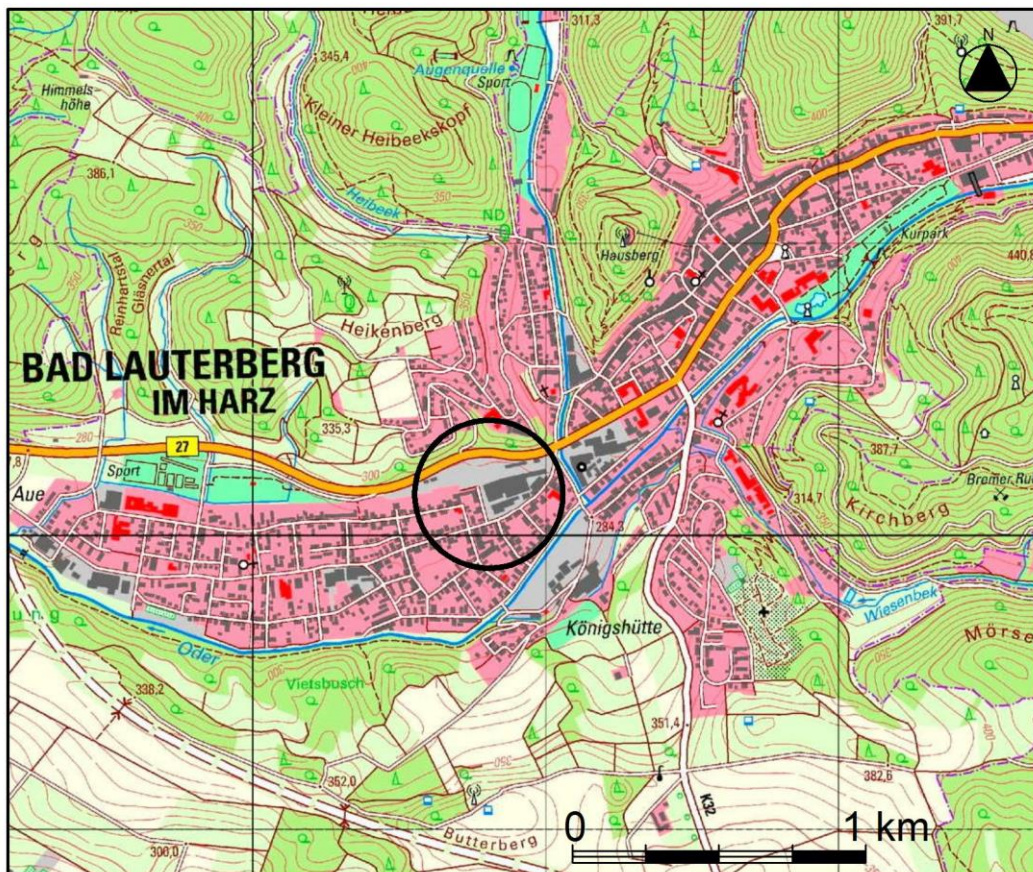



Stadt Bad Lauterberg im Harz

Bebauungsplan Nr. 69

"Scharzfelder Straße/ Zollweg" 1. Änderung und Erweiterung



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2019  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

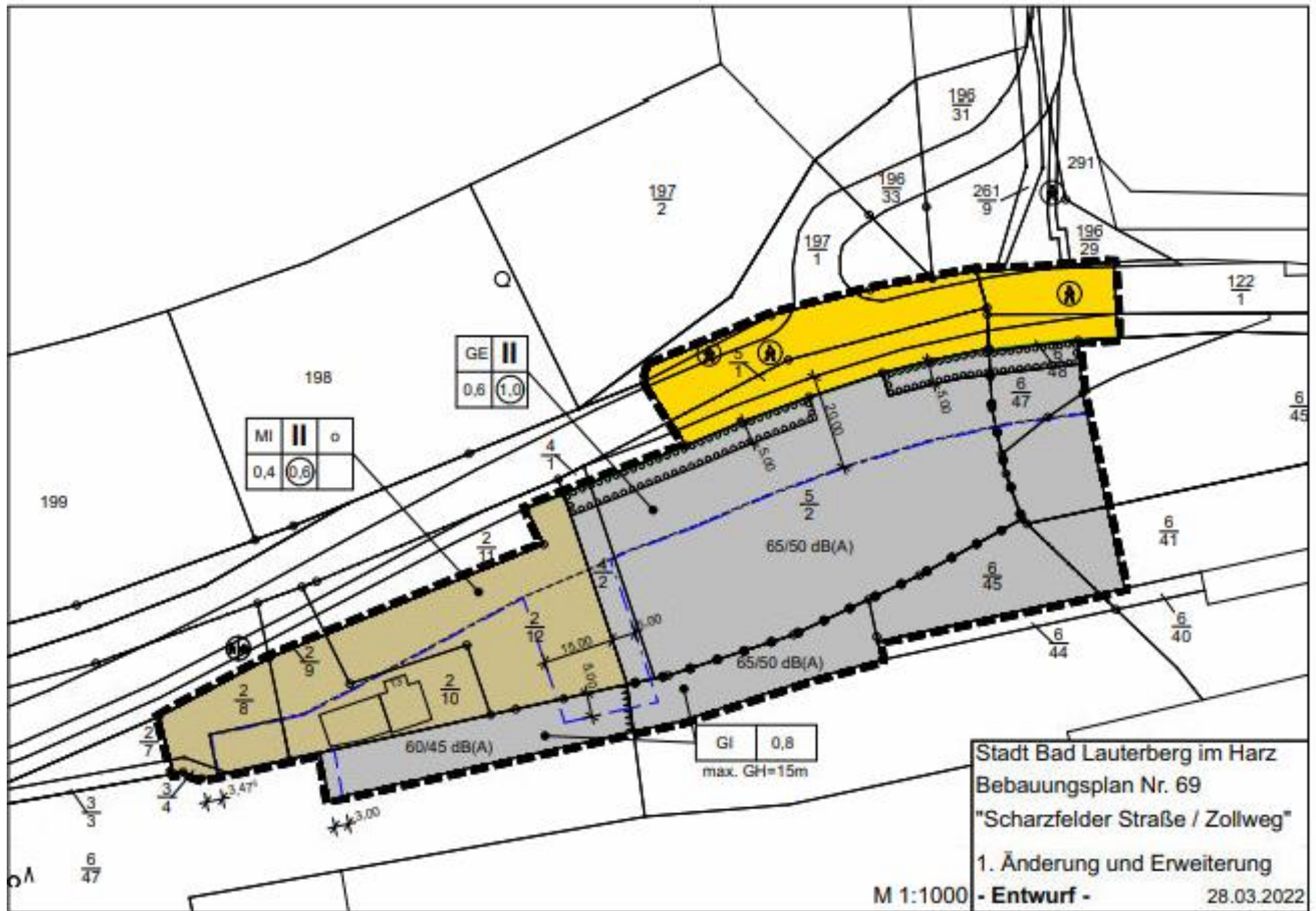
Bearbeitung:

PLANUNGSBÜRO KREUTZ
Bauleitplanung

Konkordiastraße 14 A · 30449 Hannover
☎ (05 11) 21 34 98 88
Fax (05 11) 45 34 40
E-Mail: kreutz@geffers-planung.de

Entwurf

Feb.2022



Stadt Bad Lauterberg im Harz
 Bebauungsplan Nr. 69
 "Scharzfelder Straße / Zollweg"

1. Änderung und Erweiterung

- Entwurf -

28.03.2022

Planzeichenerklärung

(Planzeichenverordnung 2017 - PlanZV 17)

Art der baulichen Nutzung



Mischgebiet



Gewerbegebiet



Industriegebiet

Maß der baulichen Nutzung

0,6

Grundflächenzahl (GRZ)

1,0

Geschossflächenzahl (GFZ)

II

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

max. GH=15m

maximale Gebäudehöhe

Bauweise, Baugrenze

o

offene Bauweise



Baugrenze

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen

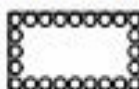


Hinweis auf Lage
der Fußgängerüberquerung



Straßenbegrenzungslinie

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



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

69/45 dB(A)

zulässige Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12
Geräuschkontingenzierung (tags/nachts)



Abgrenzung der Flächen unterschiedlicher Emissionskontingente



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Bauverbotszone: Vorhaben sind mit der Nds. Landesbehörde
für Straßenbau und Verkehr abzustimmen (§ 9 Abs.7 FStrG)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung und Erweiterung
des Bebauungsplans

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Baunutzungsverordnung 2017 (BauNVO 2017)

1. In den Mischgebieten (**MI**) gemäß § 6 BauNVO sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe (ohne Einzelhandel),
- Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Alle weiteren gemäß § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig

2. In den Gewerbegebieten (**GE**) gemäß § 8 BauNVO sind zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze (ohne Einzelhandelsbetriebe)
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Alle weiteren gemäß § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

3. In den Industriegebieten (**GI**) gemäß § 9 Abs. 2 und 3 BauNVO sind die allgemeinen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zulässig.

- Tankstellen und Einzelhandelsbetriebe sind aber davon ausgeschlossen.
- Betriebe, die der Störfallverordnung unterliegen im Sinne des § 1 Abs. 4 BauNVO sind unzulässig.
- Vergnügungsstätten und Bordellbetriebe sind, auch ausnahmsweise, nicht zulässig.

4. In den Industriegebieten (**GI**) ist die Gesamthöhe (GH) der baulichen Anlagen festgesetzt. Als Bezugsebene für die Gesamthöhe gilt die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (OEF) mit 285 m üNN. Diese festgesetzte Gesamthöhe darf ausnahmsweise von untergeordneten Gebäudeteilen (Silos, Schornsteine, Aufzüge u. ä.) überschritten werden.

5. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist je 150 m² angefangener Fläche mindestens ein Laubbaum entsprechend der **Pflanzenliste 1** mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm, gemessen in einer Höhe, zu pflanzen. Außerdem sind Sträucher entsprechend der **Pflanzenliste 2** (in der Größe 2 x verpflanzt/4-5 Triebe) zu pflanzen mit einer Pflanzdichte von 4 Sträuchern je 5 m² Fläche.

Pflanzenliste 1 - Bäume

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Haibuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior europaeus

Pflanzenliste 2 - Sträucher

Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Gewöhnl. Schneeball	Viburnum opulus
Pfaffenhütchen	Euonymus

Vogelkirsche	Prunus avium	Liguster	Ligustrum vulgare
Eberesche	Sorbus aucuparia europaeus	Gewöhnl. Heckenkirsche	Lonicera
Stieleiche	Quercus robur suspensa	Forsythie	Forsythia
Winterlinde	Tilia cordata	Weigelia	Weigela

6. Alle getroffenen Anpflanzungsverpflichtungen (siehe textliche Festsetzung Nr. 5) sind vom jeweiligen Vorhabenträger in der auf die Fertigstellung der 1. Baumaßnahme oder der Erteilung von baugenehmigungspflichtigen Vorhaben, Lagerungen o. ä. im Sinne des § 2 Abs. 1 NBauO folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) anzulegen. Die Anpflanzungen sind auf Dauer zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

7. Oberflächenwasser von Industriegebieten (Gi) darf in den städtischen Regenwasserkanal eingeleitet werden, wenn anhand des Bewertungsverfahrens gem. Merkblatt DWA-M 153 (aktuellste Fassung) nachgewiesen wird, dass keine Belastungen für den betroffenen Vorfluter zu befürchten sind.

8.1 Gemäß § 1 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO werden Emissionskontingente festgesetzt, die das Industriegebiet (**GI**) hinsichtlich der schalltechnischen Bedürfnisse und Eigenschaften gliedern.

8.2 Im festgesetzten GI-Gebiet sind die zulässigen baulichen und sonstigen Nutzungen derart zu betreiben, dass die folgenden, auf die Fläche des GI-Gebietes bezogenen Lärmemissionskontingente LEK nach DIN 45691; 2006 "Geräuschkontingentierung" weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschritten werden.

8.3 Die Prüfung auf Einhaltung dieser Emissionskontingente im Genehmigungsverfahren erfolgt nach Abschnitt 5 der DIN 45691 (Ausgabe 2006 -12).

8.4 Zum Schutz vor einwirkendem Gewerbelärm wird innerhalb des Plangebietes die Pflicht zum schalltechnischen Selbstschutz auferlegt. Baulicher Schallschutz ist entsprechend DIN 4109 vorzusehen. Im Rahmen von Neubaumaßnahmen ist im festgesetzten **GI**-Gebiet für die Außenbauteile von Büro- und Verwaltungsgebäuden im Baugenehmigungsverfahren ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß $R_{w, res} > 35$ dB nachzuweisen. Bei Wohnnutzungen ist für die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß $R_{w, res} > 40$ dB nachzuweisen.

Grundlage der Festsetzungen Nr. 8.1 bis 8.4 ist die schalltechnische Untersuchung der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG vom 22.08.2012, Az.: 8000 639 829/212 UBS 147 und vom 27.05.2019, Az.: 8000 670 064/219 SST 050.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME, HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN

- 1.** Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 69 liegt im Naturpark „Harz“ und ist nachrichtlich übernommen.
- 2.** Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 69 befindet sich im geplanten Trinkwassergewinnungsgebiet „Pölder Becken“, Schutzzone III.
- 3.** Im Änderungsbereich sind vornutzungsbedingte standorttypische Kontaminationen des Bodens nicht auszuschließen. Zur Feststellung, ob die beabsichtigten Nutzungen im Einklang mit dem Bodenschutzrecht stehen, müssen eine Sachverhaltsaufklärung und ggf. Bodenuntersuchungen

vorgenommen werden. Eingriffe in den Boden sind mit der Bodenschutzbehörde des Landkreises Göttingen abzustimmen.

4. Die Böden im Harz und den harznahen Gebieten des Landkreises Göttingen sind durch natürliche und menschliche Einflüsse teilweise großräumig und in unterschiedlicher Konzentration mit Schwermetallen betrachtet, weil der historische Bergbau im Harz zu einer Freisetzung und flächenhafte Verbreitung von Erz- und Schlackepartikeln geführt hat. Diese besitzen oft hohe Metallgehalte: neben anderen auch das Schwermetall Blei, die sogenannten Übergangsmetalle Cadmium, Kupfer und Zink sowie die sogenannten Halbmetalle Antimon und Arsen. Alle diese Elemente werden in diesem Zusammenhang unter dem Begriff „Schwermetalle“ zusammengefasst. Nach derzeitiger Datenbasis können im Bereich der Stadt Bad Lauterberg im Harz die Schwermetallkonzentrationen im Boden die bodenschutzrechtlichen Prüfwerte (§ 8 Abs. 1 Ziffer 1 des Bundesbodenschutzgesetzes - BBodSchG) für den Wirkungspfad Boden - Mensch (Anhang 2 Ziffer 1.4 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung - BBodSchV) überschreiten. Daher ist zu empfehlen, im Vorfeld von Baumaßnahmen Bodenuntersuchungen durchführen zu lassen und ein qualifiziertes Bodenmanagement zu planen. Auf die entsprechenden Ausführungen in der Begründung zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 69 wird verwiesen.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 69 "Scharzfelder Straße/Zollweg" und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet vom Planungsbüro Kreuzt, Hannover.

Hannover, im März 2022

Planungsbüro Kreuzt

Bauleitplanung

Wilhelmshavener Straße 6 F, 30167 Hannover
Tel. 0511/15333

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Lauterberg im Harz hat in seiner Sitzung am _____ den Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 69 "Scharzfelder Straße/Zollweg" und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht

Der Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 69 "Scharzfelder Straße/Zollweg" und die Begründung dazu haben vom 01.06.2022 bis einschließlich 04.07.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Bad Lauterberg im Harz, den

Lange

Der Bürgermeister