Planzeichnung (M 1:1000)

0 50 m 100 m

Verfahrensvermerke des Bebauungsplanes

Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplanes

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I Nr. 39 S. 1509) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 23.12.2010 (Nds.GVBl. Nr. 31 vom 23.12.2010, S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2012 (Nds.GVBl. Nr. 16 vom 26.07.2012, S. 279), hat der Rat der Gemeinde Warmsen diesen Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Warmsen, den 11.12.2012

(Schmale)
Gemeindedirektor

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Warmsen hat in seiner Sitzung am **23.06.2011** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **09.05.2012** ortsüblich bekannt gemacht worden.

Warmsen, den 11.12.2012

(Schmale)
Gemeindedirektor

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 24.04.13 ortsüblich durch Veröffentlichung in der Tageszeitung "Die Harke" bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 24.04.2013 in Kraft getreten.

Warmsen, den 24.04.2013

(Schmale)
Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000
Gemarkung: Sapelloh Flur: 11

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2012
LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Sulingen

Herausgeber: LGLN Niedersachsen AZ: L4 - 76/2012

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 05.03.2012). 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 13.12.2012

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Sulingen
Katasteramt Nienburg (Weser)

S. Franke
(Vermessungsamtsrätin)
(Silke Franke)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Warmsen hat in seiner Sitzung am **02.07.2012** dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am **25.07.2012** ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom **03.08.2012** bis **03.09.2012** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Warmsen, den 11.12.2012

(Schmale)
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Warmsen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **10.12.2012** als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Warmsen, den 11.12.2012

(Schmale)
Gemeindedirektor

Verletzung der Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach In- Kraft- Treten des Bebauungsplanes ist eine Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Warmsen, den .....

.....
Gemeindedirektor

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro Lauterbach
■ Stadtplanung ■ Landschaftsplanung
■ Schallschutz ■ Projektmanagement
Zweirosenstraße 1
31785 Hameln
Tel.: 05151/608613-0 Fax.: 05151/608613-9

Hameln, den 12.12.2012

Planverfasser

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind folgende Rechtsgrundlagen maßgeblich:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert das Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I Nr. 39 S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert das Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I Nr. 39 S. 1509)

Dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Vorschriften, Normen bzw. Regelwerke

Folgende Vorschriften, Normen bzw. Regelwerke werden bei der Samtgemeinde Uchte, Fachbereich Bauen und Liegenschaften, zur Einsichtnahme während der Dienststunden bereitgehalten.

- DWA-Arbeitsblatt 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlage zur Versickerung von Niederschlagswasser", Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V., April 2005

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Im Gewerbegebiet sind die folgenden, gemäß § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen in Anwendung des § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen:

- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

1.2 In den Gewerbegebieten sind die folgenden, gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in Anwendung des § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

1.3 Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe in Anwendung des § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise können Betriebe, die auch einem Verkauf an Endverbraucher dienen, zugelassen werden, wenn dieser nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Be- und Verarbeitung von Gütern, einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht und sich der Hauptnutzung eindeutig unterordnet.

1.4 In den Mischgebieten sind die folgenden allgemein zulässigen Nutzungen in Anwendung des § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

2.1 Die Gebäude dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen (Höchstmaß) über Bezugsebene nicht überschreiten. Sie gelten für die jeweils obersten Gebäudekanten (First, Attika) und auch für Werbeanlagen.

2.2 Bezugsebene i.S. dieser Festsetzungen ist die Oberkante der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche an dem Punkt, der dem Gebäude am nächsten liegt.

2.3 Ausnahmen von den Höhenfestsetzungen unter 2.1 sind gem. § 16 (6) BauNVO möglich, wenn diese aus betriebstechnischen Notwendigkeiten erfolgen und die Summe solcher baulicher Anlagen in ihrem Flächenverhältnis zu den Baukörpern maximal 10 % beträgt.

2.4 Zulässige Grundflächen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Überschreitungen der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 (4) BauNVO sind nicht zulässig.

3. Bauweise

(§ 22 (4) BauNVO)

Im GE-Gebiet ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Sie entspricht der offenen Bauweise mit der Ausnahme, dass auch Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig sind.

4. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke)

(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Fläche (Sichtdreiecke) sind sichtbehindernde Anlagen, Aufschüttungen sowie Bepflanzungen in einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m über der angrenzenden Fahrbahnoberkante unzulässig.

5. Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 (1) Nr. 14, 16 und 20 BauGB)

Das auf den privaten Flächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken vollständig zur Versickerung zu bringen. Hierzu sind - sofern erforderlich - geeignete, ausreichend dimensionierte Versickerungsanlagen (z.B. großflächige Mulden zur Regenwasserversickerung) auf Grundlage des ATV-Arbeitsblattes A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" anzulegen und dauerhaft funktionstüchtig zu halten. Eine Kombination der Versickerungsanlagen mit Teichanlagen oder sonstigen Regenwassernutzungsanlagen (Zisternen) ist zulässig.

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

(§ 9 (1) Nr. 20 und 25 b BauGB)

6.1 Anlage von Amphibienlaichbiotopen auf privater Fläche (Maßnahmenfläche A)

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Das 1.153 m² große Feldgehölz aus einheimischen Gehölzen im Norden der Fläche ist zu erhalten, Abgänge sind entsprechend zu ersetzen.

Auf der übrigen Fläche sind 2 Amphibienlaichbiotope von je ca. 300 m² Fläche herzustellen. Vor Beginn der Arbeiten an den neu anzulegenden Gewässern ist der Grundwasserstand Anfang März sowie Ende Juli festzustellen. Auf Grundlage dieser Daten ist die jeweilige Tiefe der herzustellenden Gewässersohle festzulegen. Die maximale Wassertiefe der Gewässer hat etwa 1 m zu betragen. Nach Ende der Laichperiode (ca. Juli/August) dürfen die Gewässer austrocknen, um den Besatz / die Besiedlung mit Fischen (Fressfeinde) zu verhindern.

Die Uferböschungs-Neigungen sind im Verhältnis 1:3 bis 1:5 anzulegen. Das nördliche Ufer ist mit einer Neigung bis 1:10 herzustellen. Die äußere Form der Gewässer ist mit unregelmäßig geschwungenen Uferlinien anzulegen.

Bei Bedarf ist im Abstand von ca. 8-10 Jahren eine Entlandung der Gewässer durch Ausräumen von Schlamm / Erde durchzuführen.

Auf der übrigen Fläche sind 10 Obstbäume alter regionaltypischer Sorten zu pflanzen.

Die freien Flächen sind 1 mal jährlich nach dem 15. August zu mähen, um einen Gehölzaufwuchs zu vermeiden bzw. zu entfernen. Das Mähgut ist abzufahren.

6.2 Entwicklung von Gewässerrandstreifen (Maßnahmenfläche B)

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Die vorhandene Strauch-Baumhecke im Nordwesten der Maßnahmenfläche ist zu schützen und zu pflegen sowie bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Entlang des Uchter Mühlenbaches ist außerhalb des Räumstreifens ein Uferrandstreifen zu entwickeln. Dazu ist auf einer Breite von ca. 6 m im Osten bis ca. 25 m im Nordwesten eine Ruderalisierung der Fläche zuzulassen. In die Fläche sind 5 Gehölzinseln je ca. 100 m² aus Erlen und Weiden zu pflanzen. Zwischen den Gehölzinseln sind 4 flache Flutmulden, je 50 - 80 cm tief, auszuschieben. Das Aushubgut kann als flacher Wall zum Gewerbegebiet angeordnet werden. Ein Unterhaltungsstreifen ist in einer Breite von 5,00 m ab Böschungsoberkante entlang des Grabens ständig freizuhalten.

6.3 Entwicklung von Extensivgrünland auf privater Fläche (Maßnahmenfläche C)

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Im Nordosten der Maßnahmenfläche C ist als Abgrenzung zur vorhandenen Ackerfläche eine 3-reihige Feldhecke aus unten stehenden Arten anzulegen. Die Heckenpflanzung darf im Bereich der mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Fläche auf einer Breite von bis zu 5,0 m unterbrochen werden.

Bäume	
Acer campestre	(Feld-Ahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)

Sträucher	
Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Corylus avellana	(Wald-Hasel)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Lonicera xylosteum	(Gew. Heckenkirsche)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Rosa canina	(Hunds-Rose)
Salix caprea	(Sal-Weide)
Viburnum opulus	(Gemeiner Schneeball)

Pflanzqualität: Bäume als Heister, 2 x v, 200-250 cm hoch
Sträucher 60 / 100 cm hoch

Pflanzverband: 1,50 m x 1,50 m im Dreiecksverband,

Pflanzung der Sträucher in Gruppen, d. h. mindestens 3-5 Gehölze je Art. Auf die Länge der Pflanzung sind insgesamt 4 Eichen (Quercus rubor) als Hochstämme zu integrieren.

Das Grünland ist mit dem Entwicklungsziel „Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte" zu extensivieren. Die Pflege erfolgt gemäß den Bewirtschaftungsauflagen der „Leitlinien zum Schutz des Weißstorches im Landkreis Nienburg/Weser".

6.4 Entwicklung einer Streuobstwiese (Maßnahmenfläche D)

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Die vorhandene Strauch-Baumhecke im Nordwesten der Maßnahmenfläche ist zu schützen uns zu pflegen sowie bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Auf der übrigen Maßnahmenfläche ist eine ökologisch wertvolle Streuobstwiese anzulegen. Dazu sind im Verband von 10 x 10 m Obstbäume regionaltypischer Sorten als Hochstämme zu pflanzen. Die Streuobstwiese ist extensiv mit dem Entwicklungsziel „Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte" zu nutzen. Dieses Ziel ist durch die Pflegegrundsätze der Bewirtschaftungsauflagen gemäß den „Leitlinien zum Schutz des Weißstorches im Landkreis Nienburg/Weser" zu erreichen.

6.5 Schutz vorhandener Gehölze (Maßnahmenflächen E)

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Die innerhalb der Maßnahmenflächen vorhandenen Gehölze sind zu schützen und zu pflegen sowie bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

6.6 Erhalt vorhandener Gehölze (Erhaltungsgebot)

(§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Die mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind in ihrem Habitus zu erhalten und zu pflegen. Ausschlagfähige Sträucher und Bäume können bei Bedarf alle 5 - 10 Jahre auf den Stock gesetzt werden. Abgänge sind gemäß oben stehender Artenliste gleichwertig zu ersetzen.

6.7 Durchführung der Maßnahmen

Die zeitliche Umsetzung der Maßnahmen wird der Inanspruchnahme der verschiedenen Baugebiete des Bebauungsplanes zugeordnet:

Maßnahmen A und B sind spätestens 1 Jahr nach Inanspruchnahme weiterer Bauflächen im Gewerbegebiet umzusetzen.

Maßnahme C ist spätestens 1 Jahr nach Inanspruchnahme weiterer Bauflächen im westlichen Mischgebiet herzurichten.

Maßnahmenfläche D ist spätestens 1 Jahr nach Inanspruchnahme weiterer Bauflächen im östlichen Mischgebiet herzurichten.

7. Maßnahmen zum Schallschutz

7.1 Im Gewerbegebiet GE sind flächenbezogene Schallleistungspegel in dB(A)/m² als Höchstgrenzen festgesetzt (siehe Planzeichnung). Als Zeitbereiche werden festgelegt:

- Tag (T): 06.00 - 22.00 Uhr
- Nacht (N): 22.00 - 06.00 Uhr

7.2 Die flächenbezogenen Schallleistungspegel wurden auf der Grundlage der DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien" bestimmt. Es handelt sich hier um immissionswirksame Schallleistungspegel (IFSP). Der „wahre" Schallleistungspegel als Summe aller Einzelgeräuschquellen kann um das Korrekturmaß der inneren Absorption und Streuung sowie um das Abschirmmaß DLz (sekundäre Schallschutzmaßnahmen innerhalb der Anlage oder auf dem Ausbreitungsweg) größer sein.

7.3 Im Gewerbegebiet GE dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die in der Summe die angegebenen flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschreiten. Eine Umschichtung der vorgenannten Emissionsschallpegel ist im Rahmen der betrachteten Immissionssituation jedoch zulässig. Hierfür ist ein schalltechnischer Nachweis erforderlich.

7.4 Im Einzelfall kann beim Einsatz von schallpegelmindernden Hindernissen auf dem Schallausbreitungsweg der flächenbezogene Schallleistungspegel erhöht werden. Hierfür ist ein schalltechnischer Nachweis erforderlich.

8. Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche

(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die gekennzeichnete Fläche ist mit Geh- und Fahrrechten zugunsten des Eigentümers des Flurstückes 31/10 der Flur 11, Gemarkung Sapelloh zu belasten (Erschließung einer landwirtschaftlichen Fläche).

II. HINWEISE

9. Archäologische Denkmalpflege

(Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG))

Es wird darauf hingewiesen, dass, soweit bei Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, die Anzeigepflicht gemäß § 14 NDSchG gilt.

10. Altlasten

Sollten im Zuge der Bauarbeiten Belastungen durch Altlasten festgestellt werden, so sind diese der Samtgemeinde Uchte oder dem Landkreis Nienburg/Weser unverzüglich anzuzeigen.

Planzeichenerklärung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

MI	Mischgebiete siehe textliche Festsetzungen 1.4	§ 6 BauNVO
GE	Gewerbegebiete siehe textliche Festsetzungen 1.1 - 1.3	§ 8 BauNVO
OK = 10,0 m	Höhe baulicher Anlagen über Bezugsebene als Höchstmaß siehe textliche Festsetzungen 2.1 - 2.3	§ 18 BauNVO
0,8	Grundflächenzahl als Höchstmaß siehe textliche Festsetzungen 2.4	§ 19 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20 BauNVO

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
a	abweichende Bauweise siehe textliche Festsetzungen 3.	§ 22 BauNVO
o	offene Bauweise	§ 22 BauNVO

3. Verkehrsfläche

	öffentliche Verkehrsfläche	§ 9 Abs 1 Nr. 11 BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrten	

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

	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft siehe textliche Festsetzungen 6.1 - 6.5 und 6.7	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB,
A	Kennzeichnung der Maßnahmenflächen	
	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen siehe textliche Festsetzungen 6.6	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

5. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen siehe textliche Festsetzungen 8.	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
5,0	Maßlinie	
	Sichtdreiecke siehe textliche Festsetzungen 4.	
T=60	max. flächenbezogener Schallleistungspegel Tag in dB(A)/m² siehe textliche Festsetzungen 7.	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO
N=50	max. flächenbezogener Schallleistungspegel Nacht in dB(A)/m² siehe textliche Festsetzungen 7.	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

Gemeinde Warmsen

BEBAUUNGSPLAN NR. 3

"Kleine"

OT Sapelloh

Auszug aus TK25 © Landesvermessung und Geoinformation Niedersachsen

URSCHRIFT