudes) zu den stromführenden Leiterseilen in jedem Lastfall eingehalten werden, bei einer Dachneigung von >15° ist ein Sicherheitsabstand von 3 m einzuhalten. Es ist eine harte Bedachung nach DIN 4102 Teil 7 vorzusehen.

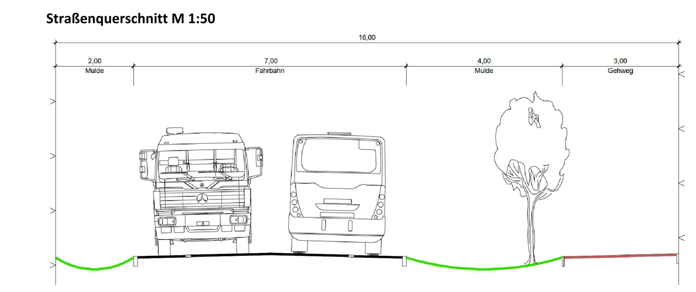
DIN-Normen

8. Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes erwähnten DIN-Normen werden bei der Gemeinde Reppenstedt, Dachtmisser Straße 1, 21391 Reppenstedt während der Öffnungszeiten mo.- mi. und fr. von 08:00 - 12:00 Uhr und donnerstags von 14:00 - 18:00 Uhr zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Vermaßungen

9. Die graphischen Festsetzungen sind in der Planzeichnung nicht vollständig vermaßt. Die Planung liegt in digitaler Form vor, so dass für alle Punkte UTM-Koordinaten vorhanden sind, die vom Vermessungsingenieuer eindeutig in die Örtlichkeit übertragen werden können. In der Planzeichnung können Maße abgegriffen werden.

Straßenquerschnitt M 1:50



Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in Verbindung mit den §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Reppenstedt diesen Bebauungsplan Nr. 43 "Gewerbe, Energie, Mobilität", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Reppenstedt, den

Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
   Der Rat der Gemeinde Reppenstedt hat in seiner Sitzung am 07.11.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.12.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
   Reppenstedt, den

   Gemeindedirektor

2. Planunterlage
   Kartengrundlage: ALKIS (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem), Gemarkung: Reppenstedt, Flur 4
   Maßstab: 1:1.000
   Quelle: © GeoBasis-DE/LGLN (2024)
   Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Lüneburg
   Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegensc[…]t die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze.
   Reppenstedt, den

   Amtliche Vermessungsstelle

   Im Auftrage

   (Unterschrift)

3. Planverfasser
   Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von ELBBERG Kruse, Rathje, Springer, Eckebrecht Partnerschaft mbB, Architekt, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt, Lehmweg 17, 20251 Hamburg.
   Hamburg, den

   Planverfasser

4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
   Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 24.12.2024 bis einschließlich 31.01.2025 durchgeführt (Bekanntmachung vom 16.12.2024).

5. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
   Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 20.12.2024 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

6. Entwurfsbeschluss, Beteiligung der Öffentlichkeit
   Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 16.04.2026 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
   Ort und Dauer der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden am XX.XX.XXXX ortsüblich bekannt gemacht.
   Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung, die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sowie der Inhalt der Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet unter „www. .... .de" veröffentlicht.
   Zusätzlich haben die Planunterlagen vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX öffentlich ausgelegen.

7. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
   Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am XX.XX.XXXX zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
   Reppenstedt, den

   Gemeindedirektor

8. Satzungsbeschluss
   Der Rat der Gemeinde Reppenstedt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am XX.XX.XXXX als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die dazugehörige Begründung durch Beschluss gebilligt.
   Reppenstedt, den

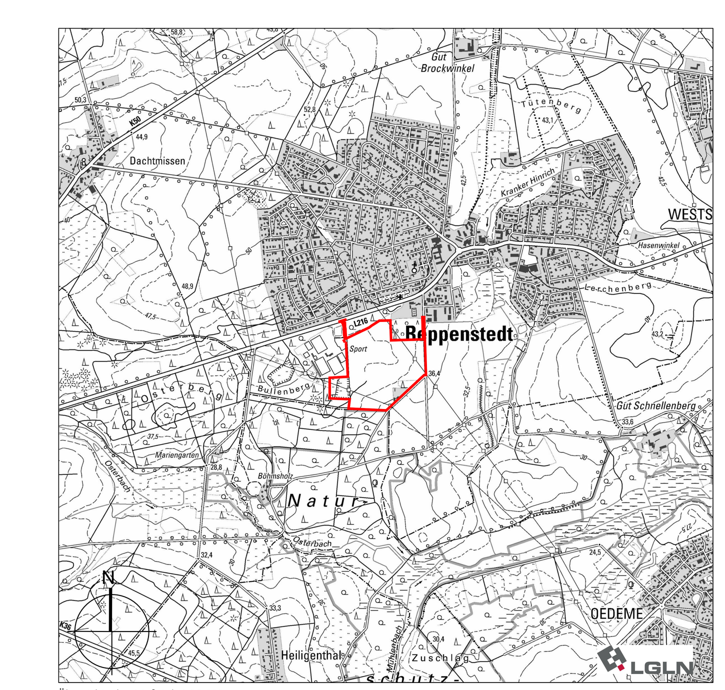
   Gemeindedirektor

9. Inkrafttreten
   Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB am .... im Amtsblatt Nr. .... des Landkreises Lüneburg ortsüblich bekannt gemacht worden.
   Der Bebauungsplan ist damit am .... in Kraft getreten.
   Reppenstedt, den

   Gemeindedirektor

10. Verletzung von Vorschriften
    Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften oder von Mängeln der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.
    Reppenstedt, den

    Gemeindedirektor



Übersichtsplan Maßstab 1:25.000

Gemeinde Reppenstedt
Bebauungsplan Nr. 43
"Gewerbe, Energie und Mobilität"

mit örtlichen Bauvorschriften nach Nds. Bauordnung

Stand: Entwurf, 21.04.2026

ELB BERG STADT LANDSCHAFT
ELBBERG Kruse, Rathje, Springer, Eckebrecht Partnerschaft mbB
Architekt, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt
Lehmweg 17 20251 Hamburg 040 460955-800 mail@elbberg.de www.elbberg.de