



**Planzeichenerklärung (BauNVO 2023, PlanZV)**

- Art der baulichen Nutzung
- MI** Mischgebiete, s. textl. Festsetzung Ziff. 2
  - GE** Gewerbegebiete, s. textl. Festsetzung Ziff. 1, 2, 5 und 7

- Maß der baulichen Nutzung
- 0,8** Grundflächenzahl
  - OK 8,0 m** Oberkante als Höchstmaß, s. textl. Festsetzung Ziff. 3

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- a** Abweichende Bauweise, s. textl. Festsetzung Ziff. 4
  - Baugrenze

- Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, s. textl. Festsetzung Ziff. 8
  - Ortsdurchfahrtsgrenze (OD)

- Grünflächen
- Private Grünfläche
  - Regenwasserrückhaltung

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, s. textl. Festsetzung Ziff. 6

- Sonstige Planzeichen
- Abgrenzung unterschiedlicher Geräuschkontingente, s. textl. Festsetzung Ziff. 10
  - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, s. textl. Festsetzung Ziff. 8
  - Richtungssektoren, s. textl. Festsetzung Ziff. 10
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

**Textliche Festsetzungen**

- Im Gewerbegebiet (GE) werden die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO zulässig
  - Tankstellen (Nr. 3)
  - Anlagen für sportliche Zwecke (Nr. 4) ausgeschlossen.
 Gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Störfallbetriebe i.S.v. § 50 BImSchG i. V. m. der 12. BImSchV und der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) sind im Gewerbegebiet (GE) und im Mischgebiet (MI) unzulässig.
- Das Höchstmaß für die Oberkante (OK) baulichen Anlagen wird gem. § 18 BauNVO auf 8,0 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Überschreitungen durch technische Anlagen wie Antennenanlagen, Schornsteine, Lüftungsaggregate, Fahrstuhlbauten und konstruktiv bedingten Bauteilen sind im technisch erforderlichen Umfang zulässig. Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage des natürlichen Geländeverlaufes des Baugrundstücks. Eine von dieser Festsetzung abweichende Höhenlage kann zugelassen werden, wenn der Grundwasserstand oder die Höhenlage der Entwässerungsanlagen dies erfordern.
- Abweichend von der offenen Bauweise sind auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.
- Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) gilt für die Anlage privater Stellplätze Folgendes:
  - Je 6 Stellplätze ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mindestens ein baumartiges, standortheimisches Laubgehölz gem. der in der Begründung beigefügten Artenliste zu pflanzen.
  - Die Pflanzfläche je Baum (Baumscheibe) muss mindestens 2 m<sup>2</sup> betragen.
  - Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und im Falle ihres Abganges gleichartig zu ersetzen.
- Innerhalb der Fläche mit der zeichnerischen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist eine Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wie folgt vorzusehen:
  - Zu pflanzen sind nur heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher. (siehe hierzu die der Begründung als Anlage beigefügte Gehölzauswahlhilfe)
  - Bei Sträuchern ist je 2 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ein Gehölz zu pflanzen. Es sind mindestens 3 verschiedene Gehölzarten in Gruppen von mindestens 3 Stück anzupflanzen.
  - Für die Bäume ist je 200 m<sup>2</sup> Pflanzfläche 1 Baum mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm (gemessen 1 m über Erdoberfläche) anzupflanzen.
  - Die Gehölze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu unterhalten und im Falle ihres Abganges gleichartig zu ersetzen.
- Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 400 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche im Gewerbegebiet (GE) und je 200 m<sup>2</sup> im Mischgebiet (MI) überbaute Fläche für die Hauptgebäude und Nebeneinrichtungen sowie Grundstücksbefestigungen) 1 Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm, wie unter 6. a) und 6. c) festgelegt, anzupflanzen. Wahlweise können je Laubbaum 3 Obstbäume angepflanzt werden. Die Gehölze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu unterhalten und im Falle ihres Abganges gleichartig zu ersetzen.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB wird an der K 108 eine von Bebauung freizuhalten Fläche festgesetzt. 20 Meter vom Fahrbandrand aus dürfen Hochbauten, Werbeanlagen, Garagen sowie Nebeneinrichtungen, auch solche, die nach NBauO genehmigungsfrei sind, ohne Zustimmung des Straßenbausträgers nicht errichtet werden. In diesem Bereich gilt gleichzeitig ein Zu- und Abfahrtsverbot. Die Zufahrt für die Feuerwehr ist in der technisch erforderlichen Breite ausnahmsweise zulässig. Ausnahmsweise ist die Anlage eines Fuß- und Radweges mit 2,5 m Breite zulässig.
- Für das anfallende Oberflächenwasser im Gewerbegebiet kann keine Einleitung in die öffentliche Kanalisation erfolgen, es gilt daher:
  - Das anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten. Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu verdunsten, zu versickern oder nach Verwendung als Brauchwasser dem Schmutzwassersammler zuzuführen. Die Versickerungsanlagen sind gemäß Arbeitsblatt DWA-A138 anzulegen und zu betreiben.
  - Die Funktionsfähigkeit dieser Anlagen muss bereits mit dem Beginn flächenversiegender Baumaßnahmen auf den jeweiligen Grundstücken gewährleistet sein.
  - Für den entsprechenden Nachweis der gesicherten Erschließung ist im Baugenehmigungs- bzw. Bauanzeigeverfahren mit dem Entwässerungsantrag ein Versickerungskonzept einzureichen (mit Darstellung und Erläuterung der Anlagen gem. Bauvorschriftenverordnung - BauVorVO, NI).
- Gemäß der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Wenker und Gesing vom 22.03.2023 (Bericht Nr. 5367.1/01) ist für das Gewerbegebiet zur Einhaltung der Immissionswerte Beschränkungen vorzunehmen. Bezüglich der nachfolgend angesprochenen Begriffe und Verfahren wird auf DIN 45691 ("Geräuschkontingentierung", Hrsg. Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag Berlin, Dezember 2006) verwiesen.
  - Für das Gewerbegebiet sind entsprechend § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 der BauNVO Festsetzungen hinsichtlich der schalltechnischen Bedürfnisse und Eigenschaften getroffen.
  - Zulässig in dem Gewerbegebiet sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten:
 

Teilfläche	$L_{EK, tags}$ 6.00 - 22.00 Uhr	$L_{EK, nachts}$ 22.00 - 6.00 Uhr
TF 1	65	50
TF 2	63	48

 Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2001-12, Abschnitt 5.
  - Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A und B erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{EK}$  für das Gewerbegebiet um folgende Zusatzkontingente:
 

Richtungssektor	Winkel	Zusatzkontingent
A	46° bis 97°	tags: 6 dB(A)/ nachts: 6 dB(A)
B	97° bis 310°	tags: 10 dB(A)/ nachts: 14 dB(A)

 Bezugspunkt UTM X = 32588995 m, Y = 5820325 m  
 Erläuterung: Nord = 360° = 0°

- Die Einhaltung der Emissionskontingente ist im Einzelfall für jeden Betrieb nachzuweisen. Anhand der jeweiligen gesamten Betriebsfläche und der festgesetzten Emissionskontingente  $L_{EK}$  für diese Fläche ist das für diesen Betrieb anzusetzende Immissionskontingent an allen maßgeblichen Immissionsorten einzuhalten. Für Immissionsorte in den Richtungssektoren A und B kann das Immissionskontingent um die jeweiligen Zusatzkontingente erhöht werden.
  - Ein Vorhaben ist dann schalltechnisch zulässig, wenn die nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechneten Beurteilungspegel der vom Vorhaben hervorgerufenen Geräuschimmissionen an allen maßgeblichen Immissionsorten diese Immissionskontingente einhalten.
  - Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).
  - Umverteilungen der Emissionskontingente zwischen den Teilflächen können vorgenommen werden, bedürfen aber des schalltechnischen Nachweises, dass dadurch keine Verschlechterung der Immissionsituation eintritt.
11. Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme sind ausschließlich Leuchtkörper vom Typ "warmweiß" mit geringer Störwirkung auf Fledermäuse und mit geringer Lockwirkung auf nachtaktive Insekten zu verwenden, wie z.B. LED-Leuchten. Die Beleuchtungskörper sind so anzuordnen, dass diese nicht in das Umland strahlen.

**Hinweise**

Die schalltechnischen Normen DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau") und DIN 45691 ("Geräuschkontingentierung") können auf Anfrage in der Gemeinde eingesehen werden.

Das Flurstück 100 und auch teilweise das Flurstück 104 der Flur 11 der Gemarkung Flettmar werden im Verzeichnis über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten geführt (151.018.5.903.0001). Aufgrund der früheren Nutzung als Eigenbedarfstankstelle ist bei mit dem Boden in Verbindung stehenden Nutzungen mit möglichen Gefahren zu rechnen.



**Gemeinde Müden (Aller)**  
**Ortsteil Flettmar**  
**Voßheide**  
**Bebauungsplan**

Stand: § 3 Abs. 2/ § 4 Abs. 2 BauGB