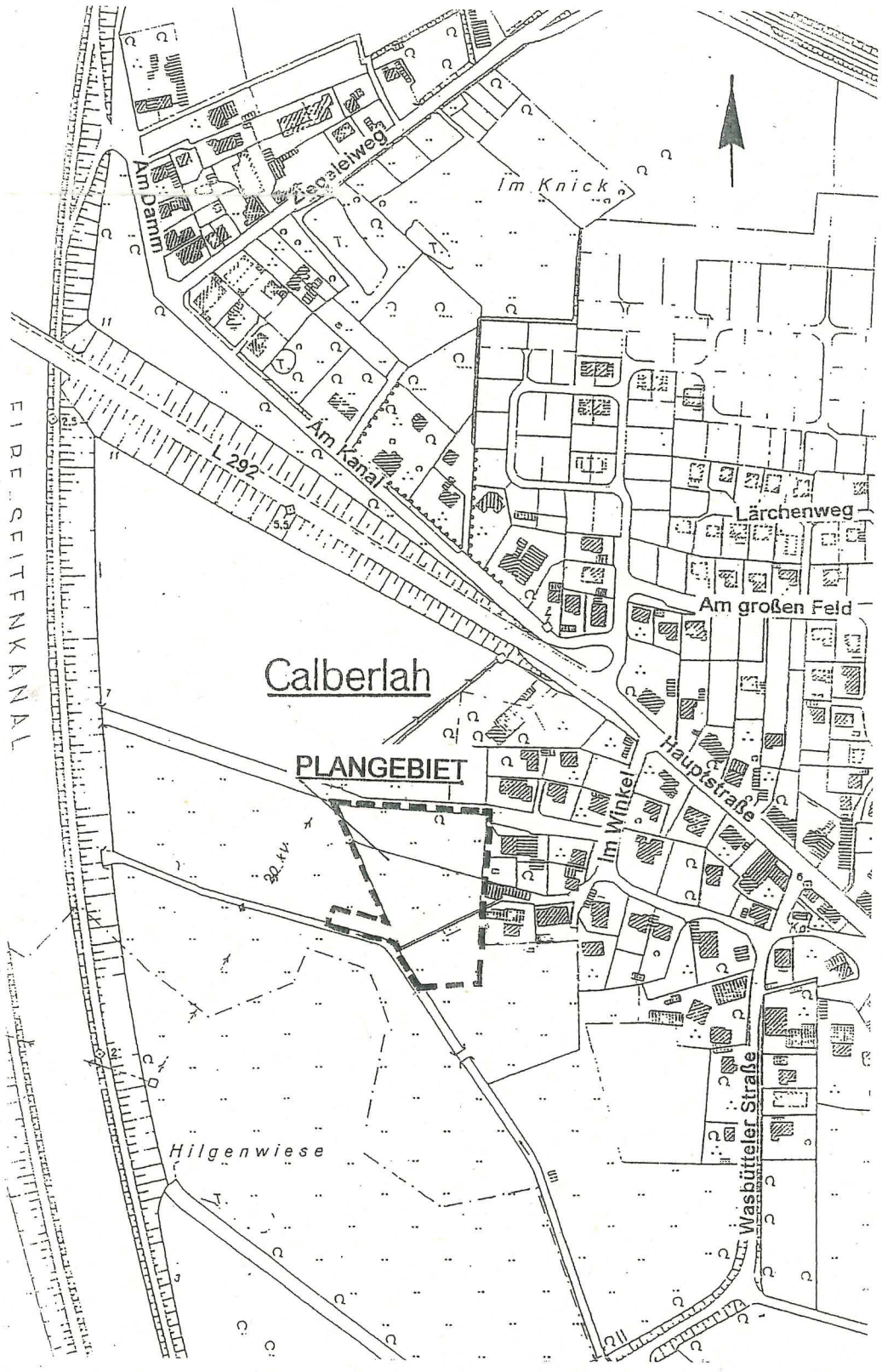
ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5000



GEMEINDE Calberlah **Ortsteil Calberlah**	**URSCHRIFT**
Bebauungsplan	
„Gewerbegebiet“	
Maßstab: 1 : 1000	**Stand: 05.11.2003** **geändert am: 16.01.04/03.11.2005** /20.04.06
C·G·P Stadtplanung GmbH	

Angefertigt im Januar 2004
durch Döring, VT

Auftragsnr. 2003-8019
Gemarkung Calberlah
Flur 4
Maßstab 1: 1000

DIPL.-ING. JÜRGEN ERDMANN
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Knickwall 16
Telefon 05371/9836-0 Telefax 05371/9836-26
38518 GIFHORN

Vervielfältigung für gewerbliche Zwecke verboten!
(§ 13 und 19 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2. 7. 1985 Nds. GVBl. S. 197)

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO))

GEe — Gewerbegebiete, eingeschränkt (§ 8 BauNVO)
siehe textliche Festsetzung Nr. 1 und Nr. 2

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GR — Grundfläche, maximal
siehe textliche Festsetzung Nr. 3

hmax — Höhe baulicher Anlagen, als Höchstmaß, in m über einem Bezugspunkt
siehe textliche Festsetzung Nr. 4

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

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

Ein- und Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

A1 – A4 — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6BauGB)
siehe textliche Festsetzung Nr. 5 und Nr. 6

Anpflanzen:

Bäume
siehe textliche Festsetzung Nr. 5

Erhaltung :

Bäume
siehe textliche Festsetzung Nr.5

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauGB, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Nachrichtlich

20 kV Leitung, oberirdisch

Ü — überschwemmungsgefährdetes Gebiet
Die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art ist nicht zulässig.

Textliche Festsetzungen

1. Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) werden die gem. § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen
   - Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe (Nr. 1),
   - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (Nr. 2),
   - Tankstellen (Nr. 3),
   - Anlagen für sportliche Zwecke (Nr. 4)

   ausgeschlossen.
   Die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 3 BauNVO benannten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Die im Folgenden angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) wurden auf der Grundlage der DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien", Ausgabe 10/1999, bestimmt.
   Die Einhaltung der IFSP 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 an allen maßgeblichen Immissionsorten nach den Rechenverfahren der DIN ISO 9613-2 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung 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 an allen maßgeblichen Immissionsorten die o.g. anteiligen Immissionsrichtwerte einhält.
   Es dürfen nur solche Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die die folgenden IFSP nicht überschreiten:

   tagsüber 60 dB(A) m²
   nachts 45 dB(A) m²

   Die Tageszeit bezieht sich auf den Zeitraum von 16 Stunden (von 6:00 bis 22:00 Uhr), die Nachzeit auf 8 Stunden (von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr).

3. Auf den Flurstücken 9/18 sowie 9/19 der Flur 4, Gemarkung Calberlah, ist innerhalb der überbaubaren Fläche die Errichtung eines Lagerhauses mit einer Grundfläche von maximal 100 m² zulässig. Stellplätze, Zufahrten und andere befestigte Flächen werden auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet, wenn sie mit wasserdurchlässigen Belägen oder Schotterrasen ausgeführt werden.

4. Die zulässige Gebäudehöhe von 4,5 m wird zwingend festgesetzt.
   Unterer Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe ist die natürliche Geländeoberfläche.

5. Innerhalb der Flächen mit der zeichnerischen Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind folgende Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen:
   Fläche A1
   a) Die in Grünland umzuwandelnden bzw. vorhandenen Grünlandflächen sind zu erhalten und zu extensivieren. Sie dürfen maximal 2-mal jährlich gemäht werden (Ende Mai bis Anfang Juni und Ende September). Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.
   b) Entlang des Flusslaufes der „Edesbütteler Riede" sind 18 Schwarz-Erlen (Alnus glutinosa) mit einem Pflanzabstand von ca. 3 m zu setzen. Parallel zur „Edesbütteler Riede" ist ein 5 m breiter Räumstreifen freizuhalten.
   c) Im südlichen Planbereich sind entlang der gewerblichen Fläche 5 Silber-Weiden (Salix alba) mit einem Abstand von 10 m als Einzelbäume zu pflanzen und als Kopf-Weiden zu pflegen.

   Fläche A 2
   Auf dieser Fläche sind 4 Gemeine Eschen (Fraxinus excelsior) als Einzelbäume mit einem Abstand von 10 m zu setzen.
   Fläche A3
   Vorzunehmen ist eine Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entsprechend des als Anlage zur Begründung beigefügten *Pflanzschemas A*.
   Ausnahmsweise ist innerhalb des Pflanzstreifens eine Zu- und Abfahrt von 3,50 m zulässig.
   Fläche A 4
   Vorzunehmen ist eine Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entsprechend des als Anlage zur Begründung beigefügten *Pflanzschemas B*.
   Als Pflanzmaterial für die Fläche A 3 und A 4 wird empfohlen:
   Sträucher: leichter Strauch, 1 x verschult
   Bäume in der Baum-Strauch-Hecke, Weiden und Schwarz-Erlen: Heister, 2 x verschult,
   Gemeine Eschen: Hochstamm, 2 x verschult.
   Die Gehölze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.

6. Der Eingriff in den Naturhaushalt, den die Gemeinde aufgrund ihrer planerischen Entscheidung vorbereitet, wird durch die Maßnahmen ausgeglichen, die innerhalb des Plangeltungsbereiches im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt sind.
   Die Ausgleichsmaßnahmen werden den Flurstücken 9/18, 9/19, 15/10 tlw., 15/11 tlw. und 68 tlw. der Flur 4 in der Gemarkung Calberlah entsprechend zugeordnet.