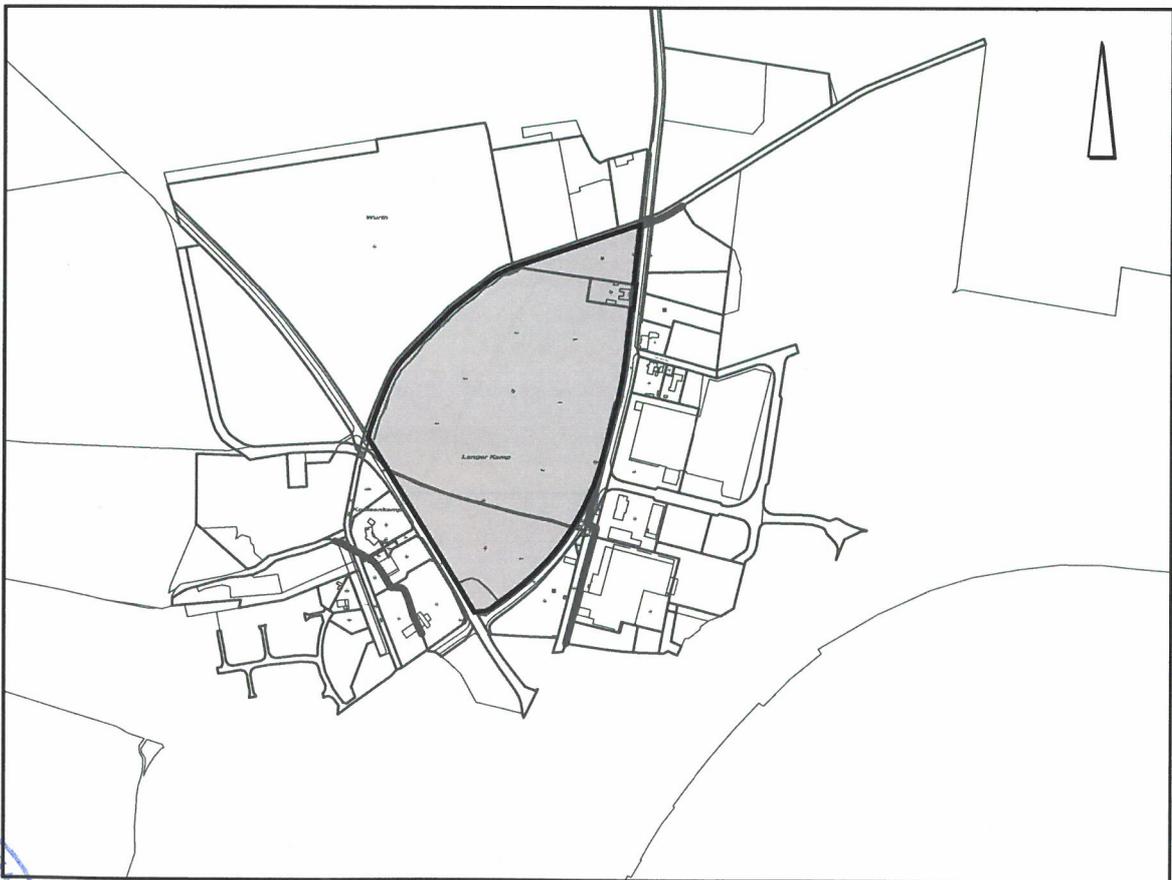


# Gemeinde Hilgermissen

## Samtgemeinde Grafschaft Hoya



### Bebauungsplan Nr. 1 "Langer Kamp"



Übersichtsplan M. 1 : 10.000

September 2017

M. 1 : 2.000

NWP Planungsgesellschaft mbH

Escherweg 1    Telefon 0441 97174 -0  
26121 Oldenburg    Telefax 0441 97174 -73

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung

Postfach 3867    E-Mail info@nwp-ol.de  
26028 Oldenburg    Internet www.nwp-ol.de





# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## 1. Art der baulichen Nutzung



Eingeschränktes Industriegebiet

## 2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl

GH ≤ 32m  
ü. NN Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH= Gebäudehöhe)

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

überbaubare Fläche  
nicht überbaubare Fläche

## 6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

## 8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

unterirdische Leitung

## 9. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Private Grünfläche

Zweckbestimmung: Gewässerrandstreifen

## 10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

RRB

Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

## 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



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



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

## 15. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

FSP: LWA<sup>~</sup>  
60 / 45 dB(A)  
tags / nachts

Immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel pro m<sup>2</sup> tags /nachts



Abgrenzung unterschiedlicher immissionswirksamer, flächenbezogener Schalleistungspegel



Richtungssektoren für Zusatzkontingente zu den Emissionskontingenten (siehe Textliche Festsetzung Nr. 2)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

# Textliche Festsetzungen

## 1. Art der baulichen Nutzung

- (1) Gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind in den **eingeschränkten Industriegebieten (Gle)** folgende Nutzungen nicht zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme von produzierenden Betrieben mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher, wenn das Sortiment im unmittelbaren Zusammenhang mit der am Standort erfolgten Herstellung oder Weiterverarbeitung von Waren und Gütern steht und die Verkaufsflächen und der damit verbundene Verkauf an den Endverbraucher insgesamt von untergeordneter Größe ist, unzulässig.
  - Gewerbebetriebe, soweit diese der Prostitution dienen und
  - Versammlungsstätten die z.B. kirchlichen, kulturellen, sozialen oder gesundheitlichen Zwecken dienen,
- (2) Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in den **eingeschränkten Industriegebieten (Gle)** die nach § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

## 2. Vorkehrungen und Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schallschutz)

### (1) Emissionskontingente

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 je  $m^2$  der Betriebsfläche weder tags (06:00 h bis 22:00 h) noch nachts (22:00 h bis 06:00 h) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

	LEK, tags	LEK, nachts
Teilfläche 1	62	52
Teilfläche 2	54	43
Teilfläche 3	60	45
Teilfläche 4	58	46
Teilfläche 5	58	41
Teilfläche 6	59	42

### (2) Richtungssektoren

Für in den - im Plan dargestellten - Richtungssektoren A bis G liegende Immissionsorte dürfen die Emissionskontingente  $L_{EK}$  der einzelnen Teilflächen um folgende Zusatzkontingente erhöht werden:

<b>Zusatzkontingente nach DIN 45691 für Richtungssektoren tags und nachts</b>			
<b>Richtungssektor</b>	<b>Sektor</b>	<b><math>L_{EK,zus}</math> in dB(A) tags</b>	<b><math>L_{EK,zus}</math> in dB(A) nachts</b>
<b>Sektor A</b>	29,2° - 81,8°	0	0
<b>Sektor B</b>	81,8° - 188,9°	4	4
<b>Sektor C</b>	188,9° - 208,3°	2	2
<b>Sektor D</b>	208,3° - 230,8°	0	0
<b>Sektor E</b>	230,8° - 249,0°	7	7
<b>Sektor F</b>	249,0° - 270,0°	4	4
<b>Sektor G</b>	270,0° - 29,2°	5	8
<b>Bezugspunkt</b>	UTM-Koordinaten $x = 32.509.730,29$ $y = 5.851.939,78$		
<b>Bezugsachse 0°: Nord</b>			

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Eine Umschichtung der vorgenannten Emissionskontingente innerhalb von Teilgebieten ist unter Berücksichtigung der zugehörigen Teilimmissionssituation zulässig.

#### Sonderfallregelungen

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze). Ferner erfüllt eine Nutzung auch dann die Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn sie - unabhängig von den festgesetzten Emissionskontingenten - im Sinne der seltenen Ereignisse der TA Lärm zulässig sind.

### 3. Höhenfestsetzungen

Gemäß § 16 [2] BauNVO in Verbindung mit § 18 (1) BauNVO wird bestimmt, dass die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen gemäß Planeinschrieb, jeweils gemessen zwischen der Bezugsebene und dem höchsten Punkt der baulichen Anlage nicht überschritten werden darf. Bezugsebene ist die im Planteil eingetragene Höhe ü.NN. Von der Höhenbegrenzung ausgenommen sind untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 5 Abs. 3 und 4 NBauO v. 03.04.2012.

### 4. Versiegelung

Die zulässigen Grundflächen dürfen durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um maximal 0,1 ( $0,8+0,1 = 0,9$ ) überschritten werden.

### 5. Anpflanzung von Gehölzen

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche ist eine dreireihige Anpflanzung aus standortgerechten Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Arten der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden, mit einer Pflanzqualität von 100 – 150 cm Höhe. Die Anpflanzung ist dreireihig im Versatz mit 2 m Abstand in den Reihen vorzunehmen. Die Anpflanzung ist spätestens in der auf Beginn der Baumaßnahmen im Plangeltungsbereich folgenden Pflanzperiode herzustellen. Abgängige Gehölze sind entsprechend durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung für abgängige Gehölze soll in der auf den Abgang der Gehölze folgenden Pflanzperiode vorgenommen werden. Durchführung und Erhaltung der Anpflanzung sind vom Grundstückseigentümer auszuführen oder zu veranlassen.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Grauweide	<i>Salix cinerea</i>
Ohrweide	<i>Salix aurita</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Weißdorn	<i>Crataegus spec.</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>

### 6. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken ist ein den wasserwirtschaftlichen Anforderungen entsprechendes Regenrückhaltebecken zulässig. Die nicht für die Rückhaltung benötigten Flächen sind entsprechend den Vorgaben des wasserrechtlichen Verfahrens naturnah zu gestalten. Innerhalb der Fläche ist ein 4 m breiter Weg aus wassergebundenem Material zur Unterhaltung der Anlage zulässig.

### 7. Private Grünfläche, Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen

Zur Pflege ist die Fläche maximal zweimal jährlich ab dem 21. Juni zu mähen. Das Mahdgut ist abzuräumen.

# Hinweise

## 1. Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde:

Mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde im Plangebiet ist zu rechnen. Sämtliche in den Boden eingreifende Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichende Bodeneingriffe, bedürfen nach § 13 Abs. 1 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde. Bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen wird diese zusammen mit der Baugenehmigung erteilt. Diese kann gemäß § 13 Abs. 2 NDSchG versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden.

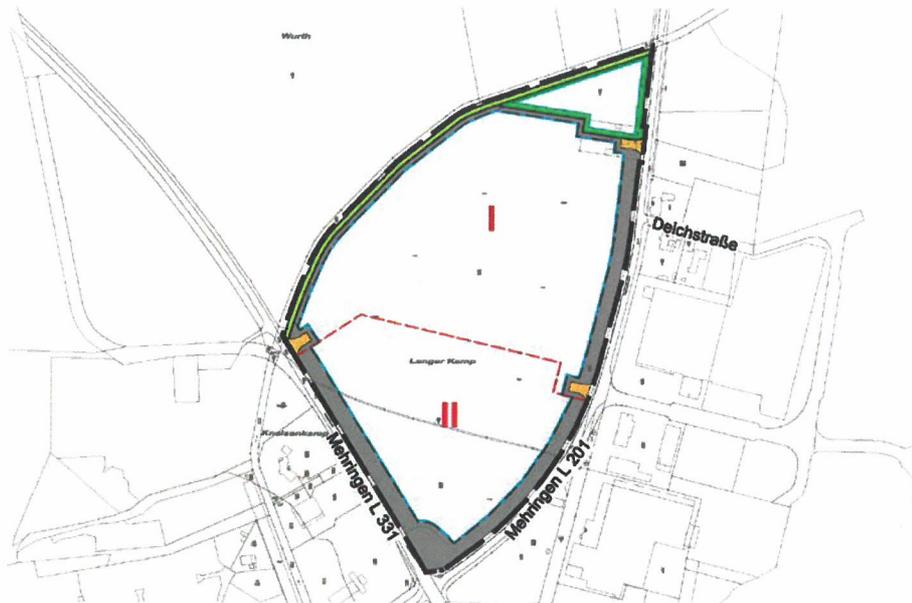
Es wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder Email: [Berthold@SchaumburgerLandschaft.de](mailto:Berthold@SchaumburgerLandschaft.de)) sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. **Leitungen:** Die Lage der Leitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
3. **Altablagerungen:** Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
4. **Kampfmittel:** Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat direkt.
5. **DIN-Normen und technische Regelwerke:** Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Verwaltung der Gemeinde Hilgermissen während der üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.
6. **Besonderer Artenschutz:** Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Folgende Hinweise sind auf der Umsetzungsebene zu beachten:
  - Zum Schutz der Fauna muss die gesamte Baufeldherrichtung (Baufelddräumung, Entfernung von Gehölzen, Entfernung von Gebäuden, Abschieben von Oberboden) aus artenschutzrechtlichen Gründen und zur Vermeidung vom Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG entweder in der Zeit vom 01. November bis 28. Februar durchgeführt werden oder es ist durch einen Fachkundigen nachzuweisen, dass auf den betroffenen Flächen/in den betroffenen Gehölzen oder Gebäuden keine Brutvorkommen oder Nist- und Schlafplätze vorhanden sind. Die Untere Naturschutzbehörde ist hierüber im Vorfeld zu informieren.
  - Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist ebenfalls vor einer möglichen Fällung bzw. Rodung von Gehölzen oder Abbruch von Gebäuden eine Sichtkontrolle durchzuführen, ob Nester, Spalten oder Höhlen in den Gehölzen/Gebäuden vorhanden sind, die zum Fällungs-, Rodungs- oder Abrisszeitpunkt als dauerhafte oder aktuell besetzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Fledermäusen, Vögeln oder anderen artenschutzrechtlich relevanten Tierarten dienen. Bei der Feststellung solcher Lebensstätten sind die vorgesehenen Arbeiten auszusetzen und die Untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen.
  - Sollten dauerhafte Quartiere oder Nistplätze vorhanden sein ist ebenfalls die Untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen. Ggf. werden CEF- oder Ersatzmaßnahmen erforderlich.

## 7. Externe Kompensation:

Die Bilanzierung im Rahmen der Eingriffsregelung ergab ein Defizit von 98.146 Werteinheiten. Für die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen ist die Gemeinde zuständig. Die Berechnung erfolgte nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell. Diese 98.146 Werteinheiten werden zunächst dem Ökokonto "B-Plan Langer Kamp" zugeschrieben, das entsprechend zunächst ein Minus von 98.146 Werteinheiten aufweist. Der Nachweis der Kompensation erfolgt auf externen Flächen. Für die erbrachte Kompensation werden entsprechende Werteinheiten auf dem Ökokonto "B-Plan Langer Kamp" gut geschrieben. Die Kompensationsmaßnahmen werden im Vorfeld einvernehmlich mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Fertigstellung der Kompensationsmaßnahmen soll innerhalb von drei Jahren nach dem Beginn der Bautätigkeit im jeweiligen Bauabschnitt zu erfolgen. Die Gemeinde wird die Untere Naturschutzbehörde über den ersten Baubeginn im jeweiligen Bauabschnitt unterrichten.

Der Gesamtkompensationsbedarf wird anteilig den in der nachfolgenden Karte gekennzeichneten Abschnitten des Plangebietes zugeordnet.



Bevor in den einzelnen Abschnitten eine Baumaßnahme vorgenommen wird, ist folgender Kompensationsanteil dem Ökokonto zuzuschreiben:

Abschnitt	Flächengröße	Kompensationsbedarf
I	72.648 m <sup>2</sup>	64.100 Wertpunkte
II	42.806 m <sup>2</sup>	34.046 Wertpunkte

# Präambel

auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Hilgermissen diesen Bebauungsplan Nr. 1 „Langer Kamp“, bestehend aus einer Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Nienburg, den 26.09.2017

gez. Hustedt  
Bürgermeister

L. S.

gez. Imgarten  
Gemeindedirektor

## Verfahrensvermerke

### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Gemeinde Hilgermissen - Gemarkung Mehringen – Flur 3  
Maßstab 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2016



Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
(LGLN) Regionaldirektion Sulingen-Verden

Die Kartengrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 2.08.2016).

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet. (§9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NvermG) vom 12.12.2002 Nds. GVBl. Nr. 2003, Seite 5) 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 02.10.2017

L. S.

gez. Kaupmann  
ÖbVI Stephan Kaupmann, Nienburg

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Scherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 28.09.2017

gez. Th. Aufleger  
(Unterschrift)



