



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

#### Präambel des Bebauungsplanes

Aufgrund der § 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) V.m. § 56 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat des Flecken Diepenau diesen Bebauungsplan Nr. 26 „Erweiterung Gewerbegebiet III“, Ortsteil Lavelshol, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Diepenau, den 02.12.2021

gez. Kätofen L.S.  
Gemeindedirektor

#### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Diepenau hat in seiner Sitzung am 10.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Erweiterung Gewerbegebiet III“, Ortsteil Lavelshol, beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.07.2020 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Diepenau, den 02.12.2021

gez. Kätofen  
Gemeindedirektor

#### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000

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

© 2020 LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Süpplingen/Verden

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskartlers und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 05.08.2020). 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 (Weser), den 05.01.2022

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
Regionaldirektion Süpplingen/Verden  
- Katasteramt Nienburg (Weser) -  
im Auftrage

gez. Franke L.S.  
(Unterschrift)

#### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 „Erweiterung Gewerbegebiet III“, Ortsteil Lavelshol, und der Begründung einschl. Umweltbericht wurde ausgearbeitet von:

Begründung und Planzeichnung:  
Planungsbüro REINOLD  
Reinold und Städtebau (IIR)  
Faußstraße 1  
31675 Bückeburg  
Tel.: 05722 - 7188760  
Fax: 05722 - 7180761

Bückeburg, den 15.12.2021

gez. Reinold  
gez. Bohrer  
Planverfasser

Petershagen, den 18.12.2021

gez. Bohrer  
Planverfasser

#### Planzeichnerklärung

##### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

GE1/GE2 Gewerbegebiet (siehe § 1 der textlichen Festsetzungen)

§ 8 BauNVO

0,8 Grundflächenzahl

§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO

Hmax: 10,00 m (siehe § 2 der textlichen Festsetzungen)

§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO

BAUWEISE; BAUGRENZE

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

abweichende Bauweise, i.S. der offenen Bauweise mit Begrenzung der Gebäudehöhe auf max. 100 m (siehe § 3 der textlichen Festsetzungen)

§ 22 BauNVO

0,8 Baugrenze

§ 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche „Fläche für Gewässerunterhaltung“ (siehe § 4 der textlichen Festsetzungen)

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

§ 9 (1) Nr. 16 BauGB

Wasserfläche (Graben Nr. 26 Br - Gewässer III. Ordnung)

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe § 6 der textlichen Festsetzungen)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (CEF-Maßnahmen) (siehe § 6 (4) der textlichen Festsetzungen)

SONSTIGE PLANZEICHEN

§ 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

Mit Geh-, Fah- und Leitungsrechten zu Gunsten des „Haus der Wissenschaft - Bramkämper Bach“ zu belastende Flächen (Unterhaltungsstreifen)

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

§ 16 (5) BauNVO

SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Flurstücknummer

Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten

Bemaßung

I. Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung - Gewerbegebiet (GE)

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO

(1) Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiete (GE1/GE2-Gebiet) sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

a. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfte, Bistro- und Verwaltungsbauten, Anlagen für Dienstleistungen Zwecke,

(2) Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiete (GE1/GE2-Gebiet) sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 i.V.m. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig:

a. Wohnungen für Aufsichts- und Berichtspersonen sowie für Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind;

b. Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Sozial- und Photovoltaikanlagen auf Dachflächen;

(3) Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiete (GE1/GE2-Gebiet) werden nachfolgend genutzte Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 8 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen:

a. Tankstellen

b. Bergwerksanlagen

c. Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S. von § 3 Abs. 5 BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs waren (Stoffabfall) (gem. § 1 Abs. 9 BauNVO).

(4) Der Verkauf von Waren an Endverbraucher ist nur zulässig, wenn diese im Zusammenhang mit dem auf dem Betriebsgrundstück ausgeübten Herstellungs-, Bearbeitungs-, Reparatur- oder Dienstleistungsvermögen und diese Nutzung nur einer untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

(5) Festsetzung zur Eigenschaft der im GE 2-Gebiet zulässigen Betriebe (gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Emissionskontingente (LEK) im Bebauungsplan

a. Das Gewerbegebiet ist gem. § 1 Abs. 4 BauNVO gepliegt; betriebliche Nutzungen der mit GE 2 bezeichneten Nutzungen werden § 1 Abs. 4 BauNVO gepliegt;

Zulässig sind Vorbau (Betriebe und Anlagen), deren Gestaltungskennzeichen die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente (LEK) nach DIN 45691 wieder liegen (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

Teilfläche Lek. tag Lek. nachts

GE 1 65 50

GE 2 63 48

b. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45691-2012, Abschnitt 5, Gleichungen (6) oder (7).

c. Die Beurteilung von Anlagen sind nach den Regelungen der zum Zeitpunkt der Genehmigung gültigen Fassung der TA Läm zu ermitteln.

§ 2 Höhenbegrenzung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 BauNVO)

(1) Die Höhe der baulichen Anlagen wird im GE - Gebiet (GE1/GE2) auf max. 10 m begrenzt.

(2) Gemäß § 11 (1) BauGB können von der im Bebauungsplan festgesetzten Höhenbegrenzung der Höhe baulicher Anlagen Ausnahmen zugelassen werden, soweit diese aus immissionsrechtlichen Gründen (z.B. Schornsteine) oder aus Gründen des technischen Betriebs (z.B. Aufzüge, Silos, usw.) erforderlich sind.

(3) Bezugspunkte im Sinne dieser Satzung ist die zur Erzielung des Grundstücks notwendige öffentliche Verkehrsfläche, die auf dem Grundstück liegt. Als maßgeblicher Bezugspunkt wird der höchste Punkt der Durchfahrt ausgewiesen. Als maßgeblicher Bezugspunkt wird der höchste Punkt der Gebäudehöhe nicht miteinbezogen.

(4) Die Höhenbegrenzung der Verkehrsfläche zum Gebäude, so dürfen die o.g. Maße um einen Zuschlag überschritten werden; der zulässige Zuschlag ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an der Verkehrsfläche, zugewandten Seite des Gebäudes, und der Bezugsebene. Geringfügige, baubedingte Abweichungen von bis zu 2 m sind zulässig.

Umsetzungszzeitraum und Sicherung der Maßnahme:

Der Flecken Diepenau übernimmt die Verpflichtung, den Ausgleich über das Ökoko

„Wasserbelebungsmaßnahmen“ durchzuführen.

Die Maßnahmen sind bereits umgesetzt sodass der Flecken Diepenau für die Kompen

sation in Vorleistung gegangen ist. Die Punkte werden von dem Ökoko des Flecken abgez

schung.

§ 3 Abweichende Bauweise

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Innern des im Bebauungsplan festgesetzten GE-Bebauungsbereichs (GE1/GE2) wird eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Baulandmaßnahmen festgesetzt.

Die Gebäudehöhe liegt auf max. 100 m.

Es ist eine Ansatz mit zentrischem Regenwasser aus den Ursprungsgebieten E: Oberser Weser- und

Leinebergland mit Harz oder 1. Norddeutschlands Tiefland vorzusehen.

Die Höhe ist mindestens einmal (2x) pro Jahr zu mithen. 2. Schnitt mind. 8 Wochen nach dem ersten.

Das Maß ist abzutragen.

(2) Die Grünfläche ist von An-/Auffüllungen jeglicher Art freizuhalten.

§ 4 Öffentliche Grünfläche „Fläche für die Gewässerunterhaltung“

(1) Innen des im Bebauungsplan festgesetzten Öffentlichen Grünflächen zur Zweckbestimmung

„Fläche für die Gewässerunterhaltung“ ist eine extensive Grünfläche zu entwickeln.

Die Fläche ist eine Ansatz mit zentrischem Regenwasser aus den Ursprungsgebieten E: Oberser Weser- und

Leinebergland mit Harz oder 1. Norddeutschlands Tiefland vorzusehen.

Die Fläche ist mindestens einmal (2x) pro Jahr zu mithen. 2. Schnitt mind. 8 Wochen nach dem ersten.

Das Maß ist abzutragen.

Umsetzungszzeitraum und Sicherung der Maßnahme:

Der Flecken Diepenau übernimmt die Verpflichtung, den Ausgleich über das Ökoko

„Wasserbelebungsmaßnahmen“ durchzuführen.

Die Maßnahmen sind bereits umgesetzt sodass der Flecken Diepenau für die Kompen

sation in Vorleistung gegangen ist. Die Punkte werden von dem Ökoko des Flecken abgez

schung.

§ 5 Anzupflanzende Bäume - auf privaten Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

(1) Je angelegene