

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

1.1 In allen Gewerbegebieten (GE) wird die Zulässigkeit von Anlagen, Arten von Betrieben und Nutzungen wie folgt festgesetzt:

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie sind nur zulässig in, an und auf Dach- und Außenwandflächen von Gebäuden und Lärmschutzeinrichtungen sowie auf Stellplatzflächen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Verkaufsstätten von Betrieben des produzierenden Gewerbes sowie von Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben, wenn sie dem Hauptbetrieb in Geschossfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind und eine Verkaufsfläche von 200 m² für zentrenrelevante Hauptsortimente (gemäß Lüneburger Liste, siehe 2. Spiegelstrich unter unzulässige Nutzungen) und 400 m² für nicht zentrenrelevante Hauptsortimente gemäß Lüneburger Liste nicht überschreiten.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Unzulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Einzelhandelsbetriebe für Waren des täglichen Bedarfs sowie für Betriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten gemäß „Lüneburger Liste“.

Lüneburger Liste:

Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Geschenkartikel, Uhren/Schmuck, Hausrat/Glas/Porzellan/Keramik, Spielwaren, Sportartikel, Nahrungs- und Genussmittel (nur Spezialeinzelhandel), Parfümerieartikel, Blumen, Bücher, Schreibwaren/Büroartikel, Foto/Optik, Unterhaltungselektronik, Fahrräder, Informationstechnik, Wohnaccessoires/Deko, übriger Freizeitbedarf, Nahrungsmittel, Drogerieartikel, Blumen, Jagdbedarf

- Bordelle und bordellartige Betriebe.
- Vergnügungsstätten, soweit sie wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind
- In GE 3 bis GE11 Tankstellen und kommerzielle Ladestationen mit mehr als 6 Ladesäulen

2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die Bezugshöhe für die festgesetzte maximal zulässige Gesamthöhe (GH) in Metern über NHN (Normalhöhennull) ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen. Maßgeblich bei der Ermittlung der Oberkante ist bei Flachdächern der obere Dachabschluss (Attika) und bei geneigten Dächern der First.
(Für die mit GH * gekennzeichneten Baufelder ist die Gesamthöhe der Gebäude im Einzelfall mit dem Leitungsträger abzustimmen, siehe auch Hinweis Nr. 7).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)
- 2.2 Untergeordnete Bauteile, die technisch notwendig sind oder der Belichtung und Belüftung dienen sowie Anlagen, die der Nutzung von Sonnenenergie dienen, dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe um bis zu 3 m überschreiten. Schornsteine dürfen die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen um das technisch notwendige und unbedingt erforderliche Maß überschreiten.
(Für die mit GH * gekennzeichneten Baufelder ist die Gesamthöhe der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen im Einzelfall mit dem Leitungsträger abzustimmen, siehe auch Hinweis Nr. 7).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO)
- 2.3 Die in den Gewerbegebieten festgesetzte GRZ darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (Flächen von Garagen, Stellplätzen inklusive Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO) nicht überschritten werden.
(§ 19 Abs. 4, Satz 3 BauGB)

3 Bedingte Festsetzung (§9 Abs. 2 BauGB)

3.1 Nebenzeichnung 1:

Die Verkehrsfläche Planstraße C ist nur zulässig bis zum 30.06.2027. Sie wird dauerhaft zulässig, wenn bis dahin ein Beschluss der Hansestadt Lüneburg auf eine verkehrliche Verknüpfung des Gewerbegebietes Bilmer Berg II mit einem möglichen Gewerbegebiet Bilmer Berg III (östlich der geplanten BAB 39) vorliegt.

Liegt diese Bedingung bis zum 30.06.2027 nicht vor, gilt als Folgenutzung dann die Nebenzeichnung 1 mit dem dort festgesetzten Gewerbegebiet, Baugrenzen und Geh-Fahr und Leitungsrechten.

3.2 Nebenzeichnung 2:

Das im Planbereich festgesetzte Gewerbegebiet, welches in der Nebenzeichnung 2 als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Versorgungsweg“ festgesetzt ist, ist unzulässig, bis über eine grundbuchliche Sicherung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger über das oder die Flurstücke 9/24 und/oder 9/38 Flur 57, Gemarkung Lüneburg bis zur Georg-Leppien-Straße eingetragen wird. Liegt diese Voraussetzung bis zum 30.06.2027 nicht vor, gilt die Nebenzeichnung 2 mit dem dort festgesetzten Gewerbegebiet, Baugrenzen, Geh-Fahr und Leitungsrechten und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Versorgungsweg“ weiter.

4 Versorgungsflächen / Gashochdruckleitung

4.1 Versorgungsflächen Elektrizität „Trafostation“ (T)

Die festgesetzten Versorgungsflächen Elektrizität „Trafostation“ können zugunsten der Zugänglichkeit von Grundstücken um 20 m entlang der Straßenverkehrsfläche verschoben werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

4.2 Gashochdruckleitung mit Schutzstreifen

Der erweiterte 10,0 m breite Schutzstreifen der Erdgasleitung (5,0 m beiderseits der Achse) ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs freizuhalten. Das vorhandene Geländeniveau darf nicht verändert werden. (Siehe auch Hinweis Nr. 6).

(§ 9 Abs.1 Nr.10 i.V.m. § 9 Abs.6 BauGB)

5 Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Hinweis: Die in textlichen Festsetzungen 5.1 und 5.2 genannten DIN-Vorschriften sind bei der Hansestadt Lüneburg einsehbar.

5.1 Schutz vor Gewerbelärm

5.1.1 Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Gewerbelärm (Hagen) wird für die einzelnen Gewerbegebiete Emissionskontingente L_{EK} , nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ festgesetzt.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Tabelle 1: Emissionskontingente in dB(A) je m^2

Teilfläche	Emissionskontingente (L_{EK})	
	6-22 Uhr	22-6 Uhr
GE1	64	49
GE2A	58	43
GE2B	61	46
GE3	57	42
GE4A	57	42
GE4B	63	48
GE5	57	42
GE6A	58	43
GE6B	63	48
GE7	58	43
GE8	64	49
GE9	61	46
GE10	63	48
GE11	57	42

- 5.1.2 Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691: 2006-12. Die Einhaltung der oben festgesetzten Werte ist im jeweiligen Einzelgenehmigungsverfahren nachzuweisen.
- 5.1.3 Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA-Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.
- 5.1.4 Für die zeichnerisch dargestellten Richtungssektoren A bis D erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} der Flächen GE1-GE11 um folgende Zusatzkontingente:

Tabelle 2: Zusatzkontingente (DIN 45691)

EK: Emissionskontingent; zus.: zusätzlich; T: Tag; N: Nacht

Teilfläche	Richtungssektor [A]	Richtungssektor [B]	Richtungssektor [C]	Richtungssektor [D]
	Zusatzkontingent EK, zus.T/ EK zus. N			
GE1	--/--	--/--	1/1	1/1
GE2A	6/6	--/--	1/1	7/7
GE2B	4/4	--/--	2/2	4/4
GE3	6/6	--/--	3/3	8/8
GE4A	6/6	--/--	1/1	8/8
GE4B	2/2	--/--	1/1	2/2
GE5	7/7	--/--	3/3	8/8
GE6A	6/6	--/--	1/1	7/7
GE6B	2/2	--/--	1/1	2/2
GE7	6/6	--/--	--/--	7/7
GE8	1/1	--/--	1/1	1/1
GE9	4/4	--/--	--/--	4/4
GE10	2/2	--/--	--/--	2/2
GE11	7/7	--/--	--/--	8/8

- 5.1.5 Bezüglich der in 5.1.1. bis 5.1.5 angesprochenen Begriffe und Verfahren wird auf DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“, Hrsg. Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag Berlin, Dezember 2006) verwiesen.

5.2 Schutz vor Verkehrslärm

- 5.2.1 Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäude sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-2:2018-01 zum Schutz vor einwirkenden Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen gemäß DIN 4109 2:2018-01 erfüllen.

Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Wände, Dächer und Fenster) für neue Gebäude sind in der Norm DIN 4109-1:2018 unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen festgelegt.

Der maßgebliche Außenlärmpegel ist in der Planzeichnung durch Linien mit beigefügten Angaben in dB(A) dargestellt.

- 5.2.2 Wenn im Rahmen eines schalltechnischen Einzelnachweises nach DIN 4109 abweichende „Maßgebliche Außenlärmpegel“ an den Fassaden der Baukörper ermittelt werden (z.B. auf Grund von Eigenabschirmung oder Abschirmung durch anderer Baukörper), ist es zulässig diese alternativ für die Bestimmung der Anforderungen an die Luftschalldämmung nach der DIN 4109-1:2018 zugrunde zu legen.

6 Grünordnung, Natur und Landschaft

6.1 Öffentliche Grünflächen

6.1.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der **Zweckbestimmung „Grünachse“**, die zur landschaftsgerechten Eingrünung des Siedlungsrandes dient, ist ein maximal 3 m breiter Weg aus wasser- und luftdurchlässigen Materialien anzulegen. Wegbegleitend sind beidseitig halbruderale Gras- und Staudenfluren zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist nördlich des Weges eine Strauch-Baumhecke anzulegen. Je 5 m² Fläche ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Strauch gemäß Pflanzliste 3 sowie je angefangene 100 m² mindestens ein standortgerechter, heimischer Baum (s. Pflanzliste 1 und 2) zu pflanzen (s. im Plan GOP Anpflanzungsfläche Nr. 1). Die Bäume sind als Überhälter gleichmäßig in der Fläche zu pflanzen. Südlich des Weges ist je 20 m² Fläche mindestens ein standortgerechter, heimischer Strauch (s. Pflanzliste 3) zu pflanzen (s. im Plan GOP Anpflanzungsfläche Nr. 4).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.1.2 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der **Zweckbestimmung „Waldsaum“** ist ein Waldrandsaum aus halbruderalen Gras- und Staudenfluren durch Sukzession zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Entwicklung eines unbefestigten Trampelpfades und/ oder Reitwegs ist zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

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

6.2.1 Erhaltung und Ergänzung von Wallhecken

Innerhalb der mit Nr. 1 gekennzeichneten Maßnahmenflächen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die vorhandenen Wallhecken sind durch Anpflanzungen mit standortgerechten, heimischen Baum- und Straucharten (s. Pflanzlisten 1 bis 3) zu ergänzen und vorhandene Lücken beidseitig der Wege zu schließen. Im Schwenkbereich der Hochspannungsleitung sind Sträucher sowie maximal kleinkronige Bäume (s. Pflanzlisten 2) zu pflanzen. Angrenzend an die Wallhecken sind halbruderale Gras- und Staudenfluren durch eine einmalige Ansaat mit einer standortgerechten, gebietseigenen Saatgutmischung mit einem Kräuteranteil von mindestens 30 % zu entwickeln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a und 25b BauGB)

6.2.2 Erhaltung von Gewässerstrukturen

Innerhalb der mit Nr. 2 gekennzeichneten Maßnahmenfläche ist das vorhandene Stillgewässer dauerhaft zu erhalten. Die Einleitung von unbelastetem Oberflächenwasser ist zulässig. Entlang der Grenze zur Gemeinbedarfsfläche ist die Maßnahmenfläche durch einen landschaftsgerechten Schutzzaun mit einer Höhe von ca. 1,20 m zu schützen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

6.2.3 Verlegung und Förderung der naturnahen Entwicklung des Ohegrabens

Der Ohegraben ist innerhalb der mit Nr. 3 gekennzeichneten Maßnahmenfläche naturnah, mit leicht geschwungenem Verlauf, zu verlegen. Die an die Uferbereiche angrenzenden Flächen sind zu extensiv genutztem mesophilem Grünland durch eine standortgerechte Saatgutmischung mit einem Kräuteranteil von mindestens 30 % zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.2.4 Wald- und Waldrandentwicklung)

Auf der mit der Nr. 4 gekennzeichnete Maßnahmenfläche ist angrenzend an den bestehenden Waldbestand ein strukturreicher, gestufter Waldrand aus standortgerechten, heimischen Baum- und Straucharten (s. Pflanzlisten 1 bis 3) zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Dem Waldrand vorgelagert ist ein mindestens 60 m breiter Krautsaum durch Sukzession zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.2.5 Anlage einer dichten Baum-Strauchpflanzung entlang der Flugroute der Fledermäuse (Artenschutzrechtliche Maßnahme 1.8 V_{CEF})

Die mit der Nr. 5 gekennzeichnete Maßnahmenfläche ist durch Gehölze dicht zu bepflanzen. Je 2,5 m² Fläche ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Strauch (s. Pflanzliste 3) sowie je angefangene 50 m² mindestens ein standortgerechter, heimischer Baum (s. Pflanzliste 1 und 2) zu pflanzen. Die Bäume sind als Überhälter gleichmäßig in der Fläche zu pflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

6.2.6 Außenbeleuchtung (Artenschutzrechtliche Maßnahme 1.9 V_{CEF})

Die Beleuchtung der Straßenverkehrsflächen sowie die Außenbeleuchtung der Gewerbeflächen ist zum Schutz der Fledermäuse mit einer Farbtemperatur bis maximal 3.000 Kelvin (z. B. LED-Leuchten „warm white“). vorzunehmen. Es sind streulichtarme Lampentypen mit einer Lichtpunkthöhe von maximal 6 m und einem Abstrahlungswinkel von kleiner als 70° zur Vertikalen zu verwenden.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche darf die maximale Lichtpunkthöhe im Einzelfall überschritten werden.

In der Planstraße A ist im Querungsbereich der Wege Apfelallee sowie Zur Ohe in einem Korridor von 40 m der Betrieb von Straßenlaternen im Zeitraum von Anfang März bis Ende September ausgeschlossen. Die Lichtstärke (d. h. Lichtstrom/ Lumen) der an diesen Korridor unmittelbar angrenzenden Straßenlaternen ist in diesem Zeitraum in der Dämmerungszeit (0,5 h vor und nach Sonnenaufgang und -untergang) um 50 % zu reduzieren.

Außenbeleuchtungen der öffentlichen Grünflächen, der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ sowie der Maßnahmen- und Anpflanzungsflächen sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

6.2.7 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Geltungsbereichs

Im Waldbestand zwischen Apfelallee und dem Weg Zur Ohe sind fünf Nisthilfen für den Gartenrotschwanz an geeigneten Bäumen anzubringen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.2.8 Zuordnungsfestsetzung im Sinne § 9 Abs. 1a BauGB zu externen Kompensationsmaßnahmen nach § 15 BNatSchG sowie zum Waldersatz gem. § 8 NWaldLG

Der naturschutzrechtliche Ausgleich gemäß der Eingriffsregelung im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 15 BNatSchG erfolgt teilweise innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans. Die restliche Kompensation erfolgt angrenzend an den Geltungsbereich sowie an die Ortslage Hagen (Umweltbericht zum B-Plan, s. Plan 4). Dabei handelt es sich um die folgenden Flurstücke:

- Flur 57, Flurstück 79/ 9 + Flur 57, Flurstück 79/ 6 (2.1A_{CEF} - Ostfläche)
- Flur 57, Flurstück 79/ 9 + Flur 57, Flurstück 63/ 263 (2.1_{CEF} - Westfläche)
- Flur 57, Flurstück 79/ 6 (2.2A)
- Flur 57, Flurstück 30/ 14 (2.3A, Teilfläche)

- Flur 57, Flurstück 9/ 181(2.4A)

Die Ausgleichsmaßnahme des B-Plans Nr. 103/I 1. Änderung (GE Bilmer Berg I) wird durch den B-Plan überplant und auf das Flur 57, Flurstück 30/ 14 südlich des Gewerbegebiets Bilmer Berg I (2.3 A Teilfläche) verlegt.

6.3 Oberflächenentwässerung / Maßnahmen zum Klimaschutz

6.3.1 In den Straßenverkehrsflächen sind straßenbegleitende Versickerungsmulden anzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.3.2 Das Oberflächenwasser ist auf den Gewerbeflächen durch Mulden oder andere geeignete technische Maßnahmen zu versickern.

Ausgenommen hiervon sind die in der Nebenzeichnung 3 gekennzeichneten Flächen wie folgt:

Von der mit AQ_{gedrosselt} gekennzeichneten Fläche darf unbelastetes Oberflächenwasser mit einer Drosselabflussmenge von $Q_{ab} = 4,51 \text{ l/s}$ in das öffentliche Regenwasserentwässerungsnetz abgeleitet werden.

Von den mit AQ gekennzeichneten Flächen muss unbelastetes Oberflächenwasser der Dachflächen ungedrosselt in den Straßenbegleitgraben der Planstraße A eingeleitet werden.

Von der Gemeinbedarfsfläche „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ darf unbelastetes Oberflächenwasser mit einer Drosselabflussmenge von $Q_{ab} = 16,67 \text{ l/s}$ in das öffentliche Regenwasserentwässerungsnetz abgeleitet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

PKW-Stellplätze und Fußwege auf den Gewerbeflächen und der Gemeinbedarfsfläche sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Pflasterungen von PKW-Stellplätzen sind mit offenen Fugen von mindestens 10 mm vorzunehmen.

Die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ sind in ihrem derzeitigen Ausbauzustand als wassergebundener Weg zu erhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.3.3 Extensive Dachbegrünung

Mindestens 30% der Dachflächen mit einer Dachneigung von weniger als 30 Grad sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Dabei ist eine mindestens 8 cm dicke Substratauflage aus Kies oder Kies-Sand-Gemisch auszubilden und mit einer artenreichen Kräutersaatgutmischung anzusäen. Ausgenommen sind Gebäude unterhalb der Hochspannungsleitung (Schwenkbereich)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen und zum Erhalt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

6.4.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die mit **Nr. 1** gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu Strauch-Baumhecken zu entwickeln. Je 5 m^2 Fläche ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Strauch (s. Pflanzliste 3) sowie je angefangene 100 m^2 mindestens ein standortgerechter, heimischer Baum (s. Pflanzliste 1 und 2) zu pflanzen. Die Anpflanzungsfläche zwischen dem Unterhaltungsweg der Autobahn und der Fläche für Gemeinbedarf kann in einer Breite von maximal 6 m zur Herstellung einer fußläufigen Wegverbindung einmalig unterbrochen werden.

Die mit **Nr. 2** gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu dichten Strauchhecken zu entwickeln. Je 2 m^2 Fläche

ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Strauch (s. Pflanzliste 3) zu pflanzen. Einzäunungen sind nur landschaftsgerecht und bis zu einer maximalen Höhe von 1,6 m zulässig.

Die mit **Nr. 3** gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu lückigen Strauchhecken zu entwickeln. Je 4 m² Fläche ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Strauch (s. Pflanzliste 3) in Gruppen zu pflanzen. Zwischen den Pflanzflächen sind halbruderale Gras- und Staudenfluren durch eine einmalige Ansaat mit einer standortgerechten Saatgutmischung mit einem hohen Kräuteranteil von mindestens 30 % zu entwickeln. Einzäunungen sind nur landschaftsgerecht und bis zu einer maximalen Höhe von 1,6 m zulässig.

Für alle Anpflanzungen ist Pflanzgut aus gebietseigenen Herkünften zu verwenden. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Wurzelräume sind dauerhaft von Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie von Materiallagerungen jeglicher Art freizuhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.4.2 Anpflanzungsgebot von Einzelbäumen

Innerhalb der Planstraße A und der Planstraße C sowie auf den Gewerbeflächen GE 2, GE 4, GE 6 und GE 8 entlang der Straßenverkehrsfläche sind im Regelabstand von 20 m Spitz-Ahorne (*Acer platanoides*), Qualität: Hochstamm 3xv, als Baumreihen zu pflanzen. Im Bereich der Querung der Apfelallee und des Weges „Zur Ohe“ ist die Baumreihe zu verdichten (Pflanzabstand mindestens 10 m). Im Schwenkbereich der Hochspannungsleitung sind Feld-Ahorne (*Acer campestre*) und Kugel-Ahorne (*Acer platanoides* ‘*Globosum*’) zu pflanzen.

Innerhalb der Planstraße B sowie auf den Gewerbeflächen GE 10 und GE 11 entlang der Straßenverkehrsfläche sind im Regelabstand von 20 m Winter-Linden (*Tilia cordata*), Qualität: Hochstamm 3xv, als Baumreihen zu pflanzen.

Oberirdische Stellplatzanlagen sind zu begrünen, je 4 PKW-Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (s. Pflanzliste 1 und 2) zu pflanzen. Stellplatzanlagen, die 10 oder mehr Stellplätze umfassen, sind durch entsprechende regelmäßige Bepflanzungen zu gliedern.

Für die festgesetzten Einzelbäume auf der Gewerbefläche GE 10 sind standortgerechte, heimische Laubbäume (s. Pflanzliste 1 und 2) zu verwenden.

Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die Wurzelräume sind jeweils dauerhaft von Ver- und Entsorgungseinrichtungen freizuhalten. Eine ausreichende Wasser-, Luft- und Nährstoffversorgung der Baumwurzeln ist mit entsprechendem Substrat mit 15 m³ Mindest-Volumen je Baum dauerhaft zu gewährleisten. Im Kronentraufbereich der Bäume sind Aufschüttungen, Abgrabungen und Lagerungen aller Art unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.4.3 Pflanzgebote auf den privaten Grundstücken

Die nicht überbaubaren Flächen der Gewerbeflächen sind zu begrünen. Mindestens 50% dieser Flächen sind mit standortgerechten, heimischen Baum- und Straucharten (s. Pflanzliste 1 bis 4) zu bepflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Wurzelräume sind dauerhaft von Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie von Lagerungen freizuhalten. Im Bereich der Gashochdruckleitung (betrifft GE 5) sind Baumpflanzungen unzulässig.

Schottergärten und Schotterbeete sind ausgeschlossen.

Außenfassaden sind ab einer Gebäudelänge von 50 m mit Kletter- und Schlingpflanzen mindestens abschnittsweise zu begrünen. Je 10 m Wandlänge sind mindestens 5

gleichartige Kletterpflanzen der Pflanzliste 5 zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.4.4 Anpflanzungen im Schwenkbereich der Hochspannungsleitung

Innerhalb der Schwenkbereiche der Hochspannungsleitung ist die Anpflanzung von Bäumen zulässig, sofern diese in ihrer maximalen Wuchshöhe einen Mindestabstand von 5 m zu den Leiterseilen einhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.4.5 Zeitpunkt der Anpflanzungen

Alle Anpflanzungen müssen innerhalb von 2 Jahren nach Beginn der Baumaßnahme des jeweiligen Grundstücks durchgeführt sein. Ausgenommen hiervon sind die Einzelpflanzungen der öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Anpflanzgebote Nr. 1 bis Nr. 4, diese müssen im Zuge der Erschließung des Gewerbegebiets hergestellt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. v. m. § 178 BauGB)

6.5 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Auf den Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der vorhandene Bewuchs dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

6.6 Pflanzlisten

Pflanzliste 1 – Großkronige Bäume, Qualität: Hochstamm, mind. 3xv, mind. StU 14-16

- Spitz-Ahorn *Acer platanoides* (Höhe: ca. 20 bis 25 m)
- Winter-Linde *Tilia cordata* (Höhe: ca. 15 m 20)
- Trauben-Eiche *Quercus petraea* (Höhe: ca. 20 bis 35 m)
- Stiel-Eiche *Quercus robur* (Höhe: ca. 30 bis 35)
- Hainbuche *Carpinus betulus* (Höhe: ca. 20 m)

Pflanzliste 2 – Mittel- bis kleinkronige Bäume/ Kleinbäume, Qualität: Hochstamm, mind. StU 14-16 bzw. mind. leichter Heister mind. 1xv,

- Feld-Ahorn *Acer campestre* (Höhe: ca. 3 bis 15 m)
- Vogel-Kirsche *Prunus avium* (Höhe: ca. 15 bis 20 m)
- Eberesche *Sorbus aucuparia* (Höhe: ca. 5 bis 10 m)
- Silber-Weide *Salix alba* (Höhe: ca. 10 bis 20 m)
- Sal-Weide *Salix caprea* (Höhe: ca. 3 bis 8 m)
- Korb-Weide *Salix viminalis* (Höhe: ca. 2 bis 10 m)
- Kugel-Ahorn *Acer platanoides* 'Globosum' (Höhe: ca. 4-6 m)
- Silber-Weide *Salix alba* als Kopfweiden (Höhe: ca. 3 bis 8 m)

Pflanzliste 3 - Heimische Sträucher, Qualität: Strauch mind. 1xv, Höhe ca. 60-100 cm

- Besenginster *Cytisus scoparius*
- Eingriff. Weißdorn *Crataegus monogyna*
- Gewöhnlicher Schneeball *Viburnum opulus*
- Hasel *Corylus avellana*
- Hunds-Rose *Rosa canina*
- Pfaffenhütchen *Euonymus europaeus*
- Roter Hartriegel *Cornus sanguinea*
- Schlehe *Prunus spinosa*
- Schwarzer Holunder *Sambucus nigra*

Pflanzliste 4: Obstbäume, Qualität: Hochstamm, StU 10-12

- Wild-Apfel *Malus sylvestris*, Apfel *Malus domestica*, Sorten wie Gravensteiner, Jakob Lebel, Ontario-Apfel, Holsteiner Cox, Weißer Klarapfel, Ananasrenette, Celler Dickstiel
 - Birne *Pyrus communis*, Sorten wie Alexander Lucas, Gute Graue, Madame Verté, Hermannsbirne, Hofratsbirne, Neue Poiteau
 - Kirsche *Prunus avium*, Sorten wie Büttners rote Knorpel, Dönissens Gelbe, Große Schwarze Knorpelkirsche, Morellenfeuer, Schattenmorelle
 - Pflaume *Prunus domestica*, Sorten wie Hauszwetsche, Ontario Pflaume, Graf Althanns Reneklode, Mirabelle aus Nancy, Große Grüne Reneklode
- Wuchshöhen der Obstbäume: ca. 5 bis 10 m

Pflanzliste 5: Kletterpflanzen

Heimische Kletterpflanzen:

Selbstklimmer:

Efeu *Hedera helix*

Kletterhilfe erforderlich:

Echtes Geißblatt *Lonicera caprifolium*

Deutsches Geißblatt *Lonicera periclymenum*

Gewöhnliche Waldrebe *Clematis vitalba*

Echter Hopfen *Humulus lupulus*

Rotfrüchtige Zaunrübe *Bryonia dioica*

Nicht heimische Kletterpflanzen:

Selbstklimmer:

Wilder Wein *Parthenocissus tricuspidata*

Jungfernrebe *Parthenocissus quinquefolia*

Kletter-Hortensie *Hydrangea petiolaris*

Kletterhilfe erforderlich:

Trompetenblume *Campsis × tagliabuana*

Chinesische Wisteria *Wisteria sinensis* (für Wildbienen zu empfehlen)

Schlingknöterich *Fallopia baldschuanica*

Immergrünes Geißblatt *Lonicera henryi*

Trompetenblume *Campsis × tagliabuana*

Amerikanische Pfeifenwinde (Pfeifenblume) *Aristolochia macrophylla*

Örtliche Bauvorschriften

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 NBauO)

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bilmer Berg II“ und wird im übertragenen Wirkungskreis erlassen.

§ 1 Außenwände

Auf den Gewerbeflächen GE 10 und GE 11 sind für die Gestaltung der Gebäudefassaden nur Farben mit einem Hellbezugswert von mindestens 30 bis maximal 70 zulässig.

(§ 9 Absatz 4 BauGB i.V.m. § 84 Absatz 6 NBauO).

§ 2 Werbeanlagen

Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete dürfen Werbeanlagen auf Gebäuden eine Höhe von 2 m über zulässiger Gebäudeoberkante nicht überschreiten. Freistehende Werbepylone über 20 m Höhe sind unzulässig.

Werbeanlagen sind blendfrei und unbeweglich auszuführen. Wechselnde und blinkende Beleuchtung ist nicht zulässig. Die Beleuchtung von Werbeanlagen, in den GE 2 bis GE 7, muss von 22:00 - 6:00 Uhr ausgeschaltet werden.

Das Maß der Umrisslinien von Werbeanlagen, die über die zulässige Gebäudehöhe hinausragen, darf maximal der Länge der parallelen Gebäudekante entsprechen.

(§ 84 Absatz 3 NBauO)

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer den aufgeführten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 EUR geahndet werden.

Hinweise

1. Rechtsgrundlagen

Maßgebend sind

- das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010,
- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017,
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990,
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 und
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. 07.2009

in der jeweils aktuellen Fassung

2. Artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - Nr. 3 BNatSchG

Artenschutzrechtliche Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) dienen der Vermeidung des Eintritts eines Verbotstatbestands im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG und sind daher vor bzw. bei der Baudurchführung zwingend zu beachten. Diese Maßnahmen sind im städtebaulichen Vertrag aufzunehmen:

- Fällung der Gehölze außerhalb der Brutzeit der Vögel sowie außerhalb der Hauptaktivitätszeit der Fledermäuse vom 01.03. – 30.09. (Vermeidung der Tötung von Vögeln und Fledermäuse)
- Baufeldfreimachung im Bereich der Ackerflächen sowie halbruderalen Gras- und Staudenfluren außerhalb der Brutzeit der Vögel vom 01.03. – 15.08. (Vermeidung der Tötung von Vögeln)
- Baubeginn vor Beginn der Ansiedlungsphase der Brutvögel ab dem 15.02. und dann kontinuierlicher Baubetrieb bis zum 15.06. oder Baubeginn nach Ende der Brutzeit ab 15.08. (Vermeidung der erheblichen Störung von Brutvogelarten)
Baudurchführung im Bereich von 80 m um den südlichen Waldbereich (Rotmilan-Wald) außerhalb der Brutzeit des Rotmilans vom 01.03. – 15.08. (mindestens 100 m Abstand zum Rotmilan-Horst, Vermeidung der erheblichen Störung des Rotmilans)
- Kontrolle der zu fällenden Gehölze hinsichtlich Fledermaus-Quartiere und ggf. Umsiedlung durch eine fachkundige Person im Zeitraum vom 01.10. – 28.02. Sollten bei der Kontrolle der Höhlenbäume Fledermausquartiere festgestellt werden, sind in der Nähe des entfallenen Höhlenbaums an verbleibenden Bäumen Ersatzquartiere in Form von Fledermaus-Kästen anzubringen (Vermeidung der Tötung von Fledermäusen und Zerstörung von Ruhestätten)
- Baudurchführung während der Hauptaktivitätszeit der Fledermäuse (01.03. – 30.09.) ausschließlich außerhalb der Dämmerungs- und Nachtzeit (0,5 h vor Sonnenuntergang bis 0,5 h nach Sonnenaufgang) zur Vermeidung der Störung von Fledermäusen. Keine dauerhafte nächtliche Beleuchtung der Baustelle.
- Aufstellen eines Amphibienzauns (Sperrzaun) nach dem 01.04. und vor dem 01.09. rund um den zu entfernenden Gehölzbestand am Kammolchgewässer (Landlebensraum) entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze, vor Beginn der Wanderungsphase des Kammolchs in die Überwinterungsquartiere (ab 01.09.)

3. Baum- und Bodenschutz

Vor Beginn der Herstellung der Erschließung ist ein sachgerechter Baumschutz gemäß DIN 18920 und R SBB (ehemals RAS-LP 4) an den zu erhaltenden Bäumen und Sträuchern, die an das Baufeld angrenzen vorzusehen.

Vor Beginn der Baumaßnahme ist über einen Baustelleneinrichtungsplan sicherzustellen, dass die befahrbaren Flächen minimiert und Lagerflächen für Baumaterialien außerhalb

der künftigen Anpflanzungs- und Maßnahmenflächen liegen. Baubedingte Verdichtungen der nicht überbaubaren Flächen, sind nach Baudurchführung aufzulockern und die Bodenfunktionen zu verbessern. Die DIN 18915, 19639 und 19731 sind entsprechend zum Schutz des Bodens zu beachten.

4. **Denkmalschutz**

Vor Baubeginn ist eine archäologische Voruntersuchung in Abstimmung mit der Stadtarchäologie der Hansestadt Lüneburg durchzuführen (§ 13 NDSchG).

Es besteht eine Anzeigepflicht, wenn Bodenfunde zu Tage treten (§ 14 Abs. 1 und 2 NDSchG). Sachen oder Spuren, bei denen Anlass gegeben ist, dass diese Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, sind unverzüglich der Stadtarchäologie der Hansestadt Lüneburg mitzuteilen (§ 22 NDSchG). Sie sind bis zum Ablauf von vier Werktagen unverändert zu lassen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

5. **Kampfmittel**

Bei Funden von Kampfmitteln sind die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN- Regionaldirektion Hameln-Hannover umgehend zu informieren.

6. **Gashochdruckleitung „Melbeck-Neu Hagen“, GTL0003166**

Auf der festgesetzten unterirdischen Hauptversorgungsleitung mit Schutzstreifen befindet sich die Avacon – Gashochdruckleitung, GTL. 0003166, DN 300 / PN 16 inklusive Nebeneinrichtung.

Innerhalb des Schutzstreifen sind keine Maßnahmen oder Einwirkungen erlaubt, die den Betrieb oder den Bestand dieser in Betrieb befindlichen Gashochdruckleitung gefährden könnten, näheres siehe Begründung zum Bebauungsplan.

7. **110 kV Freileitung (Hochspannungsleitung) - Abzweig Lüneburg/Hafen“, LH-10-1150 (Mast 008-Mast 013)**

Die Sicherheitsabstände zu 110-kV-Hochspannungsfreileitung werden durch die DIN EN 50341-1 (VDE 0210-1) geregelt.

Arbeiten und geplante Bebauungen innerhalb des Leitungsschutzbereiches der 110-kV-Hochspannungsfreileitung sind grundsätzlich im Detail mit dem Leitungsträger (Avacon Netz GmbH) abzustimmen. Innerhalb des Leitungsschutzbereiches sind die zulässigen Arbeits- und Bauhöhen begrenzt.

8. **Bauverbots- und Baubeschränkungszone**

Die Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone (0-bis 40m bzw. 0-100m, ab dem äußeren Fahrbahnrand) sind der Planzeichnung zu entnehmen. Die Anbauverbotszone ist von Hochbauten freizuhalten. Für Bauvorhaben in der Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone ist das Fernstraßen-Bundesamt gemäß § 9 FStrG zu beteiligen. Dabei gilt für Hochbauten in der Anbauverbotszone ein regelhaftes Errichtungsverbot, von dem nur durch Ausnahmegenehmigung durch das Fernstraßen-Bundesamt abgewichen werden darf.

Soweit Vorhaben auf Flächen geplant werden, die wegen der neu geplanten BAB A 39 einer Veränderungssperre nach § 9a FStrG unterliegen, ist ebenfalls eine Beteiligung des Fernstraßen-Bundesamts notwendig, falls eine Ausnahme von der Veränderungssperre erforderlich ist.