

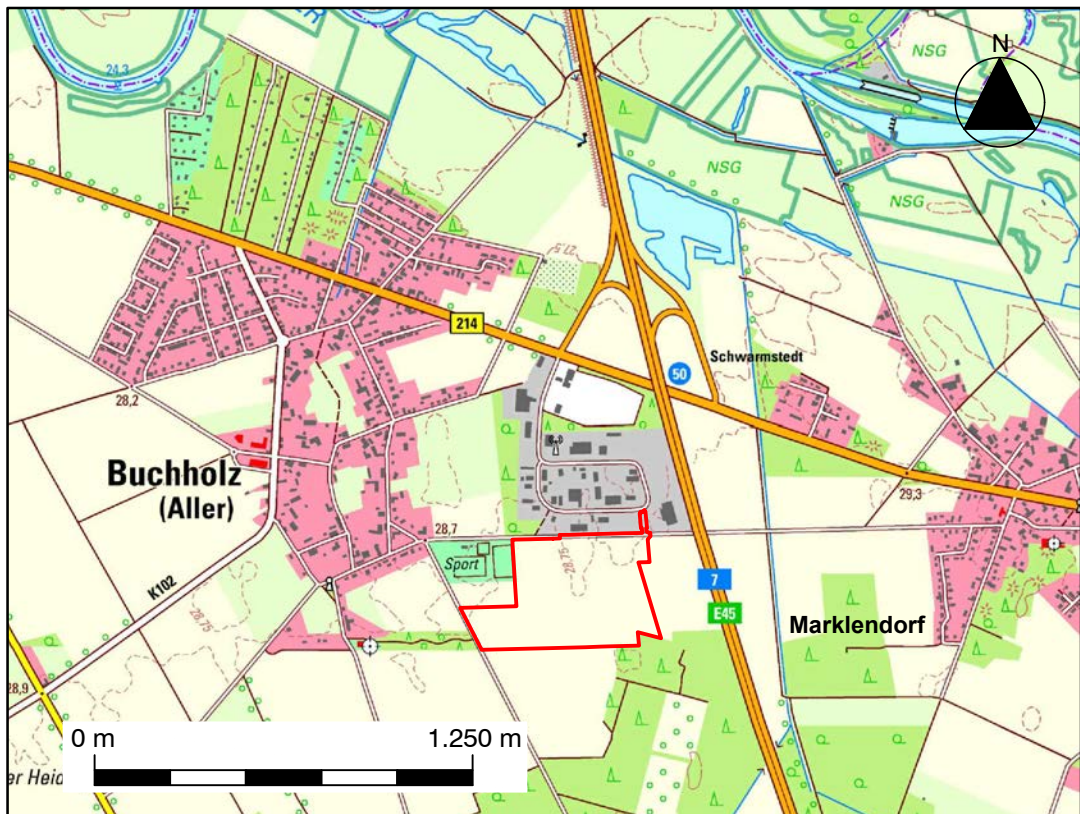
Samtgemeinde Schwarmstedt Gemeinde Buchholz / Aller




Bebauungsplan Nr. 27 "Gewerbegebiet Schwarzer Berg Süd" mit örtlicher Bauvorschrift

Maßstab 1 : 2.000

- Vorentwurf -



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2024  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Ausgearbeitet im Februar 2025:

Susanne Vogel ■
■ Architektin
■ Bauleitplanung

Gretchenstr. 35
30161 Hannover
Tel.: 0511- 394 61 68

Internet: www.planungsbuero-vogel.de
E-Mail: vogel@planungsbuero-vogel.de

In Zusammenarbeit mit:

 **Planungsgruppe
Umwelt**

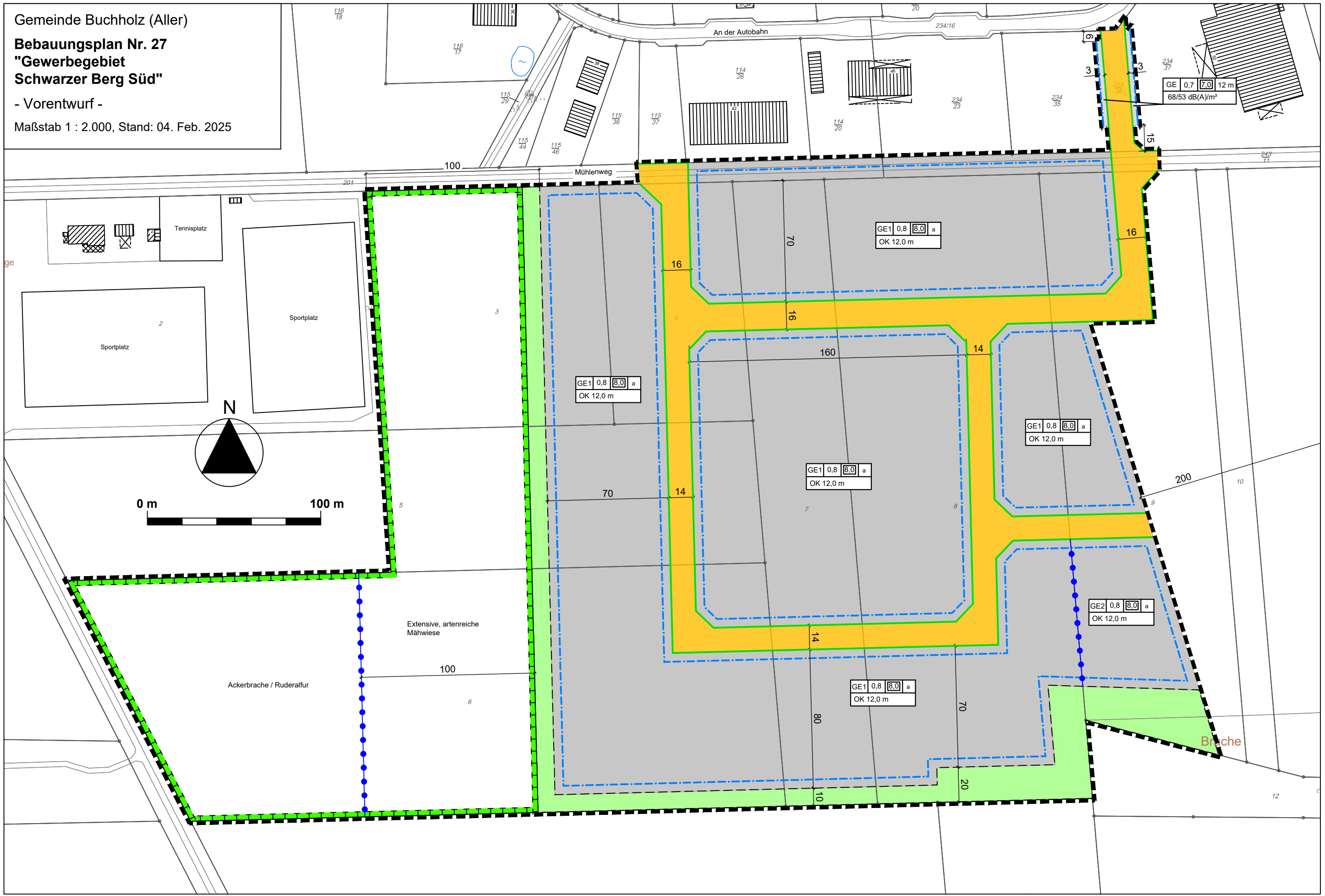
Dipl.-Ing. Irmgard Peters
Stiftstraße 12
30159 Hannover
Tel. 0511/51949785
i.peters@planungsgruppe-umwelt.de

Gemeinde Buchholz (Aller)

Bebauungsplan Nr. 27
"Gewerbegebiet
Schwarzer Berg Süd"

- Vorentwurf -

Maßstab 1 : 2.000, Stand: 04. Feb. 2025



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2024 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiet GE, GE1, GE2
Vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen!

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

0,8 Grundflächenzahl (GRZ) Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!

8,0

Baumassenzahl (BMZ)

OK 12 m

Oberkante baulicher Anlagen in m über Bezugsebene
Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!

a

abweichende Bauweise Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen!



Baugrenze

Verkehrsflächen



öffentliche Straßenverkehrsfläche

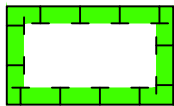


Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen



Private Grünfläche, Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung
Vgl. § 4 der textlichen Festsetzungen!



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Vgl. § 5 der textlichen Festsetzungen!

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1

Gewerbegebiet (GE)

1. Innerhalb der als „Gewerbegebiet“ (GE1) festgesetzten Flächen sind Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie nur in, an und auf Dach- und Außenwandflächen von Gebäuden zulässig.
2. Im „Gewerbegebiet“ (GE1 und GE2) sind Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO und Bordellbetriebe nicht zulässig.

Hinweis: Im „Gewerbegebiet“ (GE) gelten die §§ 5, 6 und 7 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 21 „Schwarzer Berg“ (Neuaufstellung) unverändert weiter.

§ 2

Maß der baulichen Nutzung

1. Im „Gewerbegebiet“ (GE1 und GE2) darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 durch Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden.
2. Oberer Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen von 12 m ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude. Unterer Bezugspunkt ist die Höhe von 29 m über NHN.
3. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch untergeordnete Bauteile (z. B. Fahrstuhlaufbauten, Lüftungen, Solarenergieanlagen u.ä.) um höchstens 2,0 m überschritten werden.

§ 3

abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise gelten die Regelungen der offenen Bauweise ohne Längenbegrenzung.

§ 4

Private Grünflächen, Ortsrandeingrünung

Die in der Planzeichnung festgesetzten „privaten Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ sind mit einheimischen standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern zu bepflanzen. Die angepflanzten Laubgehölze sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Bepflanzung ist eine Maßnahme zum Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB.

§ 5

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Flächen dienen der Kompensation von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch Versiegelung und der Kompensation von Verlust und Beeinträchtigung von Lebensräumen insbesondere von Offenland-Vogelarten. Die Aufwertung erfolgt durch eine dauerhafte extensive Nutzung. *Die Maßnahmen werden im Einzelnen im weiteren Verfahren festgelegt.*

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(§ 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung)

§ 1 Werbeanlagen

Es sind nur Werbeanlagen zulässig, die im Zusammenhang mit der auf dem Grundstück angebotenen Leistung, einem dort angebotenen Produkt oder dem Namen der dort ansässigen Firma stehen.

Werbeanlagen an Gebäuden sind bis zu einer Höhe von 10 m über dem Erdgeschossfußboden zulässig. Werbeanlagen müssen dem Gebäude untergeordnet sein.

Freistehende Werbepylonen sind nur bis zu einer Höhe von 10 m zulässig. Unter Bezugspunkt ist die Höhe von 29 m über NHN.

§ 2 Einfriedungen

Innerhalb des Gewerbegebiets sind Einfriedungen entlang der privaten Grünflächen nur an der dem Gewerbegebiet zugewandten Innenseite der privaten Grünflächen zulässig.

§ 3 Begrünung baulicher Anlagen

1. Die Dachflächen von Gebäuden mit Flachdächern (Dachneigung 0 bis 15 Grad) und einer Grundfläche von mehr als 50 m² sind flächendeckend zu begrünen. Die geschlossene Vegetationsdecke ist dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu erhalten.

Die Dachflächen im Bereich technischer Dachaufbauten oder im Bereich von Oberlichtern sind von der Pflicht zur Dachbegrünung ausgenommen.

Eine Kombination von Dachbegrünung mit Solaranlagen für die Strom- oder Wärmeversorgung ist zulässig.

2. Fassadenabschnitte, die auf einer Länge von mehr als 6 m keine Fassadenöffnungen aufweisen, sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Dabei sind bei geeigneter Wandausbildung Selbstklimmer möglich, ansonsten sind Kletterhilfen vorzusehen. Je 2 lfm Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.