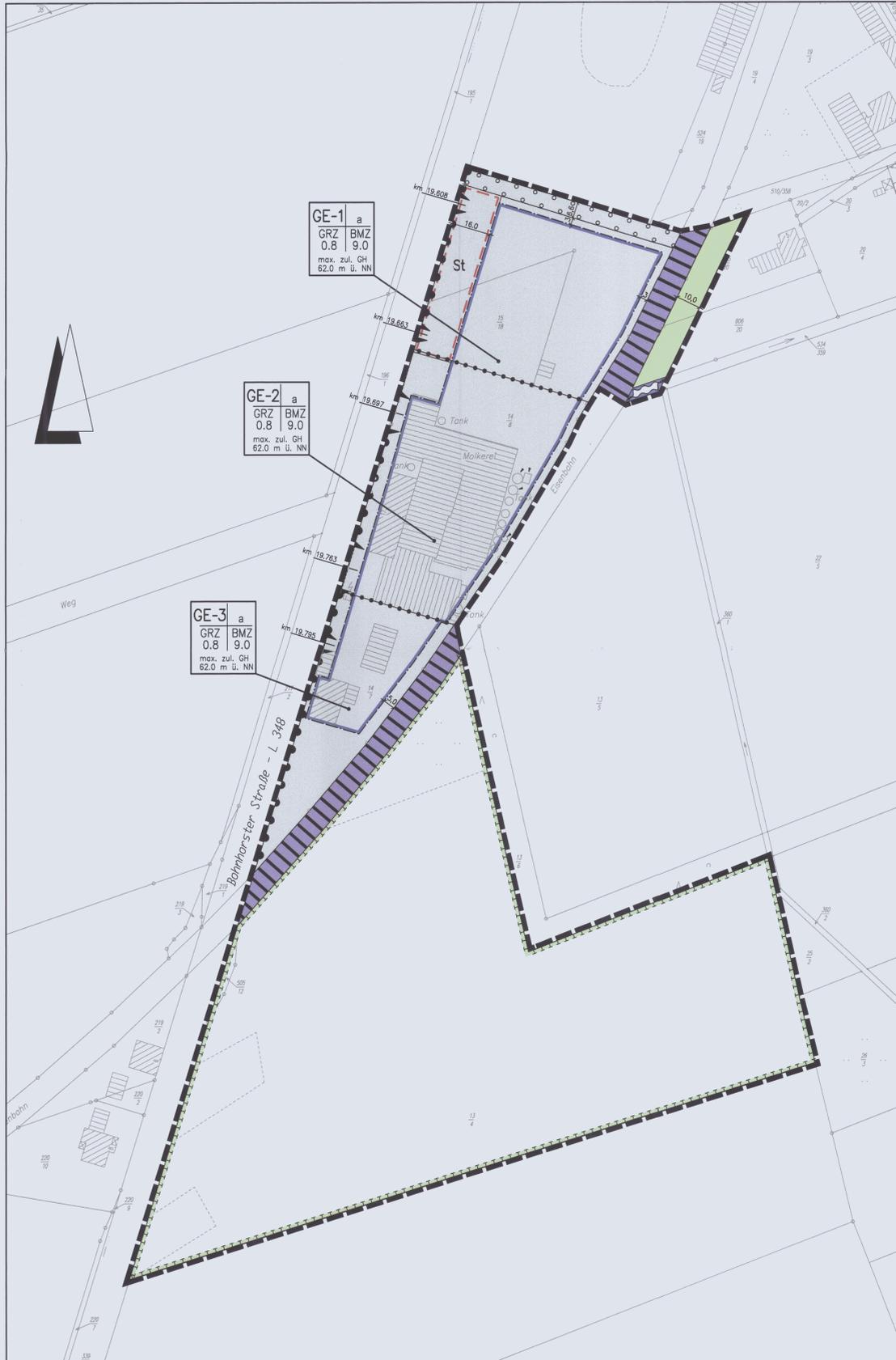




# GEMEINDE WARMSEN BEBAUUNGSPLAN NR. 6 "GEWERBE GEBIET - SÜD"

## 1. ÄNDERUNG



### Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 v. 18. Dez. 1990 (GGBl. I, S. 58) und der Bauzeichnerverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (GGBl. I, S. 466).

- I. Bestandsangaben**
- Gemarkungsgrenze
  - Flurgrenze
  - Flurstück- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
  - Flurstücknummer
  - Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
  - Flurstücknummer
- Im Übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen

### II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO)
  - überbaubarer Bereich Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
  - nicht überbaubarer Bereich
- Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO)
  - GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
  - BMZ Baumassenzahl gem. § 21 BauNVO
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)
  - abweichende Bauweise: Gebäude dürfen eine Seitenlänge von 50,0m überschreiten, die Grenzabstände richten sich nach den Vorschriften der NBauO
- Baugrenze
- Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Bereich ohne Ein- und Abfahrt
  - Bereich der Zu- und Abfahrt
  - Bahnanlagen
- Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - private Grünfläche, Hausgärten
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Sonstige Planzeichen
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)
  - St Stellplätze
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

### Textliche Festsetzungen

#### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- § 1 Immissionsschutz** (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- Immerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Teilgebiete des Gewerbegebietes (GE1 bis GE3) sind gem § 1 (4) Nr. 2 BauNVO nur Anlage und Betriebe zulässig, deren Schallemissionen die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten:
- GE 1 60/53 (tags 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) / (nachts 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr)
  - GE 2 60/52 (tags 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) / (nachts 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr)
  - GE 3 60/40 (tags 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) / (nachts 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr)
- Schallpegelminderungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschirmmaßnahmen geplant werden, können in der Höhe des Schirmwertes bezüglich der relevanten Immissionsorte dem Wert des immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels zugerechnet werden.
- Für ggf. erforderliche Nachweise sind zwei Berechnungen erforderlich:
- Berechnung der Teil-Beurteilungspegel
    - Für die Grundstücksfläche des jeweils nachzuweisenden Gewerbebetriebes ist eine flächenschallquelle mit flächenbezogenen Schalleistungspegeln tags und nachts in Höhe der festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel auf dieser Fläche in einer Höhe von 1,0 m über Gelände anzusetzen. Mit Hilfe dieser flächenschallquelle ist der Teilbeurteilungspegel nach TA Lärm i.V.m. der DIN ISO 9613-2, ggf. unter Berücksichtigung von Ruhezeitenzuschlägen, jedoch ohne sonstige Zuschläge, an den maßgeblichen Immissionsorten zu berechnen. Diese Teilbeurteilungspegel stellen die maximal zulässigen Beurteilungspegel dar, die aufgrund der festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von der Teilfläche des nachzuweisenden Gewerbebetriebes auf die jeweiligen maßgeblichen Immissionsorte einwirken dürfen.
  - Berechnung der tatsächlich zu erwartenden Beurteilungspegel
    - Im zweiten Schritt sind auf der Grundlage der geplanten Nutzung des Gewerbegrundstücks die tatsächlich zu erwartenden Beurteilungspegel nach TA Lärm (Anlage 1.2) i.V.m. der DIN ISO 9613-2 an den gleichen maßgeblichen Immissionsorten gemäß Ziffer 1 zu berechnen.
    - Für einen erfolgreichen Nachweis dürfen die tatsächlichen Beurteilungspegel nach Ziffer 2 die Teil-Beurteilungspegel nach Ziffer 1 nicht überschreiten.

- § 2 Gebäudehöhen**  
Grundsätzlich gilt die in der Planzeichnung eingetragene Gebäudehöhe von 62 m üNN. Gemäß § 31 (1) BauGB sind über die Regelung in Satz 1 hinausgehend Ausnahmen zulässig, soweit diese aus Immissionsschutzrechtlichen Gründen (z. B. Schornsteine) oder aus Gründen des technischen Betriebs (z. B. Aufzüge, Silos usw.) erforderlich sind.
- § 3 Maximal zulässige Grundfläche** (§ 17 (2) Nr. 2 i.V.m. § 19 (4) BauNVO)  
Betriebsstraßen, Parkplätze und sonstige befestigte Flächen sind dann nicht auf die in der Planzeichnung festgesetzte maximal zulässige Grundfläche – Grundflächenzahl 0,8 – angerechnet, wenn diese nachweislich einen mittleren Abflussbeiwert  $y(m) < 0,6$  aufweisen (z.B. Pflasterung mit offenen Fugen, Verbundsteine mit Fugen, Sickersteine, Rosengittersteine gem. ATV-DWK Merkblatt M 153).
- § 4 Außerkräfttreten von Bauelementen**  
Mit Inkrafttreten dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Gewerbegebiet-Süd" treten die zeichnerischen und Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 "Gewerbegebiet-Süd" außer Kraft, soweit dieser von dem Geltungsbereich dieser 1. Änderung erfasst wird.
- § 5 Regelung der Zu- und Abfahrt** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)  
Die ursprünglich vorhandenen Zufahrten zur Landesstraße L 348
- bei Km 19,608 in der Breite von 5,00 m
  - bei Km 19,663 in der Breite von 4,00 m
  - bei Km 19,697 in der Breite von 14,00 m
  - bei Km 19,763 in der Breite von 18,00 m
  - bei Km 19,795 in der Breite von 5,00m bleiben erhalten.

- § 6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (gem. § 9(1) Nr. § 20 und 25a) BauGB)
- a) **Fläche mit Pflanzbindung**  
Die in der Planzeichnung mit Planzeichen festgesetzte Pflanzfläche ist mit standortgerechten, heimischen Gehölzen (gem. Auswahlliste des Umweltberichtes) zu bepflanzen.
- b) **Erhaltmaßnahmen**
- Extensives Grünland**  
Die in der Planzeichnung mit Planzeichen gekennzeichneten Maßnahmenfläche für Naturschutzzwecke ist als extensives Grünland zu entwickeln. (einmaliges Mähen pro Jahr – alternativ: extensive Bewirtschaftung, z.B. Beweidung mit maximal 1,5 Großvieheinheiten / Hektar).
  - Anlage einer Obstbaumreihe** (s. Maßnahmenplan Umweltbericht)  
Entlang der L 348 ist eine Obstbaumreihe anzulegen. Die Anlage wird zweireihig vorgenommen. (s. Auswahlliste der regionaltypischen Sorte im Umweltbericht).
  - Streubewaldung** (s. Maßnahmenplan Umweltbericht)  
Östlich der anzulegenden Obstbaumreihe sowie im nördlichen Teil der Maßnahmenfläche ist eine Streubewaldung (auf einer Fläche von ca. 2.850 m<sup>2</sup> mit ca. 20 Bäumen) zu entwickeln. Die Anzahl der anzupflanzenden Bäume kann variieren; hierbei sind die örtliche Gegebenheiten zu berücksichtigen. (S. Auswahlliste der regionaltypischen Sorten im Umweltbericht).
  - Anlage einer Strauchhecke** (s. Maßnahmenplan Umweltbericht)  
Im nördlichen Bereich der Maßnahmenfläche ist entlang der Bahnstrecke eine ca. 10 m breite Strauchhecke anzulegen.

### B. Hinweis:

- Die Zu- und Abfahrt des Schwerlastverkehrs über die L 348 ist zeitlich begrenzt. Mit Umsetzung des Gewerbegebietes östlich der Bahnlinie und der Realisierung der erforderlichen Erschließungsvoraussetzungen (2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Gewerbegebiet Süd") wird die Zu- und Abfahrt für die Zu- und Auslieferung des Planbereichs (Werk 1) durch den Schwerlastverkehr über das geplante "Gewerbegebiet-Süd" östlich der Bahnlinie mit Anbindung an die Kreisstraße K 20 erfolgen. Über die zeitliche Regelung der Zu- und Abfahrt des Schwerlastverkehrs über die L 348 wird die Gemeinde Warmesen mit dem Betrieb eine vertragliche Vereinbarung (städtebaulicher Vertrag) dahingehend treffen, dass die Zu- und Abfahrt für den Schwerlastverkehr des Werkes 1 über das künftigen "Gewerbegebiet-Süd" östlich der Bahnlinie erfolgt, sobald dies realisiert ist und die Erschließungsvoraussetzungen hierfür vorliegen.
- Zwischen den gewerblich genutzten Bereichen ist ein Privatweg-Bahnübergang bei Bahn-km 41,30 hergestellt worden. Die im Rahmen der Planfeststellung dieses Bahnüberganges festgesetzten Maßnahmen zur Sicherung des Bahnüberganges sind zu beachten.

**Präambel und Ausfertigung**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Warmesen diesen Bebauungsplan Nr. 6 "Gewerbegebiet-Süd" 1. Änd., bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/ebenstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

Warmesen, den 14. 12. 07

*[Signature]*  
Gemeindedirektor (Sprado)

**Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 28.08.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.04.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Warmesen, den 14. 12. 07

*[Signature]*  
Gemeindedirektor (Sprado)

**Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte**

Landkreis Nienburg  
Gemeinde : Warmesen  
Gemarkung : Warmesen  
Flur : 5  
Maßstab : 1:1000

Antragsbuch Nr.: L4-457/2006

Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. (§5 Abs. 3 Nds. Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) vom 12. Dez. 2002) –Nds. GVBl 2003 S. 5 –

Die Planunterlage 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 Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Nienburg, den 17.01.2008  
Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Sulingen  
- Katasteramt Nienburg (Weser) -

*[Signature]*  
Gemeindedirektor (Sprado)

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Die Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte ortsüblich am 28.04.2007.  
Die Öffentlichkeit ist in der Zeit vom 08.05.2007 bis 22.05.2007 einschließlich frühzeitig und öffentlich über die Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden.  
Die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.04.2007 über die Planung gem. § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet worden und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Warmesen, den 14. 12. 07

*[Signature]*  
Gemeindedirektor (Sprado)

---

**Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 10.09.2007 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 21.09.2007 ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 28.09.2007 bis 29.10.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.  
Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt worden.

Warmesen, den 14. 12. 07

*[Signature]*  
Gemeindedirektor (Sprado)

---

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 10.12.2007 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Warmesen, den 14. 12. 07

*[Signature]*  
Gemeindedirektor (Sprado)

---

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 6 ist gemäß § 10 (3) BauGB am 20.11.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am 20.11.2007 rechtsverbindlich geworden.

Warmesen, den 21. 12. 07

*[Signature]*  
Gemeindedirektor (Sprado)

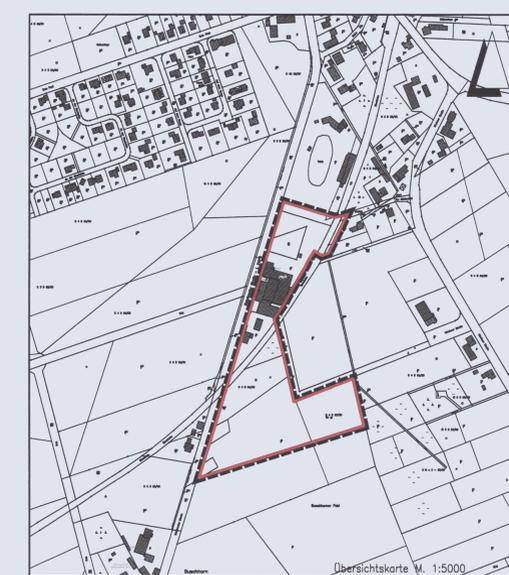
---

**Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Warmesen, den

*[Signature]*  
Gemeindedirektor



Entwurfsbearbeitung:	INGENIEURPLANUNG	Datum	Zeichen
	Obst- / Liegenschafts-Str. 13 49134 Nienburg Telefon 05407/8 80-0 - Fax 05407/8 80-88	2007-09	Ni
		2007-09	We
		2007-12	Ni
		2007-12	Ev

Wellenhorst, 2007-12-10

Plan-Nummer: H:\WARMSEN\206352\PLAN\Gp\_splan03.dwg(Layout1) - (01-12-10)

**GEMEINDE WARMSEN**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 6**  
**"Gewerbegebiet-Süd"**

1. Änderung

**URSCHRIFT**

Maßstab 1 : 1000

Unterlage : 1  
Blatt Nr. : 1(1)

Letztes Protokoll: 2007-12-18

Letztes Spaltenstempel: 2007-12-18