

- Planzeichenerklärung**  
(gemäß Planzeichenerklärung v. 1980)  
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
- GE** Gewerbegebiete
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  
z.B. 0,4 Grundflächenzahl / GRZ  
z.B. I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)  
a Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)  
Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  
Straßenverkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinie  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Landwirtschaftlicher Weg mit Erhalt der Gehölzkulisse"
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)  
Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen  
Elektrizität  
Abwasser
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)  
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (RRB-Regenwasserrückhaltebecken)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen)
- Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)  
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (siehe textliche Festsetzungen)  
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (siehe textliche Festsetzungen)  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

**Textliche Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung**
  - Innerhalb des Gewerbegebietes sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO) bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen**  
Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird auf 15,0 m begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).  
Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) bis zu 4,0 m können im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden (§ 31 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO). Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmittelle der jeweiligen Erschließungsstraße. Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
- Abweichende Bauweise**  
Innerhalb der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**  
Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind von den Eigentümern vor Beginn der Baumaßnahmen mit standortgerechten Gehölzen gemäß der nachfolgenden Artenliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).  
**Artenliste:**  
Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Rotbuche (Fagus sylvatica), Sandbirke (Betula p endula), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Hundrose (Rosa canina), Schlehe (Prunus spinosa), Haselnuss (Corylus avellana), Faulbaum (Frangula alnus), Salweide (Salix caprea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)  
Die Mindestpflanzanzahl wird auf eine Pflanze pro 2 m<sup>2</sup> festgesetzt. Folgende Pflanzqualitäten sind zu verwenden:  
**Pflanzqualitäten:**  
Einzelbäume: Hochstamm, Stammumfang: 10 - 12 cm  
Straucher: Verpflanz, 3 - 4 Triebe, Höhe: 60 - 100 cm  
Heister: Höhe 100 - 150 cm  
Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**  
Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Landwirtschaftlicher Weg mit Erhalt der Gehölzkulisse" ist die vorhandene Gehölzkulisse zu erhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

- Fläche mit Leitungsrechten**  
Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche mit Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) dient der Sicherung eines Regenwasserkanals. Begünstigt werden die Gemeinde / der Leitungsträger.

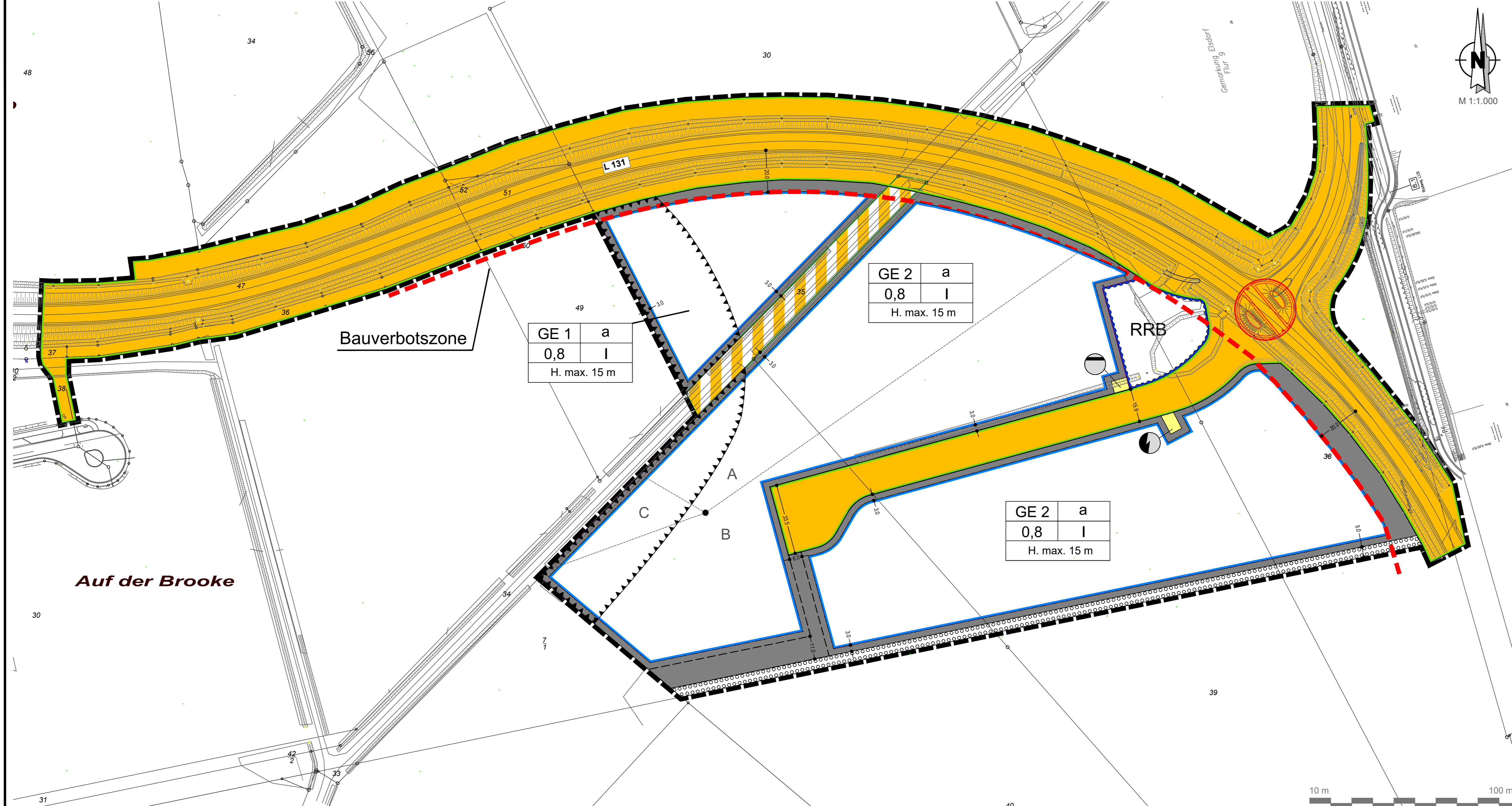
- Immissionsschutz**
  - Emissionskontingente**  
In den Teilflächen TF GE 1 bis TF GE 2 des Plangebietes sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L<sub>EX</sub> nach DIN 45691, Ausgabe Dezember 2006, weder tagsüber (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	LEK, tags in dB(A)	LEK, nachts in dB(A)
TF GE 1	63	48
TF GE 2	61	46

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis C erhöhen sich die Emissionskontingente L<sub>EX</sub> um folgende Zusatzkontingente L<sub>EX,add</sub>:

Richtungssektor	Abgrenzung Sektor		L <sub>EX,tags</sub> , tags	L <sub>EX,tags</sub> , nachts
	Beginn	Ende		
A	300,0°	55,0°	0	0
B	55,0°	250,0°	5	5
C	250,0°	343000,0°	10	10

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) der Norm für Immissionsorte im jeweiligen Richtungssektor das Emissionskontingent L<sub>EX</sub> der einzelnen Teilflächen durch L<sub>EX,add</sub> zu ersetzen ist.

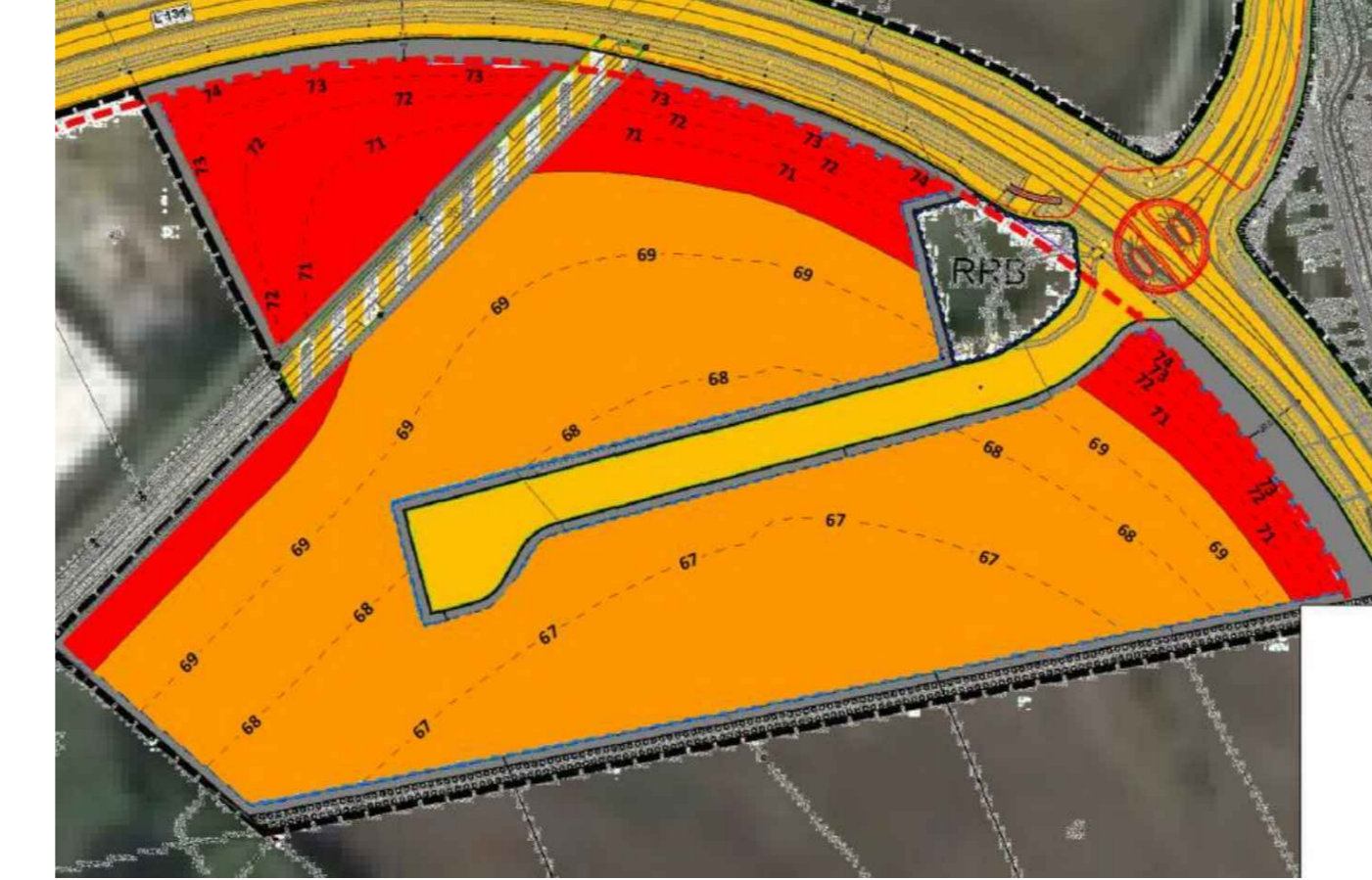


**7.2 Passiver Schallschutz**  
Bei der Errichtung, Erweiterung und Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau Ausgabe Januar 2018) zum Schutz vor einwirkendem Lärm so auszuführen, dass sie den Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R<sub>w,ges</sub> gemäß DIN 4109-1 (2018-01) erfüllen.  
Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße (R<sub>w,ges</sub>) der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten (K<sub>Raumart</sub>) und des maßgeblichen Außenlärmpegels (L<sub>a</sub>) wie folgt:  
 $R_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$   
und sind folgender Tabelle zu entnehmen:

Maßgeblicher Außenlärmpegel (gemäß Isophonlinien in der Abbildung)	Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß R <sub>w,ges</sub> in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Aufenthaltsräume und ähnliches
L <sub>a</sub> in dB (A)	K <sub>Raumart</sub> = 30 dB	K <sub>Raumart</sub> = 35 dB
66	36	31
67	37	32
68	38	33
69	39	34
70	40	35
71	41	36
72	42	37
73	43	38
74	44	39
75	45	40

Der maßgebliche Außenlärmpegel L<sub>a</sub> ist in der nachfolgenden Abbildung durch Isophon-Linien mit beigefügten dB(A) Angaben dargestellt. Zwischen zwei Isophon-Linien ist jeweils der höhere Pegelwert anzunehmen. Die daraus resultierenden Bau-Schalldämm-Maße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können unterschritten werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren gutachterlich niedrigere Außenlärmpegel nachgewiesen werden.  
Grundlage der Festsetzungen ist die Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 26 "Gewerbe- und Logistikpark Elsdorf, Teil III" der Gemeinde Elsdorf.

Darstellung der Isophon Linien des maßgeblichen Außenlärmpegels



**7.3 Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**  
An Fassaden innerhalb der Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind keine offene Fenster an schützenswerten Räumen, im Sinne der DIN 4109, erlaubt.

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).  
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).  
Die im Schallgutachten aufgeführten DIN Normen können bei der Gemeinde Elsdorf eingesehen werden.

**Nachrichtliche Übernahme**

- Bauverbots- und Baubeschränkungszone entlang der L131**  
Entlang der L 131 dürfen gem. § 24 NStiG
- Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußersten Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn,
  - bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Werbeanlagen. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt (§ 24 Abs. 1 NStiG). Im übrigen ergeben Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Betrieben mit der Straßenbaubehörde, wenn
- bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landes- oder Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen,
  - bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landes- oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Gemeinde Elsdorf

"Gewerbe- und Logistikpark Elsdorf, Teil III"  
(zugleich Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Gewerbe- und Logistikpark Elsdorf, Teil I")  
- Vorentwurf -



**Präambel**  
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), sowie des § 58 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Elsdorf diesen Bebauungsplan Nr. 26 "Gewerbe- und Logistikpark Elsdorf, Teil III", bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.  
Elsdorf, den ..... (Fricke) Gemeindedirektor

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Elsdorf hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsblich bekannt gemacht worden.  
Elsdorf, den ..... (Fricke) Gemeindedirektor

**Planunterlagen**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
© Jahr ..... LGLN  
Regionaldirektion  
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion

Die Planungsgrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom .....). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.  
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Orthlichkeit ist einwandfrei möglich.  
..... den ..... (Unterschrift)

**Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von  
**instara** Voller Straße 100 28309 Bremen  
Tel.: (0421) 43 57 0-0 Internet: www.instara.de  
Fax: (0421) 43 48 54 E-Mail: info@instara.de  
Bremen, den 15.04.2021 (instara)

**Öffentliche Auslegung**  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Elsdorf hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
Elsdorf, den ..... (Fricke) Gemeindedirektor

**Öffentliche Auslegung mit Einschränkung**  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Elsdorf hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
Elsdorf, den ..... (Fricke) Gemeindedirektor

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Elsdorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
Elsdorf, den ..... (Fricke) Gemeindedirektor

**Inkrafttreten**  
Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.  
Elsdorf, den ..... (Fricke) Gemeindedirektor

**Verletzung von Vorschriften**  
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.  
Elsdorf, den ..... (Fricke) Gemeindedirektor

**Beglaubigung**  
Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.  
Elsdorf, den ..... (Fricke) Gemeindedirektor