

Art der baulichen Nutzung

**GE 1-3** Gewerbegebiete, s. textl. Festsetzung Ziff. 1, 2

Maß der baulichen Nutzung

**0,6** Grundflächenzahl

**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

**a** Abweichende Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Elektrizität

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

20 kV Freileitung oberirdisch, beidseitig je 10m Schutzstreifen beachten

Grünflächen

Private Grünfläche

Parkanlage

Regenwasserrückhaltebecken

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, s. textl. Festsetzung Ziff. 5

Sonstige Planzeichen

Immissionsschutzkennlinie, Immissionsschutzanlagen erforderlich

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans  
"Druckerei Harms-Erweiterung" zugl. 1. Änderung Druckerei Harms

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans  
"Druckerei Harms"

Textliche Festsetzungen

- a) Die Gewerbegebiete sind gem. § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 BauNVO wie folgt eingeschränkt: Störfallbetriebe i.S.v. § 50 BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV und der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) sind im Gewerbegebiet und den eingeschränkten Gewerbegebieten ausgeschlossen.
- b) In allen Gebietsarten (WA, MI und GE) dürfen Räume die dem Aufenthalt von Personen dienen, nicht in einer Höhe über 7,20 m Fertigfußboden angeordnet werden.
- a) Die Gewerbegebiete sind gem. § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert und gem. § 1 Abs. 5 BauNVO hinsichtlich der Emissionen teilweise eingeschränkt. In den Gebieten GEe 1, GE 2 und GE 3 sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten. Zusätzlich dürfen in der ungünstigsten Nachtstunde maximal 46 PKW-Bewegungen auf dem Betriebsgelände stattfinden (siehe auch: Schalltechnisches Gutachten zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Druckerei Harms“ in Groß Oesingen, OT Zahrenholz, Gesellschaft für Technische Akustik mbH, Nr. A861806/3, Hannover, den 10.04.2019).

Teilfläche	L <sub>EK, tags</sub> 6 - 22 Uhr	L <sub>EK, nachts</sub> 22 - 6 Uhr
GEe 1	63 dB(A)	48 dB(A)
GE 2	66 dB(A)	51 dB(A)
GE 3	69 dB(A)	54 dB(A)

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12.

- a) Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmungen erreicht werden, erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (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 Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.
- c) Bezüglich der nachfolgend angesprochenen Begriffe und Verfahren wird auf DIN 45691 („Geräuschkontingenterung“, Hrsg. Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag Berlin, Dezember 2006) verwiesen. Eine Umverteilung der Emissionskontingente ist zulässig wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierende Gesamtimmissionswert LGI nicht überschritten wird.
- d) Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L<sub>r</sub> den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.
- a) Entlang der gekennzeichneten Strecke von 50 m Länge ist eine Lärmschutzanlage an der Grundstücksgrenze zu errichten wenn das nördlich angrenzende Grundstück mit der Flurstücksnr. 130/14 mit einer schutzbedürftigen Nutzung bebaut wird. Gleichzeitig ist die Schirmhöhe der Lärmschutzwand abhängig von dem Abstand der zu errichtenden schutzwürdigen Bebauung: mit einem Abstand unter 10 m zur südlichen Grundstücksgrenze, muss diese mit einer Gesamthöhe von 3,5 m zu errichten. Wird die schutzwürdige Nutzung mit einem Abstand mehr als 10 m zur südlichen Grundstücksgrenze errichtet, verringert sich die Höhe der Anlage auf 2,0 m. Zum Zeitpunkt der Nutzung des Nachbargrundstückes (Flurstücksnr. 130/14) tritt gemäß § 9 Abs. 2 BauGB die Festsetzung nach Satz 1 in Kraft.
- b) Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche im Plangebiet an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie, der der Mitte der straßenzugewandten Lärmschutzanlage am nächsten liegt. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Lärmschutzanlage, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.
- a) Im Gewerbegebiet darf die jeweils zulässige Grundflächenzahl durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO auf bis zu 0,9 überschritten werden.
- b) In den Gewerbegebieten (GE 1-3) ist eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt: Abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO sind auch Gebäudelängen von über 50 m zulässig.
- Innerhalb der Fläche mit der Festsetzung "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB gilt Folgendes:  
Die private Grünfläche ist als naturnahe Wiese zu gestalten.
- Die Versickerungsanlagen (Mulden) im Plangebiet haben ein Stauvolumen für eine Mindesteinleitmenge von 11.064 m<sup>3</sup>/a vorzuhalten. Sie sind mit einer standortgerechten Gras-Kräuter-Mischung (Regio-Saatgut) einzusähen.
- Im Bereich von Stellplätzen ist gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB je 6 Pkw-Stellplätze bzw. je 3 Lkw-Stellplätze auf der Stellplatzanlage mindestens ein Laubbaum wie Eberesche, Elsbeere, Ahorn, Feldahorn zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

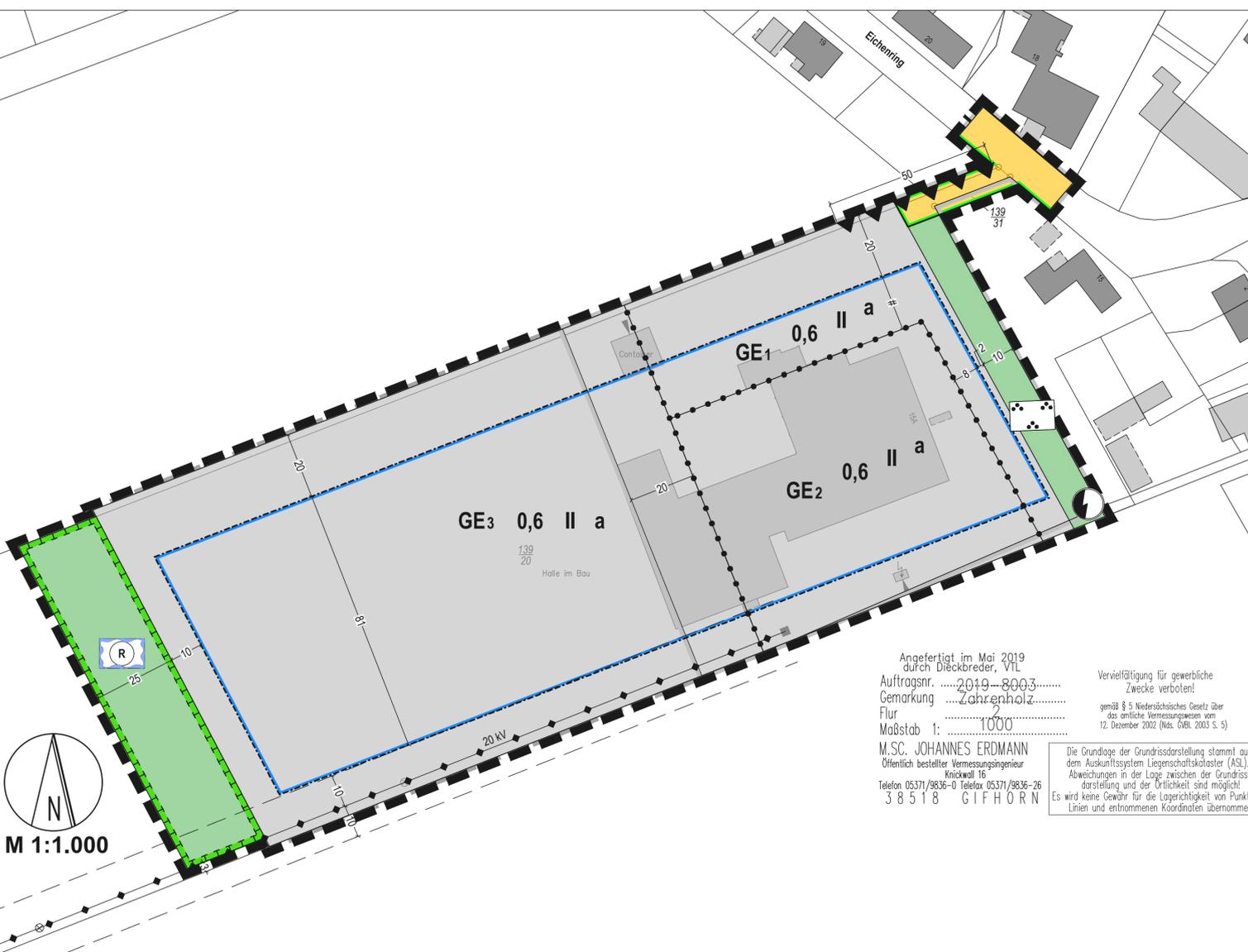


Gemeinde Groß Oesingen  
Ortschaft Zahrenholz

# Druckerei Harms 2. Änderung

## Bebauungsplan

Stand: § 10 (1) BauGB



Angefertigt im Mai 2019  
durch Dieckbreder, VtL  
Auftragsnr. 2019-8003  
Gemarkung Zahrenholz  
Flur 2  
Maßstab 1:1000  
M.Sc. JOHANNES ERDMANN  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Königswei 16  
Telefon 05371/9836-0 Telefax 05371/9836-26  
3 8 5 1 8 G I F H Ö R N

Vervielfältigung für gewerbliche Zwecke verboten!  
gemäß § 5 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003 S. 5)  
Die Grundlage der Grundrissdarstellung stammt aus dem Auskunitssystem Liegenschaftskataster (ASL). Abweichungen in der Lage zwischen der Grundrissdarstellung und der Örtlichkeit sind möglich! Es wird keine Gewähr für die Legerichtigkeit von Punkten Linien und entnommenen Koordinaten übernommen.