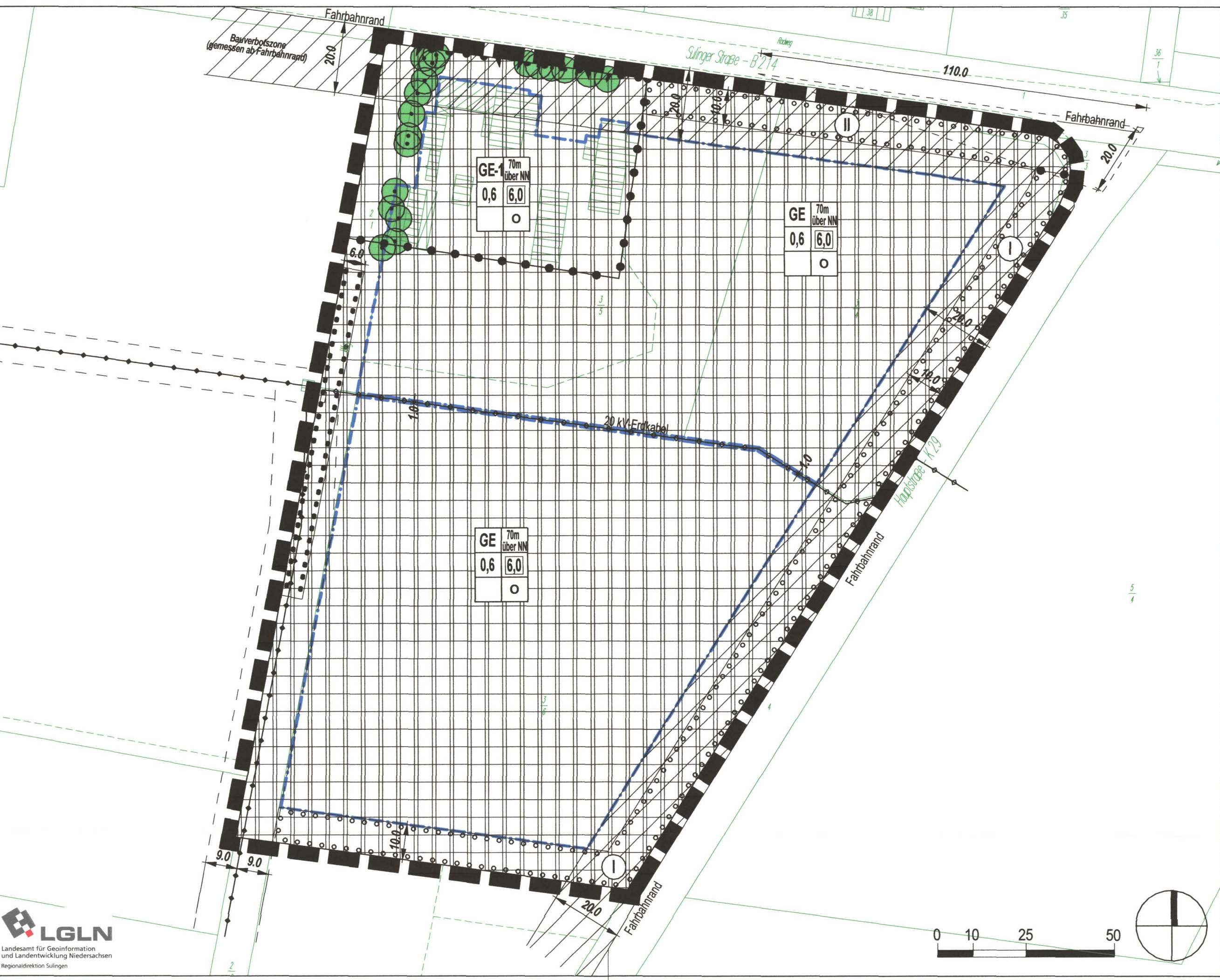


VERFAHRENSVERMERKE

<p>Präambel</p> <p>Der Rat der Gemeinde Pennigsehl hat diesen Bebauungsplan Nr. 5, 1. Änderung "Huechterken", bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen; Rechtsgrundlage hierfür sind die § 1 Abs. 3 und § 10 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) sowie § 10 Abs. 1 und § 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG)- Art. 1 des Gesetzes zur Zusammenfassung und Modernisierung des niedersächsischen Kommunalverfassungsrechtes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576 vom 23.12.2010)-, jeweils in der zurzeit gültigen Fassung. Der Bebauungsplan wurde im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt.</p> <p>Gemeinde Pennigsehl Liebenau, den 18.09.2012</p> <p>gez. Eisner Gemeindedirektor (L.S.)</p>	<p>Planunterlage</p> <p>Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, M. 1:1.000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; Zeichen: L4-0445/2011 copy LGLN RD Sulingen - Katasteramt Nienburg (Weser)</p> <p>Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12.04.2011). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.</p> <p>Nienburg, den 20.08.2012</p> <p>LGLN Regionaldirektion Sulingen - Katasteramt Nienburg (Weser) -</p> <p>gez. Meyer Unterschrift</p> <p>Siegel</p>	<p>Aufstellungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Gemeinde Pennigsehl hat in seiner Sitzung am 19.09.2011 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.5 "Huechterken" beschlossen.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.11.2011 in "Die Harke" bekannt gemacht worden.</p> <p>Gemeinde Pennigsehl Liebenau, den 18.09.2012</p> <p>gez. Eisner Gemeindedirektor (L.S.)</p>	<p>Öffentliche Auslegung</p> <p>Der Rat der Gemeinde Pennigsehl hat in seiner Sitzung am 19.09.2011 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.11.2011 in "Die Harke" bekannt gemacht.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 12.11.2011 bis einschließlich 13.12.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.</p> <p>Gemeinde Pennigsehl Liebenau, den 18.09.2012</p> <p>gez. Eisner Gemeindedirektor (L.S.)</p>	<p>Satzungsbeschluss</p> <p>Der Rat der Gemeinde Pennigsehl hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 10.07.2012 als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen sowie der dazugehörigen Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB zugestimmt.</p> <p>Der Bebauungsplan wurde im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.</p> <p>Gemeinde Pennigsehl Liebenau, den 18.09.2012</p> <p>gez. Eisner Gemeindedirektor (L.S.)</p>	<p>Inkrafttreten</p> <p>Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes wurde nach § 10 BauGB am 05.10.2012 in "Die Harke" bekannt gemacht.</p> <p>Der Bebauungsplan ist mit dieser Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden.</p> <p>Gemeinde Pennigsehl Liebenau, den 17.10.2012</p> <p>gez. Eisner Gemeindedirektor (L.S.)</p>	<p>Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften</p> <p>Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und / oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts nicht geltend gemacht worden.</p> <p>Gemeinde Pennigsehl Liebenau, den _____.20____</p> <p>Gemeinedirektor (L.S.)</p>	
--	--	--	--	---	---	---	--

<p>HINWEISE</p> <p>Anschluss der privaten Zu- und Abfahrt an die Bundesstraße B 214</p> <p>Die Lage und Gestaltung der privaten Zu- und Abfahrten an die B 214 ist einvernehmlich mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Nienburg abzustimmen.</p> <p>Weiterhin ist die Straßenbauverwaltung im Baugenehmigungsverfahren für die Zulassung gewerblicher Nutzungen zu beteiligen. Für die Bemessung der Zu- und Abfahrten sind die entsprechenden Richtlinien zu beachten. Für die Anlage oder Veränderung der Zu- und Abfahrt bedarf es einer Sondernutzungserlaubnis durch die Straßenbauverwaltung.</p>	<p>Bodendenkmale</p> <p>Gemäß § 13 NDSchG ist der Beginn von Erdarbeiten mindestens zwei Wochen vorher der Unteren Denkmal-schutzbehörde des Landkreises Nienburg anzuzeigen.</p> <p>Rechtsgrundlagen</p> <p>Für diesen Bebauungsplan gelten:</p> <ol style="list-style-type: none">hinsichtlich des Verfahrens sowie der Inhalte des Planes und der Planbegründung das Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),hinsichtlich der in der Planzeichnung getroffenen Festsetzungen die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO) vom 23. 01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. 04.1993 (BGBl. I S.479).
---	---

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
	Gewerbegebiet - GE und GE-1 (§ 7 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
	Grundflächenzahl (GRZ) (siehe textl. Festsetzung)
	Baumassenzahl (BMZ)
70m ü. NN Höhe baulicher Anlagen über NN (siehe textl. Festsetzung)	
Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	
	offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
	Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO) überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 (1) BauNVO)
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	vorhandene Einfahrt
	Bauverbotszone (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 9 FStrG und § 24 NStrG)
Hauptversorgungsleitung (§ 9 Abs. 6 BauGB)	
	20 kV-Leitung - oberirdisch - Schutzbereich beidseitig, jeweils 9 m
	20 kV-Leitung - unterirdisch - Schutzbereich beidseitig jeweils 0,5 m (siehe Textl. Festsetzung)
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	
	Umgrenzung von Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe Textl. Festsetzung)
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe Textl. Festsetzung)
	zu erhaltende Bäume (siehe Textl. Festsetzung)
Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Sichtdreieck

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

<p>§ 1 Art der baulichen Nutzung</p> <p>(1) Im Gewerbegebiet GE und GE-1 sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.</p> <p>(2) Im gekennzeichneten Gewerbegebiet GE-1 sind abweichend von dieser Bestimmung Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von max. 100m² zulässig.</p> <p>§ 2 Maß der baulichen Nutzung - Überschreitung der Grundflächenzahl</p> <p>Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die in § 19 Abs. 4 Ziffer 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen nicht überschritten werden.</p> <p>Eine Überschreitung ist ausnahmsweise zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass bei der Errichtung der vorgenannten Anlagen nur mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens zu rechnen ist und die Versickerungsmöglichkeit des Bodens gewahrt bleibt.</p> <p>§ 3 Maß der baulichen Nutzung - Überschreitung der Höchstgrenze der Höhe baulicher Anlagen</p> <p>Gemäß § 31 (1) BauGB sind von der im Plan festgesetzten Höchstgrenze der Höhe baulicher Anlagen Ausnahmen zulässig, soweit diese aus immissionsschutzrechtlichen Gründen (z. B. Schornsteine) oder aus Gründen des technischen Betriebes (z. B. Aufzüge, Silos) erforderlich sind.</p> <p>§ 4 Anschluss von Flächen des Plangebietes an die B 214 (entfällt)</p> <p>§ 5 Sichtdreiecke</p> <p>Innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht in mehr als 0,80m Höhe über Fahrbahnoberkante beider Straßen nicht behindert werden. Das Anpflanzen hochstämmiger Einzelbäume ist zulässig.</p> <p>§ 6 Oberflächenwasser</p> <p>a) Bauflächen Das innerhalb der Gewerbeflächen anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen privaten Baugrundstücken vollständig zu versickern. Die Versickerung muss, soweit es die Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes zulässt, primär in Form von Flächen- und Muldenversickerung erfolgen.</p> <p>Schachtversickerung ist nur dann zulässig, wenn andere Versickerungsmöglichkeiten nachweislich ausgeschöpft sind oder als Notentlastung für die Versickerungsmulden. Für Schachtversickerung ist eine Ausnahmegenehmigung von der Verordnung für das Trinkwasserschutzgebiet des Wasserwerkes Liebenau II/ Blockhaus vom 20.02.1986 beim Landkreis Nienburg zu beantragen.</p> <p>b) Verkehrsflächen (entfällt)</p> <p>§ 7 Erhaltung von Bäumen</p> <p>Die als zu erhaltende Bäume festgesetzten Eichen sind dauerhaft zu erhalten. Eine weitere Befestigung der noch vorhandenen Grünflächen in ihrem Traubereich ist unzulässig. Der Ausbau des vorhandenen Feldweges und der vorhandenen Grundstückseinfahrt im Traubereich der Eichen ist unzulässig.</p> <p>Sollten zu erhaltende Bäume eingehen, ist am selben Standort jeweils eine neue Eiche mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm bis 16 cm zu pflanzen.</p>	<p>§ 8 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</p> <p>Auf der Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die neugepflanzte Feldhecke und der halbruderaler Wegeseitenraum mit größeren Gehölzen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Dabei sind die Gehölze im Bereich der Freileitung bei Bedarf entsprechend ihrer artgerechten Form fachgerecht zurück zu schneiden.</p> <p><i>§ 9 Pflanzungen auf öffentlichen Verkehrsflächen (entfällt)</i></p> <p>§ 10 Pflanzmaßnahmen</p> <p>a) Pflanzmaßnahme I (an der Kreisstraße K 29 und im Süden des Plangebietes) Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Nr. I ist jeweils eine dichte, durchgehende, hohe, im Mittel 5-reihige Strauchhecke aus standortheimischen Gehölzen anzupflanzen, die die gesamte Länge der Fläche einnimmt.</p> <p>Straucharten: Traubenholunder (Sambucus racemosa), Hasel (Corylus avellana), Salweide (Salix caprea), Schneeball (Viburnum opulus), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Hartnagel (Cornus sanguineum), Hundsdortheimische (Rosa canina) und Weißdorn (Crataegus laevigata und monogyna). Die Straucharten sind truppweise mit 5 bis 12 Exemplaren einer Art ca. 1 Pflanzel/m² zu pflanzen. Pflanzqualität: 1 xv. Sträucher (leichte Sträucher), 70 cm bis 90 cm.</p> <p>Die auf der Fläche vorhandenen Gehölze an der Grenze zur Kreisstraße sind zu erhalten und in die Heckenpflanzung mit einzubeziehen.</p> <p>Die Anlage von flachen Versickerungsmulden ist auf diesen Flächen zulässig, wenn die Mulden vor Anlage der Hecke ausgehoben werden. Die nachträgliche Anlage von Versickerungsmulden ist nicht zulässig.</p> <p>Unterbrechungen für Überfahrten bzw. Grundstückszufahrten sind unzulässig.</p> <p>b) Pflanzmaßnahme II (an der Bundesstraße B 214) Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Nr. II ist innerhalb eines 10m breiten Pflanzstreifens durchschnittlich alle 10m ein großkroniger, standortheimischer Laubbaum zu pflanzen. Pflanzgröße: 3 xv. Hochstämme, 12 cm bis 14 cm. Baumarten: Rotbuche (Fagus sylvatica), Stieleiche (Quercus robur), Vogelkirsche (Prunus avium), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Bergahorn (Acer pseudo-platanus), Winterlinde (Tilia cordata), Traubeneiche (Quercus petraea) und Spitzahorn (Acer platanoides).</p> <p>Etwa alle 20 m ist ein Trupp von mindestens 5 standortheimischen Laubsträuchern einer Art zu pflanzen, Pflanzabstand ca. 1 m. Straucharten: Schneeball (Viburnum opulus), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Hartnagel (Cornus sanguineum), Hundsdortheimische (Rosa canina), Weißdorn (Crataegus laevigata und monogyna) und Traubenholunder (Sambucus racemosa). Pflanzqualität: 1 xv. Sträucher (leichte Sträucher), 70 cm bis 90 cm.</p> <p>Die Anlage von flachen Versickerungsmulden ist auf den Pflanzstreifen zulässig, wenn die Mulden vor Anlage der Pflanzungen ausgehoben werden. Die nachträgliche Anlage von Versickerungsmulden ist nicht zulässig.</p> <p>Unterbrechungen für Überfahrten bzw. Grundstückszufahrten sind unzulässig.</p>	<p>§ 11 Zeitpunkt der Pflanzmaßnahmen</p> <p>Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf den Bezug bzw. die Inbetriebnahme der ersten Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen.</p> <p>Erhalt und Ersatz Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.</p> <p>Zuordnung Die Pflanzflächen Nr. I und II sind Ausgleichsflächen für Eingriffe auf den jeweiligen Gewerbeflächen, die direkt an diese Flächen angrenzen. Sie werden Bestandteil der privaten Baugrundstücke.</p> <p>§ 12 Externe Kompensation</p> <p>Der im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag ermittelte Kompensationsrestwert von 2,37584 WE soll mit der Maßnahme "Entwicklung von Heidevegetation" in einem kommunalen Kompensationsflächenpool kompensiert werden. Der Flächenanteil des Kompensationsflächenpools, der den erforderlichen Flächenbedarf deckt, wird als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen diesem Bebauungsplan zugeordnet.</p> <p>Zeitpunkt der Maßnahme: Spätestens in der auf den Bezug bzw. die Inbetriebnahme der ersten gewerblichen Nutzung folgenden Pflanzperiode.</p> <p>Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.</p> <p>§ 13 Nadelgehölzpflanzungen</p> <p>Die Neupflanzung von nichtstandortheimischen Nadelgehölzen darf auf den Grundstücken einen Anteil von 30 % der festgesetzten standortheimischen Pflanzungen nicht überschreiten.</p> <p>§ 14 Schutzstreifen und Leitungsrecht - 20 kV-Erdkabel</p> <p>Beidseitig des 20 kV-Erdkabels der e on ü avacon ist ein Schutzstreifen von jeweils 0,5 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Das Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers ist grundbuchlich zu sichern.</p>
---	---	--

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

<p>Bauverbotszone</p> <p>Gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und § 24 des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Ausnahmen sind in Abstimmung mit dem Straßenbaumt zulässig.</p> <p>Wasserschutzgebiet</p> <p>Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Wasserschutzgebietes Liebenau. Die hierfür geltende Schutzgebietsverordnung der Bezirksregierung Hannover vom 20. 02. 1986 für das Wasserschutzgebiet Liebenau II/ Blockhaus (Zone III B) sowie die Verordnung (SchuVO) vom 24.05.1995 ist zu beachten.</p>

<p>GEMEINDE PENNIGSEHL</p>	
<p>Übersichtskarte</p> <p>ALK - M 1:10.000</p>	
<p>Bebauungsplan Nr. 5 - 1. Änderung "Huechterken"</p> <p>(vereinfachtes Verfahren)</p>	
<p>DATUM / STAND</p> <p>12.06.2012 / § 10 (1) i.V.m. § 13 BauGB - Satzung</p> <p>PLANUNGSBÜRO PETERSEN - AM UHRTURM 1-3 - 30519 HANNOVER - TEL 0511 - 838 73 62</p>	<p>ABSCHRIFT</p>