

VERFAHRENSVERMERKE

Präambel
Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalgesetzes...

Stadt Walsrode, 14.06.2016 L.S.
gez. Spöring
Bürgermeisterin

Planunterlage
ALKIS mit UTM-Koordinaten
Kartengrundlage:
Maßstab:
1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2014...

Herausgeber:
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 19.02.2014)...

Verden, 14.06.2016
gez. Wittkuell
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Fallingsb. / Bist

Planverfasser
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 107 wurde ausgearbeitet vom Büro htm a Hartmann Architektur GmbH, Hannover, 13.06.2016
gez. A. Hartmann
Planverfasser

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 09.07.2013 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 107 „Sondergebiet - Agrar- und Energiehandel an der L160, westlich Ortschaft Kirchholz“ beschlossen...

Stadt Walsrode, 14.06.2016 L.S.
gez. Spöring
Bürgermeisterin

Auslegungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 26.03.2015 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 107 „Sondergebiet - Agrar- und Energiehandel an der L160, westlich Ortschaft Kirchholz“ und der Begründung zugestimmt...

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 16.07.2015 den überarbeiteten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 107 „Sondergebiet - Agrar- und Energiehandel an der L160, westlich Ortschaft Kirchholz“ und die Begründung beschlossen...

Stadt Walsrode, 14.06.2016 L.S.
gez. Spöring
Bürgermeisterin

Beteiligung der Öffentlichkeit / Beteiligung Behörden
Die Öffentlichkeit wurde
gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 07.04.2015 bis 07.05.2015 (Entwurf zur Auslegung) beteiligt.

gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.07.2015 bis 27.08.2015 (Entwurf zur 2. Auslegung) beteiligt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden
gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 31.03.2015/02.04.2015 bis 11.05.2015 (Entwurf zur Auslegung) beteiligt.

gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 22.07.2015 bis 27.8.2015 (Entwurf zur 2. Auslegung) beteiligt.

Stadt Walsrode, 14.06.2016 L.S.
gez. Spöring
Bürgermeisterin

Abwägungsbeschluss
Der Rat der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 15.12.2015 (Beschluss-Nr.) die Anregungen der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen (§ 9 Abs. 2; § 1 Abs. 6 BauGB).

Stadt Walsrode, 14.06.2016 L.S.
gez. Spöring
Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 15.12.2015 nach § 10 Abs. 3 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 107 „Sondergebiet - Agrar- und Energiehandel an der L160, westlich Ortschaft Kirchholz“ bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften und Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung einschließlich Begründung beschlossen (Beschluss-Nr. 2011-2016/1186).

Der Beschluss wurde am 18.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
Stadt Walsrode, 20.06.2016 L.S.
gez. Spöring
Bürgermeisterin

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 107 sind gem. § 214 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formfehlern oder von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie ein beachtlicher Mangel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Stadt Walsrode, 20.06.2016 L.S.
Bürgermeisterin

Inkrafttreten
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 107 ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 18.06.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 107 ist damit am 18.06.2016 in Kraft getreten.
Stadt Walsrode, 20.06.2016 L.S.
gez. Spöring
Bürgermeisterin

Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
vom 23.09.2004 (BGI. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I. S. 1722)

Baunutzungsverordnung (BaunVO)
vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I. S. 1548, 1551 f)

Planzeichenvorordnung (PlanZV 90)
vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509, 1510 f)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
vom 26.09.2002 (BGBl. I. S. 1274), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I. S. 1474)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2014 (Nds. GVBl. S. 206)

Textliche Festsetzungen

1. Art der Baulichen Nutzung
gem. §§ 9 (1), 12 BauGB, § 11 BauNVO

1.1 Für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet „Agrar- und Energiehandel“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

1.2 Zulässig sind nur Agrar- und Energiehandel spezifische bauliche Anlagen:

- Silonanlagen
- Trocknungsanlagen
- Lagergebäude
- Abfallanlagen
- Verwaltungsgebäude
- Waschplatz
- Containerstellplatz
- Fahrzeug-Waagen

1.3 Zulässig sind nur Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die den Hauptnutzungen unter 1.2 dienen und Anlagen, die der Beseitigung des Schmutzwassers dienen.

2. Maß der baulichen Nutzung
gem. §§ 16, 18 und 20 BauNVO

2.1 Als Maß der baulichen Nutzung wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

2.2 Die Oberkante der baulichen Anlagen wird wie folgt festgesetzt:

Baufeld 1: Die Oberkante der baulichen Anlagen wird auf max. 9,00 m festgesetzt. Bezugspunkt hierfür ist der festgelegte Höhenpunkt (siehe TF 2.3, 2.4 und Hinweis Pkt. 3).

Baufeld 2: Die Oberkante der baulichen Anlagen wird auf max. 11,50 m festgesetzt. Bezugspunkt hierfür ist der festgelegte Höhenpunkt (siehe TF 2.3, 2.4 und Hinweis Pkt. 3).

Auf einer Fläche von max. 340 m² darf die Oberkante der baulichen Anlage von dieser Festsetzung abweichen und max. 14,50 m betragen (siehe TF 2.3, 2.4 und Hinweis Pkt. 3).

Baufeld 3: Die Oberkante der baulichen Anlagen wird auf max. 29,00 m festgesetzt. Bezugspunkt hierfür ist der festgelegte Höhenpunkt (siehe TF 2.3, 2.4 und Hinweis Pkt. 3).

2.3 Der Höhenpunkt (HP) als Bezugspunkt für die max. Höhe der baulichen Anlagen wird mittig der L160 mittig der Zufahrt zum Orth Holzweg festgelegt. Eine Markierung findet sich in der Planzeichnung.

2.4 Definition - Oberkante der baulichen Anlage (OK):
Die im Plan angegebene Oberkante der baulichen Anlage (OK) bezeichnet den höchsten Punkt einer baulichen Anlage. Technische Aufbauten (Lüftungstechnik, Fahrstuhlanlagen u.ä.) sind hierbei zu berücksichtigen.

2.5 Die Anzahl der Vollgeschosse wird für das Plangebiet auf max. ein Vollgeschoss (I) festgesetzt.

3. Überbaubare Grundstücksfläche
gem. § 23 BauNVO, § 24 Abs. 1 NStrG

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind die anbaurechtlichen Bestimmungen der Bauverbotszone entlang der L 160 (20 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn gemessen) einzuhalten.

Die Fläche ist von allen baulichen Anlagen wie Carports, Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen, Lager- und Aufstellflächen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen in größerem Umfang freizuhalten.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

4.1 Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LwA weder tags (06:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 06:00 Uhr) überschreiten:

Table with 3 columns: Fläche, Sonstiges Sondergebiet, LwA tags, LwA nachts. Values: 65, 60.

4.2 Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmungen erreicht werden, erhöhte Luftabsorptions- und Bodenabsorptionsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen sowie die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2, Hrsg. Deutsches Institut für Normung, Beuth Verlag Berlin, Oktober 1999) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenabschirmungspiegels zugerechnet werden.

4.3 Die festgesetzten flächenbezogenen Schall-Leistungspegel sind als „Beurteilungspegel“ i.S. der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.8.1998 (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm; GMBl. 1998 Seite 503ff) zu verstehen.

Dem gemäß ist bei einem schalltechnischen Nachweis nach dem im Anhang A zu dieser Verwaltungs-vorschrift beschriebenen Verfahren vorzugehen.

4.4 Bezüglich der nachfolgend angesprochenen Begriffe und Verfahren wird auf DIN 45691 („Geräusch-kontingenterung“, Hrsg. Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag Berlin, Dezember 2006) verwiesen. Eine Umverteilung der flächenbezogenen Schall-Leistungspegel ist zulässig wenn nachge-wiesen wird, dass der aus den festgesetzten flächenbezogenen Schall-Leistungspegel resultierende Schallleistungspegel Lp den Immissionswert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

5. Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB

5.1 Maßnahme 1 (M1) - Anpflanzung einer bestehenden Hecke
Es sind 8 Eichenhochstämme (Stiel-Eiche, Quercus robur, Hochstamm 3x verpflanzt mit Drahtballen, 16-18 cm Stammumfang) in zwei Heckenteilen westlich des Orth Holzweges innerhalb des Plangebietes anzupflanzen (Teilfläche Flurstück 264, Flur 4, Gemarkung Groß Eilstorf). Der Pflanzabstand darf max. 10 m betragen. Die Einzelbäume sind mit einer dreireihigen Strauchhecke zu unterpflanzen. Bestehende Heckenabschnitte sind durch zusätzliche Strauchpflanzungen in gleicher Weise zu verdichten. Straucharten sind der Pflanzliste 1 zu entnehmen.

5.2 Maßnahme 2 (M2) - Anlage einer Sporthölzfläche
Es sind 20 Eichenhochstämme (Stiel-Eiche, Quercus robur, Hochstamm 3x verpflanzt mit Drahtballen, 16-18 cm Stammumfang) und 20 Lindenhochstämme (Winter-Linde, Tilia cordata, Hochstamm, 3 x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang) in 2 Baumreihen im Versatz anzupflanzen (Teilfläche Flurstück 22/3 und 22/5, Flur 4, Gemarkung Groß Eilstorf sowie auf Teilflächen Flurstück 6/2, Flur 1, Gemarkung Klein Eilstorf). Lediglich im Bereich Orth Holzweg / Übergang L 160 darf einreihig angepflanzt werden. Die Aufteilung der Baumarten hat in Gruppen zu erfolgen, der Pflanzabstand beträgt 12 m. Die Einzelbäume sind innerhalb der schmalen westlichen Teilfläche mit einer 4 - 7-reihigen Strauchhecke zu unterpflanzen. Die Einzelbäume sind innerhalb der breiten östlichen Teilfläche mit insgesamt 13 Strauchreihen zu unterpflanzen. Straucharten sind der Pflanzliste 1 zu entnehmen.

5.3 Maßnahme 3 (M3) - Anlage einer Gehölzfläche mit Baumreihen und Sträuchern
Es sind 20 Eichenhochstämme (Stiel-Eiche, Quercus robur, Hochstamm 3x verpflanzt mit Drahtballen, 16-18 cm Stammumfang) und 20 Lindenhochstämme (Winter-Linde, Tilia cordata, Hochstamm, 3 x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang) in 2 Baumreihen im Versatz anzupflanzen (Teilfläche Flurstück 22/3 und 22/5, Flur 4, Gemarkung Groß Eilstorf sowie auf Teilflächen Flurstück 6/2, Flur 1, Gemarkung Klein Eilstorf). Lediglich im Bereich Orth Holzweg / Übergang L 160 darf einreihig angepflanzt werden. Die Aufteilung der Baumarten hat in Gruppen zu erfolgen, der Pflanzabstand beträgt 12 m. Die Einzelbäume sind innerhalb der schmalen westlichen Teilfläche mit einer 4 - 7-reihigen Strauchhecke zu unterpflanzen. Die Einzelbäume sind innerhalb der breiten östlichen Teilfläche mit insgesamt 13 Strauchreihen zu unterpflanzen. Straucharten sind der Pflanzliste 1 zu entnehmen.

5.4 Maßnahme 4 (M4) - Pflanzung einer Strauch-Baumhecke
Es ist eine 3 - 6-reihige Hecke anzupflanzen (Teilfläche Flurstück 22/5, Flur 4, Gemarkung Groß Eilstorf). In die Hecke ist eine Baumreihe aus 6 Eichenhochstämmen (Stiel-Eiche, Quercus robur, Hochstamm 3x verpflanzt mit Drahtballen, 16-18 cm Stammumfang) und 5 Lindenhochstämmen (Winter-Linde, Tilia cordata, Hochstamm, 3 x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang) zu integrieren. Straucharten sind der Pflanzliste 1 zu entnehmen.

5.5 Maßnahme 5 (M5) - Pflanzung einer Strauch-Baumhecke
Innerhalb des 10 m breiten Abschnittes sind 6-reihig, innerhalb des 15 m breiten Abschnittes 9-reihig Sträucher anzupflanzen (Teilfläche Flurstück 22/4, Flur 4, Gemarkung Groß Eilstorf). Straucharten sind der Pflanzliste 1 zu entnehmen.

5.6 Maßnahme 6 (M6) - Entwicklung von halbruderalen Gras - und Staudenfluren
Die Fläche (Teilfläche Flurstück 22/5, Flur 4, Gemarkung Groß Eilstorf und Flurstück 6/2, Flur 1, Gemarkung Klein Eilstorf) soll die landschaftliche Nutzung eingestellt werden und die Ansaat von Landschaftsrasen erfolgen.

5.7 Maßnahme 7 (M7) - Anlage eines Brachstreifens (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme)
Auf einer Fläche von 623 m² - Länge 125 m, Breite 5 m - (Teilfläche Flurstück 22/5, Flur 4, Gemarkung Groß Eilstorf und Flurstück 5/2, Flur 1, Gemarkung Klein Eilstorf) ist ein unbewirtschafteter Ackersaum anzulegen.

5.8 Zum Schutz der Fledermauspopulation ist die Außenbeleuchtung der Anlagen nur mit Leuchtmitteln vom Typ „warmweiß“ entsprechend dem Stand der Technik zu bestücken.

5.9 Die Beleuchtungskörper sind so anzuordnen, dass diese nicht in das Umland abstrahlen.

5.10 Pflegemaßnahmen:
Pflege zu M1-M5:
Es ist ein Wildschutz und die übliche Fertigstellungs-pflege vorzunehmen. Abgänge von mehr als 10% der Strauchpflanzungen sind nachzupflanzen. Abgängige Bäume sind nachzupflanzen.
Pflege zu M6:
Durch Mahd oder Mulchen in dreijährigen Abständen ist die Fläche von starker Verbuschung freizuhalten. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Dünger sowie anderen Nutzungen ist unzulässig.
Pflege zu M7:
Die Brachfläche ist einmal im Jahr zu schlägeln oder zu mähen. Das Schlägeln oder Mähen hat jeweils nach dem 31. Juli zu erfolgen. Nach Beendigung der Baumaßnahmen erfolgt ein Monitoring zur Klärung, ob der Ackersaum von Feld-lerchen als Revierezentrum angenommen wird. Die Beobachtungen haben während der Brutsaison nach Beendigung der Baumaßnahmen zu erfolgen. Sollte die Maßnahmenfläche nicht angenommen worden sein, ist im Umkreis von ca. 1 km eine vergleichbare Fläche zu benennen.

5.11 Pflanzlisten
Pflanzliste 1:
- Schiele (Prunus spinosa, verpflanzter Strauch, 3 Triebe, 60/100),
- Roter Hartiegl (Cornus sanguineum, verpflanzter Strauch, 4 Triebe, 60/100),
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra, verpflanzter Strauch, 3 Triebe, 60/100),
- Hasel (Corylus avellana, verpflanzter Strauch, 4 Triebe, 60/100).
Pflanzliste 2:
- Schiele (Prunus spinosa, verpflanzter Strauch, 3 Triebe, 60/100),
- Roter Hartiegl (Cornus sanguineum, verpflanzter Strauch, 4 Triebe, 60/100),
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra, verpflanzter Strauch, 3 Triebe, 60/100),
- Hasel (Corylus avellana, verpflanzter Strauch, 4 Triebe, 60/100),
- Stiel-Eiche (Quercus robur, Heister, 2 x verpflanzt, 150/200).

5.12 Kostenanfertigung gem. § 136 a BauGB
Die festgesetzten Maßnahmen sind vom und auf Kosten des Vorhabenträgers durchzuführen.

5.13 Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens zu den ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahmen umzusetzen. Die Maßnahme 7 ist bei Beginn der Bautätigkeit herzustellen.

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
Sonstiges Sondergebiet
gem. § 11 BauNVO
hier: Agrar- und Energiehandel

2. Bauweise
Baugrenze
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

3. Verkehrsflächen
Straßenverkehrsfläche
gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

4. Grünflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe Hinweis 3) gem. § 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a und (6) BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25 b und (6) BauGB

6. Sonstige Planzeichen
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind gem. § 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB

private Grünfläche
gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

1. Art der Baulichen Nutzung
gem. §§ 9 (1), 12 BauGB, § 11 BauNVO

1.1 Für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet „Agrar- und Energiehandel“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

1.2 Zulässig sind nur Agrar- und Energiehandel spezifische bauliche Anlagen:

- Silonanlagen
- Trocknungsanlagen
- Lagergebäude
- Abfallanlagen
- Verwaltungsgebäude
- Waschplatz
- Containerstellplatz
- Fahrzeug-Waagen

1.3 Zulässig sind nur Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die den Hauptnutzungen unter 1.2 dienen und Anlagen, die der Beseitigung des Schmutzwassers dienen.

2. Maß der baulichen Nutzung
gem. §§ 16, 18 und 20 BauNVO

2.1 Als Maß der baulichen Nutzung wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

2.2 Die Oberkante der baulichen Anlagen wird wie folgt festgesetzt:

Baufeld 1: Die Oberkante der baulichen Anlagen wird auf max. 9,00 m festgesetzt. Bezugspunkt hierfür ist der festgelegte Höhenpunkt (siehe TF 2.3, 2.4 und Hinweis Pkt. 3).

Baufeld 2: Die Oberkante der baulichen Anlagen wird auf max. 11,50 m festgesetzt. Bezugspunkt hierfür ist der festgelegte Höhenpunkt (siehe TF 2.3, 2.4 und Hinweis Pkt. 3).

Auf einer Fläche von max. 340 m² darf die Oberkante der baulichen Anlage von dieser Festsetzung abweichen und max. 14,50 m betragen (siehe TF 2.3, 2.4 und Hinweis Pkt. 3).

Baufeld 3: Die Oberkante der baulichen Anlagen wird auf max. 29,00 m festgesetzt. Bezugspunkt hierfür ist der festgelegte Höhenpunkt (siehe TF 2.3, 2.4 und Hinweis Pkt. 3).

2.3 Der Höhenpunkt (HP) als Bezugspunkt für die max. Höhe der baulichen Anlagen wird mittig der L160 mittig der Zufahrt zum Orth Holzweg festgelegt. Eine Markierung findet sich in der Planzeichnung.

2.4 Definition - Oberkante der baulichen Anlage (OK):
Die im Plan angegebene Oberkante der baulichen Anlage (OK) bezeichnet den höchsten Punkt einer baulichen Anlage. Technische Aufbauten (Lüftungstechnik, Fahrstuhlanlagen u.ä.) sind hierbei zu berücksichtigen.

2.5 Die Anzahl der Vollgeschosse wird für das Plangebiet auf max. ein Vollgeschoss (I) festgesetzt.

3. Überbaubare Grundstücksfläche
gem. § 23 BauNVO, § 24 Abs. 1 NStrG

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind die anbaurechtlichen Bestimmungen der Bauverbotszone entlang der L 160 (20 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn gemessen) einzuhalten.

Die Fläche ist von allen baulichen Anlagen wie Carports, Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen, Lager- und Aufstellflächen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen in größerem Umfang freizuhalten.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

4.1 Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LwA weder tags (06:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 06:00 Uhr) überschreiten:

Table with 3 columns: Fläche, Sonstiges Sondergebiet, LwA tags, LwA nachts. Values: 65, 60.

4.2 Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmungen erreicht werden, erhöhte Luftabsorptions- und Bodenabsorptionsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen sowie die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2, Hrsg. Deutsches Institut für Normung, Beuth Verlag Berlin, Oktober 1999) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenabschirmungspiegels zugerechnet werden.

4.3 Die festgesetzten flächenbezogenen Schall-Leistungspegel sind als „Beurteilungspegel“ i.S. der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.8.1998 (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm; GMBl. 1998 Seite 503ff) zu verstehen.

Dem gemäß ist bei einem schalltechnischen Nachweis nach dem im Anhang A zu dieser Verwaltungs-vorschrift beschriebenen Verfahren vorzugehen.

4.4 Bezüglich der nachfolgend angesprochenen Begriffe und Verfahren wird auf DIN 45691 („Geräusch-kontingenterung“, Hrsg. Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag Berlin, Dezember 2006) verwiesen. Eine Umverteilung der flächenbezogenen Schall-Leistungspegel ist zulässig wenn nachge-wiesen wird, dass der aus den festgesetzten flächenbezogenen Schall-Leistungspegel resultierende Schallleistungspegel Lp den Immissionswert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

5. Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB

5.1 Maßnahme 1 (M1) - Anpflanzung einer bestehenden Hecke
Es sind 8 Eichenhochstämme (Stiel-Eiche, Quercus robur, Hochstamm 3x verpflanzt mit Drahtballen, 16-18 cm Stammumfang) in zwei Heckenteilen westlich des Orth Holzweges innerhalb des Plangebietes anzupflanzen (Teilfläche Flurstück 264, Flur 4, Gemarkung Groß Eilstorf). Der Pflanzabstand darf max. 10 m betragen. Die Einzelbäume sind mit einer dreireihigen Strauchhecke zu unterpflanzen. Bestehende Heckenabschnitte sind durch zusätzliche Strauchpflanzungen in gleicher Weise zu verdichten. Straucharten sind der Pflanzliste 1 zu entnehmen.

5.2 Maßnahme 2 (M2) - Anlage einer Sporthölzfläche
Es sind 20 Eichenhochstämme (Stiel-Eiche, Quercus robur, Hochstamm 3x verpflanzt mit Drahtballen, 16-18 cm Stammumfang) und 20 Lindenhochstämme (Winter-Linde, Tilia cordata, Hochstamm, 3 x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang) in 2 Baumreihen im Versatz anzupflanzen (Teilfläche Flurstück 22/3 und 22/5, Flur 4, Gemarkung Groß Eilstorf sowie auf Teilflächen Flurstück 6/2, Flur 1, Gemarkung Klein Eilstorf). Lediglich im Bereich Orth Holzweg / Übergang L 160 darf einreihig angepflanzt werden. Die Aufteilung der Baumarten hat in Gruppen zu erfolgen, der Pflanzabstand beträgt 12 m. Die Einzelbäume sind innerhalb der schmalen westlichen Teilfläche mit einer 4 - 7-reihigen Strauchhecke zu unterpflanzen. Die Einzelbäume sind innerhalb der breiten östlichen Teilfläche mit insgesamt 13 Strauchreihen zu unterpflanzen. Straucharten sind der Pflanzliste 1 zu entnehmen.

5.3 Maßnahme 3 (M3) - Anlage einer Gehölzfläche mit Baumreihen und Sträuchern
Es sind 20 Eichenhochstämme (Stiel-Eiche, Quercus robur, Hochstamm 3x verpflanzt mit Drahtballen, 16-18 cm Stammumfang) und 20 Lindenhochstämme (Winter-Linde, Tilia cordata, Hochstamm, 3 x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang) in 2 Baumreihen im Versatz anzupflanzen (Teilfläche Flurstück 22/3 und 22/5, Flur 4, Gemarkung Groß Eilstorf sowie auf Teilflächen Flurstück 6/2, Flur 1, Gemarkung Klein Eilstorf). Lediglich im Bereich Orth Holzweg / Übergang L 160 darf einreihig angepflanzt werden. Die Aufteilung der Baumarten hat in Gruppen zu erfolgen, der Pflanzabstand beträgt 12 m. Die Einzelbäume sind innerhalb der schmalen westlichen Teilfläche mit einer 4 - 7-reihigen Strauchhecke zu unterpflanzen. Die Einzelbäume sind innerhalb der breiten östlichen Teilfläche mit insgesamt 13 Strauchreihen zu unterpflanzen. Straucharten sind der Pflanzliste 1 zu entnehmen.

5.4 Maßnahme 4 (M4) - Pflanzung einer Strauch-Baumhecke
Es ist eine 3 - 6-reihige Hecke anzupflanzen (Teilfläche Flurstück 22/5, Flur 4, Gemarkung Groß Eilstorf). In die Hecke ist eine Baumreihe aus 6 Eichenhochstämmen (Stiel-Eiche, Quercus robur, Hochstamm 3x verpflanzt mit Drahtballen, 16-18 cm Stammumfang) und 5 Lindenhochstämmen (Winter-Linde, Tilia cordata, Hochstamm, 3 x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang) zu integrieren. Straucharten sind der Pflanzliste 1 zu entnehmen.

5.5 Maßnahme 5 (M5) - Pflanzung einer Strauch-Baumhecke
Innerhalb des 10 m breiten Abschnittes sind 6-reihig, innerhalb des 15 m breiten Abschnittes 9-reihig Sträucher anzupflanzen (Teilfläche Flurstück 22/4, Flur 4, Gemarkung Groß Eilstorf). Straucharten sind der Pflanzliste 1 zu entnehmen.

5.6 Maßnahme 6 (M6) - Entwicklung von halbruderalen Gras - und Staudenfluren
Die Fläche (Teilfläche Flurstück 22/5, Flur 4, Gemarkung Groß Eilstorf und Flurstück 6/2, Flur 1, Gemarkung Klein Eilstorf) soll die landschaftliche Nutzung eingestellt werden und die Ansaat von Landschaftsrasen erfolgen.

5.7 Maßnahme 7 (M7) - Anlage eines Brachstreifens (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme)
Auf einer Fläche von 623 m² - Länge 125 m, Breite 5 m - (Teilfläche Flurstück 22/5, Flur 4, Gemarkung Groß Eilstorf und Flurstück 5/2, Flur 1, Gemarkung Klein Eilstorf) ist ein unbewirtschafteter Ackersaum anzulegen.

5.8 Zum Schutz der Fledermauspopulation ist die Außenbeleuchtung der Anlagen nur mit Leuchtmitteln vom Typ „warmweiß“ entsprechend dem Stand der Technik zu bestücken.

5.9 Die Beleuchtungskörper sind so anzuordnen, dass diese nicht in das Umland abstrahlen.

5.10 Pflegemaßnahmen:
Pflege zu M1-M5:
Es ist ein Wildschutz und die übliche Fertigstellungs-pflege vorzunehmen. Abgänge von mehr als 10% der Strauchpflanzungen sind nachzupflanzen. Abgängige Bäume sind nachzupflanzen.
Pflege zu M6:
Durch Mahd oder Mulchen in dreijährigen Abständen ist die Fläche von starker Verbuschung freizuhalten. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Dünger sowie anderen Nutzungen ist unzulässig.
Pflege zu M7:
Die Brachfläche ist einmal im Jahr zu schlägeln oder zu mähen. Das Schlägeln oder Mähen hat jeweils nach dem 31. Juli zu erfolgen. Nach Beendigung der Baumaßnahmen erfolgt ein Monitoring zur Klärung, ob der Ackersaum von Feld-lerchen als Revierezentrum angenommen wird. Die Beobachtungen haben während der Brutsaison nach Beendigung der Baumaßnahmen zu erfolgen. Sollte die Maßnahmenfläche nicht angenommen worden sein, ist im Umkreis von ca. 1 km eine vergleichbare Fläche zu benennen.

5.11 Pflanzlisten
Pflanzliste 1:
- Schiele (Prunus spinosa, verpflanzter Strauch, 3 Triebe, 60/100),
- Roter Hartie