

Verkaufsräumen von Handwerksbetrieben für den Verkauf an Endverbraucher sind dann zulässig, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der ihm zugehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist (Produktionsverbundhandelt). Die maximal zulässige Verkaufsradius beträgt 150 m nicht überschreiten.

c) Vergnügungsstätten
Im Plangebiet sind Vergnügungsstätten (z.B. Nachtclubs, Sexkios, Spielhallen, Diskotheken), die nach § 1 Abs. 3 Nr. 3 BauNV in Gewerbegebieten ausnahmsweise zugelassen werden können, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNV nicht zulässig.

d) Betriebslaboreinrichtungen
Im Plangebiet sind gemäß § 3 (3) Nr. 1 BauNV ausnahmsweise zugelassen Betriebslabore und Betriebsleerwohnungen oder Wohnungen für Aufsichts- oder Betriebspersonen gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNV nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

e) Lebensmittelverarbeitende Betriebe
Im Plangebiet sind gemäß § 1 (9) BauNV i.V.m. § 8 BauNV lebensmittelverarbeitende Betriebe nicht zulässig.

3. Gebäudehöhen (gem. § 9 (3) BauGB)
Die max. Gebäudehöhe darf, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens der zu errichtenden Gebäude bis zum höchsten Punkt der Dachhaut des Gebäudes (Oberkante First / Gesimsoberkante) 12,80 m nicht überschreiten. Für untergeordnete bauliche Anlagen wie Fahrstuhlschächte, Schornsteine und Antennenträger ist eine Überschreitung um bis zu max. 5,0 m zugelassen.

4. Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a) u. § 9 (1) Nr.20 BauGB)
a) Stellplätze:
Stellplatzanlagen für Pkw sind zu begrünen. Je 10 Einstellplätze ist ein hochstämmiger Baum, Stammumfang 16 bis 18 cm, anzupflanzen (s. Pflanzenliste des Umweltberichts).

Standortgerechte, heimische Gehölze für die Flächen mit Pflanzbindung (Auswahlliste):

Feld-Ahorn (<i>Acer campestre</i>)	Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)
Eingriffeliger Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)	Holz-Apfel (<i>Malus sylvestris</i>)
Vogel-Kirsche (<i>Prunus avium</i>)	Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)
Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>)	Hartnagel (<i>Cornus sanguinea</i>)
Hassel (<i>Corylus avellana</i>)	Präfrähtlinde (<i>Elaeagnus europaeus</i>)
Faulbaum (<i>Frangula alnus</i>)	Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>)
Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)	Hunds-Rose (<i>Rosa canina</i>)
Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)	Sal-Weide (<i>Salix caprea</i>)
Ohr-Weide (<i>Salix aurita</i>)	Grau-Weide (<i>Salix cinerea</i>)

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ (Dezember 2006, Beuth-Verlag) weder tags (06.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 06.00 h) überschreiten.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.
Für Immissionsorte in den einzelnen Richtungssektoren dürfen Zusatzkontingente LEK, zus. zum Emissionskontingent LEK addiert werden.

Koordinaten des Referenzpunktes im Gauß-Krüger Koordinatensystem:
Rechtswert: $x = 430625,01$
Hochwert: $y = 5800840,65$

Die Winkelangaben basieren darauf, dass Norden „0“ Grad entspricht. Drehrichtung ist hierbei „im Uhrzeigersinn“ (rechtsherum).
In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden beim Bauamt der Gemeinde Wallenhorst zur Einsicht bereitgehalten.

- Mit dem Bebauungsplan Nr. 266 „Erweiterung Gewerbegebiet Hof im Hagen“ wird die westliche Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 193 „Gewerbegebiet Hof im Hagen“ - 1. Änderung überplant, soweit der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 266 den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 193 erfasst.

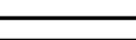
7. Stellflächen und Stellplatzanlagen (gem. § 23 BauNVO)

Stellplätze und Stellplatzanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

B. HINWEISE

- ## Bodenfunde
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenasammeln, Schlackeln sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinsetzungsmuster) auch ohne einen archäologischen Befund gemeldet werden, dann gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) mündlich und müssen der Denkmalbehörde des Landkreises Osnaabrück gemeldet werden.
- ### 2. Versorgungsleitungen
- Innerhalb des Plangebietes befinden sich Versorgungsleitungen verschiedener Versorgungsträger. Bei event. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erledigten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtabeiten in die Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Seitens der Bauherren und Baufirmen ist eine entsprechende Infragenahme der Bauarbeiten eine Abstimmung mit dem jeweiligen Versorgungsträger vorzunehmen.
- ### 3. Eingriffsregelung - Nachweis externer Kompensation
- Durch den Bebauungsplan Nr. 266 „Gewerbegebiet Hof im Hagen“ wird ein Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorbereitet. Soweit der Eingriff nicht innerhalb des Planbereichs ausgereizt wird, erfolgt ein externer Ausgleich (Restkompensation) des Eingriffs außerhalb des Plangebietes. Demnach sind 10,482 W extern zu kompensieren. Der Ausgleich erfolgt durch Ablösung von 10,482 W aus dem Landschaftsbild der Hasematten-Stiftung auf Grundlage einer vertraglichen Vereinbarung zwischen der Gemeinde und der Hasematten-Stiftung.
- ### 4. Artenschutz
- #### 4.1 Zur Vermeidung der Tötung oder Verletzung von Individuen der häufigen europäischen Vogelarten und ihrer Entwicklungsformen (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) ist es erforderlich, dass die Baufeldränder (Abschnitte des Oberrandes) außerhalb der Brutzeit erfolgt, also ab August bis Ende Februar. Ist der Baubeginn während der Brutzeit vorgesehen, ist zuvor eine Überprüfung der Flächen auf potentiell brütende Individuen durch einen Fachkundigen erforderlich.
- #### 4.2 Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung potentieller Quartiere, Jagdhabitate oder Leitstrukturen, ist eine direkte Beleuchtung des Waldrandes und der Maßnahmenflächen zu vermeiden.
- ### 5. Landwirtschaftliche Immissionen
- Die Landwirtschaftsämter Niedersachsen weist im Verfahren darauf hin, dass im Rahmen der Bewirtschaftung der an den Planungsraum angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen -insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte- zuzunehmendes Geräusch-, Staub- und Geruchsimmissionen auftreten. Dieses ist unvermeidbar und als örtlich hinzunehmen.
- ### 6. Erläuterungen zur Emissionskontingentierung (§ 5, Punkt 6. Der textlichen Festsetzungen)
- Die Winkelangaben basieren darauf, dass Norden „0° Grad entspricht, Drehtrichtung ist hierbei „im Uhrzeigersinn“ (rechts herum).
 - Von Vorhaben erfolgt die Emissionskontingentierung nach Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn die Emissionsgrenzwerte des Immissionsrichtwert nach TA-Lärm um mindestens 15 dB überschritten (Relevanzgrenze).
 - Die Geräuschkontingentierung bezieht sich auf die schützenswerten Wohnnutzungen und Brunodontungen außerhalb des Bebauungsplanbereichs Nr. 266.
 - In der textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden in der Gemeinde Wallenhorst zur Einsicht bereit gehalten.

Übersichtskarte M. 1:5000

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N			
Entwurfsbearbeitung:	 INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Marie-Curie-Str.44 • 49134 Wallenhorst Tel.05407/880-0 • Fax:05407/880-85	Datum	Zeichen
	bearbeitet	2014-09	Ni
	gezeichnet	2014-09	Frđ
	geprüft	2016-01	Ni
	freigegeben	2016-01	Ni