

PRÄAMBEL UND AUFERTIGUNG

Auf Grund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Raumordnungsgesetzes (NkOvG), jeweils in der zuletzt geltenden Fassung, hat der Rat der Gemeinde Leese den Bebauungsplan Leese Nr. 9 „Gewerbegebiet Hahnenberg“ bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Leese, 30.07.2014

gez. Müller
Gemeindedirektor (Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Leese hat in seiner Sitzung am 12.07.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Leese Nr. 9 „Gewerbegebiet Hahnenberg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 20.04.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Leese, 01.09.2014

gez. i. A. Schrapel
Gemeindedirektor

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemeinde Leese, Gemarkung Leese, Flur 10
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2012 LGN
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Südlingen
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 31.08.2012).

Celle, 26.09.2014

gez. Koch
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (Siegel)

Planverfasser
Der Bebauungsplan Leese Nr. 9 „Gewerbegebiet Hahnenberg“ wurde von der infraplan GmbH ausgearbeitet.

Celle, 20.08.2014

gez. S. Strohmeier
gez. M. Dralle
Planverfasser/in

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
Ort und Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden am 20.04.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde im Zeitraum vom 02.05.2013 bis einschließlich 24.05.2013 sowie durch öffentliche Bürgerinformationsveranstaltung am 16.05.2013 durchgeführt. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 4 (1) BauGB die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 23.04.2013 statt.

Leese, 01.09.2014

gez. i. A. Schrapel
Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Leese hat in seiner Sitzung am 17.02.2014 dem Entwurf des Bebauungsplanes Leese Nr. 9 „Gewerbegebiet Hahnenberg“ und die Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.02.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Leese Nr. 9 „Gewerbegebiet Hahnenberg“ und die Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB vom 10.03.2014 bis einschließlich 11.04.2014 öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 4 (2) BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 27.02.2014 statt.

Leese, 01.09.2014

gez. i. A. Schrapel
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Leese hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB den Bebauungsplanes Leese Nr. 9 „Gewerbegebiet Hahnenberg“ in seiner Sitzung am 29.07.2014 gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Leese, 01.09.2014

gez. i. A. Schrapel
Gemeindedirektor

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Leese Nr. 9 „Gewerbegebiet Hahnenberg“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am 06.03.2015 im Amtsblatt für den Landkreis Nienburg/Weser Nr. 55 bekannt gemacht worden.
Mit der Bekanntmachung am 06.03.2015 tritt der Bebauungsplan Leese Nr. 9 „Gewerbegebiet Hahnenberg“ in Kraft.

Leese, 13.03.2015

gez. i. A. Schrapel
Gemeindedirektor

Verletzung von Vorschriften und Mängel der Abwägung
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Leese Nr. 9 „Gewerbegebiet Hahnenberg“ sind gemäß § 215 BauGB eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans gemäß § 214 (2) BauGB und beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 214 (3) Satz 2 BauGB nicht / geltend gemacht worden.

Leese, -----

Gemeindedirektor

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Gewerbegebiet (GE) sind gemäß § 8 (2) BauNVO zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Die gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmeweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebshaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind im GE gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

Einzelhandelsnutzungen sind im GE gemäß § 1 (9) BauNVO i. V. m. § 1 (5) BauNVO nur dann zulässig, wenn sie nach Art und Umfang in Zusammenhang mit einer Produktion, Ver- und/oder Bearbeitung von Gütern, einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen einer gewerblichen Betriebsstätte stehen und diesen Nutzungen jeweils untergeordnet sind.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO auf bis zu 0,95 überschritten werden.

Im Plangebiet dürfen bauliche Anlagen eine maximale Höhe von 15,0 m gem. § 16 (3) Nr. 2 BauNVO nicht überschreiten. Maßgebend ist der höchste Punkt der Anlage zur Oberkante der zur Erschließung des Grundstückes dienenden Verkehrsfläche in ihrem höchsten Punkt. Für die Ermittlung des höchsten Punktes der Verkehrsfläche ist nur der Abschnitt des Weges zu berücksichtigen, der an den Geltungsbereich angrenzt.

Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen kann durch technische Anlagen (z. B. Lüftungsanlagen) sowie Silos bis zu einer Höhe von max. 25,0 m überschritten werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 22 (4) BauNVO ist innerhalb des Gewerbegebietes eine abweichende Bauweise mit Gebäuden, die eine Länge von über 50 m haben, zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

4. OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das anfallende nicht verunreinigte Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu entwässern.

5. SCHALLTECHNISCHE VORGABEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente (LEK nach DIN 45691) nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) nicht überschreiten. (Hinweis: Die DIN 45691 „Geräuschkontingenterierung“ kann beim Verlag GmbH, Bürggraefstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.)

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5. Die Einhaltung der Emissionskontingente ist im Einzelfall für jeden Betrieb innerhalb der kontingentierten Flächen des Plangebietes nachzuweisen.

6. FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Innerhalb der im Westen des Plangebietes festgesetzten Fläche ist die vorhandene Strauch-Baumhecke dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und entstehende Lücken mit Gehölzen der in der Hecke vorhandenen Arten zu vervollständigen.

7. EXTERNE MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH / KOMPENSATIONSMASSNAHMEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Der Kompensationsbedarf von 29.515 Wertheiten ist über das Ökokoonto der Raiffeisen Agil Leese eG (RWG) auf der Ökopoolfläche Nr. 7 (Flst. 127, 128/1 und 280/129, Flur 2 der Gemarkung Rehburg) auszugleichen.
(Hinweis: Die Beanspruchung der Ökopoolfläche wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Leese und dem Vorhabenträger gesichert.)

HINWEISE

1. BAUVERBOTZONE AN BUNDESSTRASSEN

Innerhalb der gesetzlich geltenden Bauverbotszone gem. § 9 FStG (20 m zum Fahrbahnrand der B 215) sind Hochbauten jeder Art (auch Werbeanlagen) und sonstige bauliche Anlagen (auch Garagen, Stellflächen, etc.) sowie Aufschüttungen und Abgrabungen (gilt auch für Regenrückhaltebecken) größerem Umfangs unzulässig.

2. ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE

Mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde im Plangebiet ist zu rechnen. Sämtliche in den Boden eindringenden Erdarbeiten und Erdentnahmen (auch Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodenabträge), bestürmen nach § 19 Abs. 1 NDschG einer denkmalsrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises. Bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen ist diese zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen. Diese kann gem. § 19 Abs. 2 NDschG versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden.

Der angestrebte Beginn der Bau- und Erdarbeiten (Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Erdarbeiten) ist sobald wie möglich, mindestens aber vier Wochen vorher schriftlich anzugeben. Die Anzeige ist an die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie an die zuständige Kommunalarchäologie zu richten.

3. GASHOCHDRUCKLEITUNG 10.1 LEESE

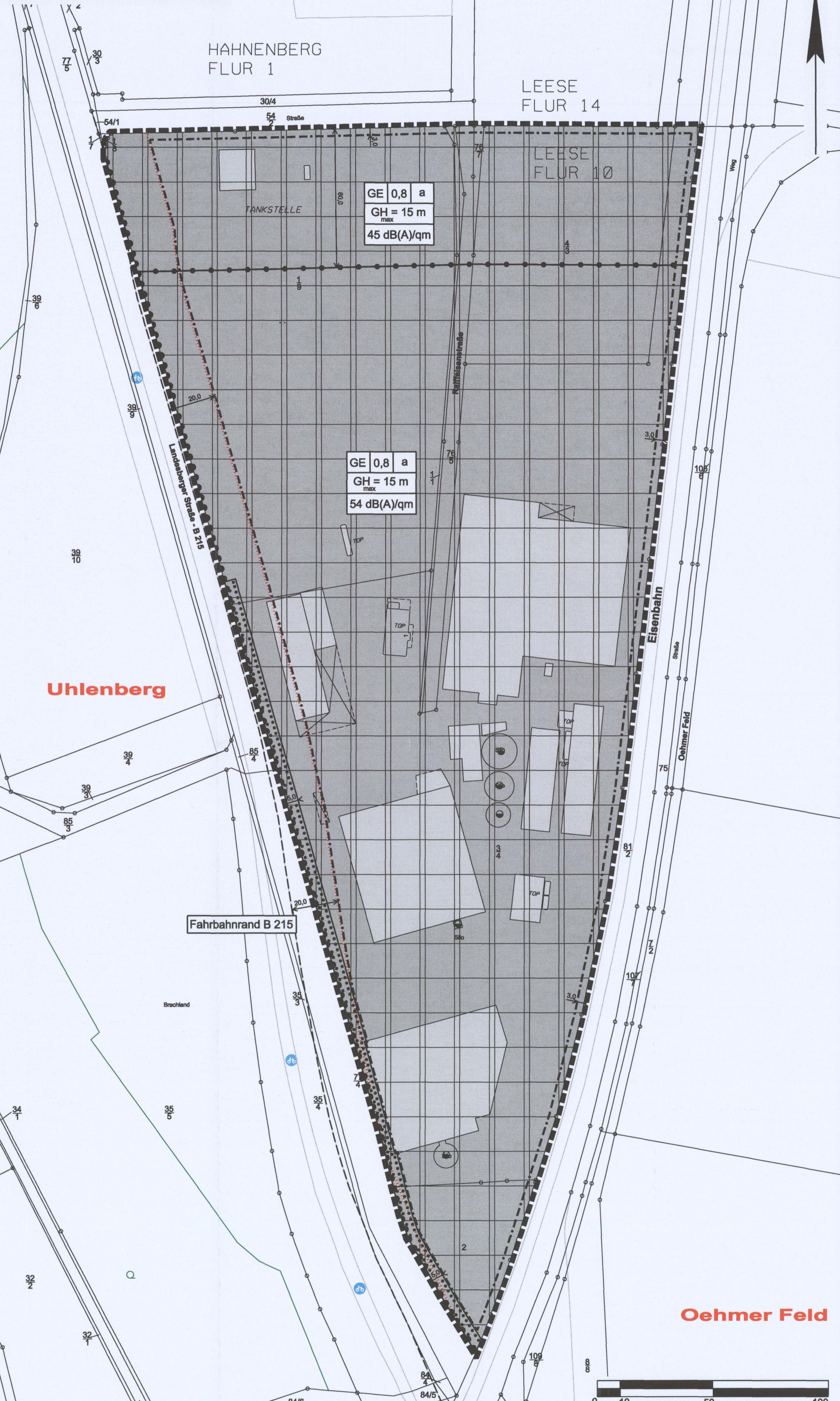
Am nördlichen Rand des Plangebietes endet die Gashochdruckleitung 10.1 Leese. Sie ist derzeit außer Betrieb.

Die Gashochdruckleitung ist in der Regel durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten rechtlich gesichert und in einem 8 m breiten Schutzbereich verlegt. Nach dem Wortlaut der zur Leitungssicherheit eingetragenen beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten sind innerhalb des Schutzbereichs die Errichtung von Gebäuden sowie leitunggefährdende Einwirkungen untersagt. Die Leitungstrasse muss für Wartungs- und Unterhaltsmaßnahmen jederzeit zugänglich sein. Die Auflagen und Hinweise des Merkblatts „Arbeiten im Schutzbereich von Erdgas-Hochdruckleitungen“ sowie des Merkblatts zur Berücksichtigung von unterirdischen Gashochdruckleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen sind zu beachten.

Leese, -----

Gemeindedirektor

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Gewerbegebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,8 max. zulässige Grundflächenzahl
GH = 15 m max. zulässige Gebäudehöhe

3. BAUWEISE, BAULINEN, BAUGRENZEN

a abweichende Bauweise
- - - Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN

----- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

6. SONSTIGE PLANZEICHEN

----- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

----- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten

54 dB(A)/qm Emissionskontingente L_{ex} Nacht

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

----- Unzulässigkeit von Hochbauten jeder Art nach § 9 FStG (Bundesfernstraßengesetz)
----- Fahrbahnrand der Bundesstraße 215

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBI. I S. 1548)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBI. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBI. I S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBI. I S. 1509)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBI. 2012, 46)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBI. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBI. I S. 3144)

Hiermit wird amtlich beglaubigt, dass die ~~vor~~/umstehende
Abschrift / Ablichtung mit der vorgelegten Urschrift / ~~ab~~
fertigung / beglaubigten / einfachen Abschrift /
Ablichtung der / des

b-Plan Nr. 3 Gewerbegebiet Hohenberg
(genaue Bezeichnung des Schriftstückes)

Übereinstimmt.
Die Beglaubigung wird zur Vorlage bei

.....
erteilt.

(Behörde)

