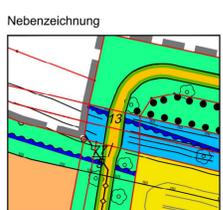
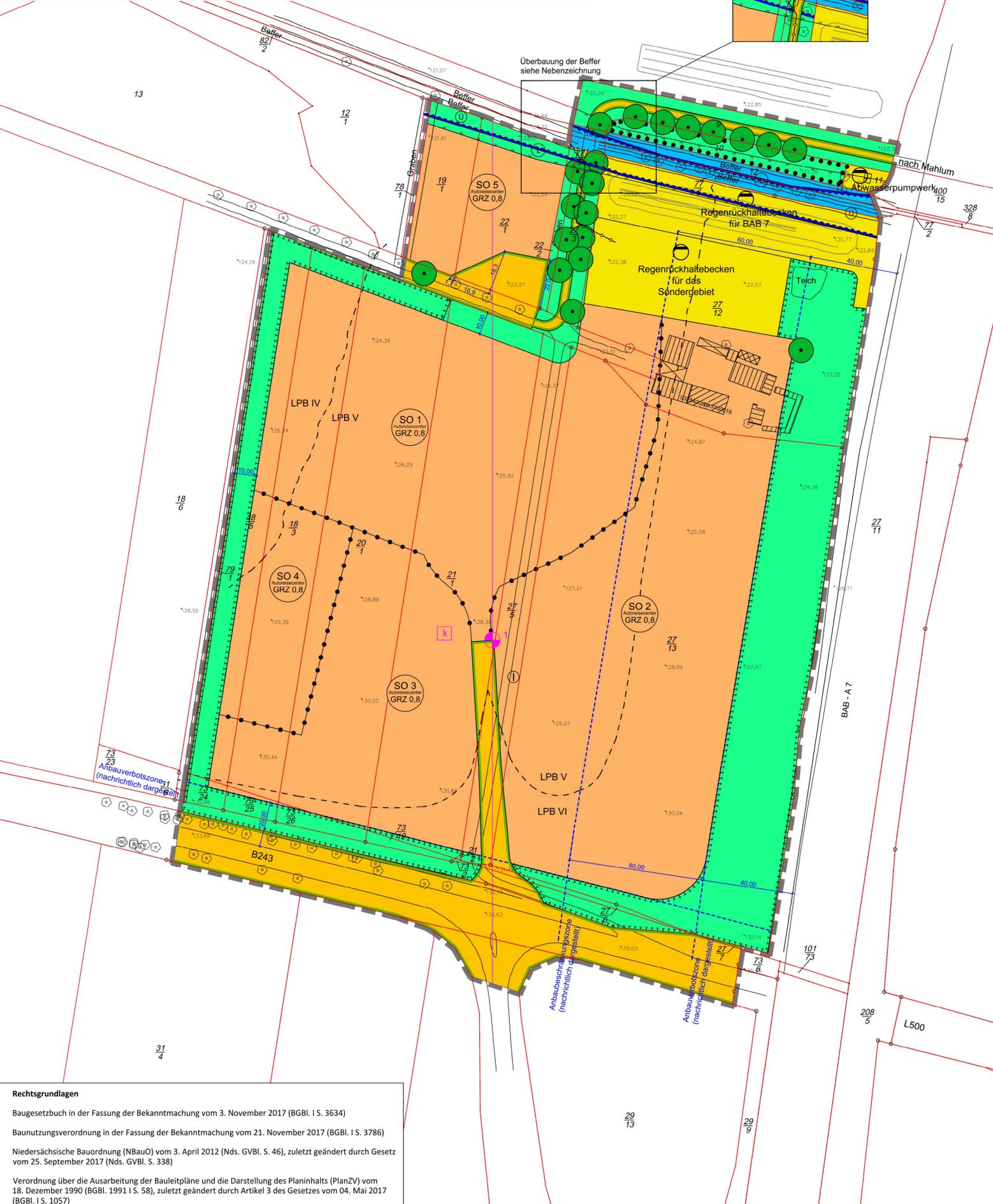


Stadt Bockenem

Bebauungsplan 01-25 "ARC Bockenem"

- Entwurf -



- Planzeichnerklärung**
 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- SO** Autoreisecenter
sonstiges Sondergebiet "Autoreisecenter" (§ 11 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ 0,8 Grundflächenzahl mit Angabe als Höchstmaß
 - Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- Regenrückhaltebecken
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Zweckbestimmung Schutzgrün
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
 Entwässerungsleitung des Sondergebietes "Autoreisecenter"
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 i.V.m. Abs. 6a BauGB)
- Wasserflächen
 - Flächen für den Hochwasserschutz (Überschwemmungsgebiet der Baffer)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Erhaltung: Bäume
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Landschaftsschutzgebiet "Nettetal" -
- Emissionskontingentierung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
- Bezugspunkt 1 des Richtungsvektors
 - Richtungsvektor zur Abgrenzung des Richtungssektors
 - Bezeichnung Richtungssektor (Beispiel)
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
 - LPB V
LPB VI
Lärmpegelbereiche (LPB) gemäß Immissionsgutachten Bebauungsplan "Rasthof Bockenem" (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Sonstige Darstellungen als Hinweis
- Anbauverbotszone
Baubeschränkungen gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
- Sonstige Darstellungen ohne Normcharakter
- Gebäudebestand
 - Flurstücksgrenzen
 - Flurstücksnummer
 - Vermaßungen
 - örtlich gemessene Höhe in m über Normalhöhennull (NHN) im DHHN2016
 - Baumbestand

Textfestsetzungen

- Im sonstigen Sondergebiet SO 1 "Autoreisecenter" sind zulässig (§ 11 Abs. 2 BauNVO):
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit maximal 79 Zimmern
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - Tankstellen inklusive Tankstellenshop bis 400 m² Verkaufsfläche
 - Stellplätze
 - Vergnügungsstätten
 - Spiel- und Sportanlagen.
 Ausnahmeweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind. Unzulässig sind Betriebe, die der gewerblichen sexuellen Betätigung oder Zurschaustellung dienen.
- Im sonstigen Sondergebiet SO 2 "Autoreisecenter" sind zulässig (§ 11 Abs. 2 BauNVO):
 - Stellplatzanlagen für LKW
- Im sonstigen Sondergebiet SO 3 "Autoreisecenter" sind zulässig (§ 11 Abs. 2 BauNVO):
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - Reinigungsanlagen für Kraftfahrzeuge, inkl. LKW-Waschanlage
 - Logistische Betriebe mit Bezug zum Autohof/Rasthof
 - Wartungs- und Reparaturanlagen für Kraftfahrzeuge
 - Stellplätze
 - Vergnügungsstätten
 Ausnahmeweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind. Unzulässig sind Betriebe, die der gewerblichen sexuellen Betätigung oder Zurschaustellung dienen.
- In den sonstigen Sondergebieten SO 4 und SO 5 "Autoreisecenter" sind zulässig (§ 11 Abs. 2 BauNVO):
 - Photovoltaikanlagen zur Eigenversorgung des Autohofes/Rasthofes und zur Fremdversorgung
- Im Sondergebiet SO 1 "Autoreisecenter" wird abweichende Bauweise festgesetzt, wobei Gebäudelängen bis 85 m zulässig sind (§ 22 BauNVO).
- In den sonstigen Sondergebieten SO 1, SO 2 und SO 3 "Autoreisecenter" darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen nur bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).
- Die maximal zulässige Firsthöhe von Gebäuden in den sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 3 "Autoreisecenter" wird mit 141 m über NHN im DHHN2016 bestimmt. In der Fläche ① ist die Errichtung eines Werbepylons mit einer Höhe von maximal 170 m über NHN im DHHN2016 zulässig (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).
- Auf der Fläche des Sonstigen Sondergebietes sind mindestens 6 Bäume der Pflanzqualität Hochstamm, 18-20 cm Stammumfang, zu pflanzen. Es sind Arten der Pflanzliste 1 zu verwenden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB).
- Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind flächige Laubgehölzpflanzungen mit mindestens 1 Baum pro 100 m² der Pflanzliste 1 und mindestens 1 Strauch pro 1,5 m² der Pflanzliste 2 anzulegen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB).

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. September 2017 (Nds. GVBl. S. 338)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

10. Festsetzungen zum Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Schutz gegen Verkehrslärm innerhalb des Plangebietes
 In dem gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gekennzeichneten Flächen müssen die Außenfassaden und Dächer über zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen von Wohnungen, Beherbergungsstätten und Büroräumen mindestens die in der folgenden Tabelle aufgeführten Bauschalldämm-Maße R_w nach DIN 4109, Ausgabe Juli 2016 aufweisen.

Fassade	Wohnungen	Büros
	Bauschalldämm-Maß (dB) R _w	Bauschalldämm-Maß (dB) R _w
Lärmpegelbereich IV	40	35
Lärmpegelbereich V	45	40
Lärmpegelbereich VI	50	45

Bei allen angegebenen bewerteten Schalldämm-Maßen R_w handelt es sich um Bauschalldämm-Maße entsprechend der DIN 4109. Aufenthaltsräume, Schlafräume sowie Kinderzimmer innerhalb des Plangebietes sind mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszustatten. Gleiches gilt für Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen als die oben aufgeführten ausreichen.

Schutz gegen Gewerbelärm
 Das Plangebiet wird gem. BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Eigenschaften gegliedert: Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Festsetzung der Lärmkontingente für die Teilflächen im Gebiet des Bebauungsplanes

Teilfläche i	L _{EK,tags} dB(A)/m²	L _{EK,nachts} dB(A)/m²
SO 1	56	54
SO 2	66	54
SO 3	62	47
SO 4	60	45
SO 5	60	45

Für den im Plan dargestellten Richtungssektor West erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	Sektorengrenzen in Grad°	Teilfläche i	Zusatzkontingent
k	Nord = 0°	i	L _{EK,zus} Tag
West	0	SO 1-5	5
	180		Nacht
			5

* gegen den Uhrzeigersinn
 Bezugspunkt (Koordinatensystem ETRS89) 1: 32579247/5761764

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt in Anlehnung an die DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5. Die kontingentierten Flächen SO 1-5 sind Teilflächen ohne im Bebauungsplan gekennzeichnete Grünflächen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_{r,i} den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Wenn durch Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen und/oder Teilen davon in Anspruch genommen werden, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Baulast oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).

Pflanzlisten
 An Pflanzqualitäten werden empfohlen:
 Bäume: Hochstamm oder Stammholz, 2-3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm,
 Sträucher: verpflanzt, 100-150 cm hoch

Pflanzliste 1 - Bäume	Pflanzliste 2 - Sträucher
Acer campestre	Cornus sanguinea
Acer pseudoplatanus	Corylus avellana
Carpinus betulus	Cytisus scoparius
Crataegus monogyna	Euonymus europaeus
Crataegus oxyacantha	Frangula alnus
Malus sylvestris	Prunus spinosa
Prunus avium	Rhamnus cathartica
Prunus padus	Rosa canina
Pyrus pyrastrer	Rosa rubiginosa
Sorbus aucuparia	Salix purpurea
Tilia cordata	Salix triandra
Ulmus laevis	Viburnum opulus
	Bluthartriegel
	Hasel
	Besenginster
	Pfaffenhütchen
	Faulbaum
	Schlehe
	Kreuzdorn
	Hundsrose
	Weinrose
	Purpurweide
	Mandelweide
	Gemeiner Schneeball

- Hinweise**
- Im Zuge des weiteren Vorhabens und zur Vorbereitung der Baumaßnahmen ist ein Konzept zum Bodenmanagement zu erstellen und mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.
 - Die im Bereich der Flurstücke 19/1 + 22/1 bekannten Ablagerungen sind im Altlastenkataster erfasst und zu entfernen. Der darunter liegende Boden ist durch Sachverständige zu untersuchen. Für das Flurstück 27/12 liegt ebenso eine Eintragung im Altlastenkataster vor. Für eine abschließende Prüfung ist eine orientierende Untersuchung nach Bodenschutzrecht durch einen Sachverständigen durchzuführen. Die Untersuchungen sind im Rahmen der Vorbereitung der Baumaßnahmen durchzuführen.
 - Gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 - ist das Plangebiet formal in die Erdfallgefährdungskategorie 2 eingestuft. Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunduntersuchung zu prüfen und festzulegen.
 - Funde und Befunde der Ur- und Frühgeschichte sind im Plangebiet nicht auszuschließen. Daher sind jegliche Eingriffe (Abbrucharbeiten der bestehenden Hofanlage, Erschließungen, Neubauten) denkmalrechtlich genehmigungspflichtig.
 - Gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) sind die Restriktionen für bauliche Anlagen in Nachbarschaft zu Bundesautobahnen und Bundesstraßen zu beachten.



Bebauungsplan 01-25 "ARC Bockenem" Stadtteil Bockenem

Planart:	Bebauungsplan
Planungsphase:	Entwurf
bearbeitet:	Brehm, Herwig, Schmidt
gezeichnet:	Herwig, Schmidt
Maßstab:	1:1000
Projekt-Nr.:	B-18-05
Planformat:	840x594
Datum:	02.2020

Planungsbüro für Stadt und Landschaft
 Schulweg 1
 15711 Königs Wusterhausen
 03375.52357-30
 info@stadt-land-brehm.de
Stadt Land BREHM
 www.stadt-land-brehm.de