TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIETE

1.1 Ausschluss von Einzelhandel
In den Gewerbegebieten GE / GE-1 und Industriegebieten GI / GI-1 sind bauliche Anlagen und Vorhaben mit ausschließlichen Geschossflächen für den Einzelhandel unzulässig. Untergeordnete Geschossflächen mit Verkauf an Endverbraucher als Bestandteil von produzierenden, verarbeitenden und lagernden Betrieben sind max. bis 300 m2 zulässig.
§ 1 Abs. 9 BauNVO

1.2 Vergnügungsstätten
Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.
§ 1 Abs. 5 BauNVO

1.3 Flächenbezogener Schalleistungspegel GE-1 "nicht besetzt"

1.4 Flächenbezogener Schalleistungspegel
GI /GI-1
"nicht besetzt"

2.0 SONSTIGE SONDERGEBIETE

2.1 - 2.4
"nicht besetzt"

3.0 ABWEICHENDE BAUWEISE

In den Baugebieten mit abweichender Bauweise a ist eine offene Bebauung mit Gebäudelängen über 50 m zulässig.
§ 22 Abs.4 BauNVO

4.0 HÖHE BAULICHER ANLAGEN

Die Traufhöhen bei Flachdachgebäuden und die Firsthöhen der Baukörper mit geneigten Dächern dürfen 14 m über Geländeoberkante nicht überschreiten. Ausgenommen von dieser Regelung sind Einzelbauteile wie Schornsteine / Antennen u.a., wenn sich die Erforderlichkeit technisch begründet und die Grundfläche je Grundstück nicht mehr als 10 m2 beträgt.

Die Geländeoberkante ist definiert durch die Oberkante Fahrbahnmitte der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche.

Die Traufhöhe definiert sich durch den Schnittpunkt der Außenseite der aufsteigenden Außenwand mit der Unterseite der tragenden Dachkonstruktion (z.B. Betondecke, Sparren).
§ 18Abs.1 BauNVO

5.0 GRÜNORDNUNG

5.1 Ausgleichsmaßnahmen
Alle Zeichnerischen und Textlichen Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB dienen der Kompensation für Eingriffe in Natur und Landschaft.
§ 8a BNatSchG

5.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.2.1 "F1"
Die mit F1 gekennzeichnete "Fläche für Wald" ist als naturnahe Waldfläche zu erhalten und zu entwickeln. Dazu sind insbesondere folgende Maßnahmen durchzuführen:

a) Bei den zusammenhängenden forstlichen Nadelholz-Monokulturen sind insgesamt mindestens 30 % der Fläche durch das Anpflanzen von standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen in Mischwald umzuändern. Dazu sind pro 100 m2 mindestens 4 Heister unterschiedlicher Arten der HPNV (heutige potentielle natürliche Vegetation) anzupflanzen. Schlagreife Nadelhölzer sind durch Neuanpflanzungen der zur HPNV zugehörigen Laubgehölze zu ersetzen. Eine forstwirtschaftliche Nutzung ist im Rahmen einer Einzelstammnutzung zulässig.

b) "entfällt"

c) "nicht besetzt"

d) Vorhandene Bestände der Strauch- und Krautschicht sind der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

e) Die für die Unterhaltung des Geländes nicht benötigten, versiegelten Verkehrsflächen (Asphalt, Beton) sollen bis zum wasserdurchlässigen Unterbau aufgebrochen werden.

5.2.2 "F2"
Die mit F2 gekennzeichneten "Flächen für Wald" sind als naturnahe Waldflächen zu entwickeln. Dazu sind insbesondere folgende Maßnahmen durchzuführen:

a) Die zu F1 a), d), e) getroffenen Festsetzungen gelten entsprechend.

b) Vorhandene Totgehölze sind als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten.

5.2.3 Realisierungszeitraum der Maßnahmen
Die unter 5.2 aufgeführten Maßnahmen sind unmittelbar nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu beginnen und spätestens innerhalb eines Zeitraumes von 5 Jahren abzuschließen.

5.3 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

5.3.1 Baugebiete mit einer GRZ von 0,7 - Bepflanzung von Grundstücken
Sofern sich aus den Einzelforderungen unter "5.0 Grünordnung" kein höherer Betrag ergibt, ist in den festgesetzten Baugebieten mit einer GRZ von 0,7 auf mindestens 20 % der Grundstücksfläche der vorhandene Wuchsbestand zu erhalten und mit Laubgehölz zu bepflanzen. Die Festsetzungen zu F2 a) gelten hier entsprechend.

5.3.2 Baugebiete mit einer GRZ von 0,8 - Bepflanzung von Grundstücken
"nicht besetzt"

5.3.3 Flächen mit Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
Die festgesetzten Flächen sind als Wuchsstandorte zu erhalten und mit Laubgehölz zu bepflanzen. Dazu sind insbesondere folgende Maßnahmen durchzuführen:

a) Der Gehölzbestand ist bei Abgang durch Neuanpflanzungen gleicher Arten im Verhältnis 1 : 2 zu ersetzen. Bei Abgang von Nadelgehölz sind Heister unterschiedlicher Arten der HPNV (heutige potentielle natürliche Vegetation) anzupflanzen.

Schlagreife Nadelhölzer sind durch Neuanpflanzungen der zur HPNV zugehörigen Laubgehölze zu ersetzen. Eine forstwirtschaftliche Nutzung ist im Rahmen einer Einzelstammnutzung zulässig.

b) Vorhandene Strauch- und Krautschichten sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.

c) Bei den zusammenhängenden forstlichen Nadelholz-Monokulturen sind mindestens 30 % der Fläche durch das Anpflanzen von standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen in Mischgehölz umzuändern. Dazu sind pro 100 m2 mindestens 4 Heister unterschiedlicher Arten der HPNV (heutige potentielle natürliche Vegetation) anzupflanzen. Der 2. Absatz unter 5.3.3 a) gilt entsprechend.

d) "F3"
"nicht besetzt"

5.3.4 Grundstücksgrenzen
Entlang der neu zu bildenden, seitlichen Grundstücksgrenzen und der Straßenbegrenzungslinien sind ergänzend zu den Zeichnerischen Festsetzungen zum Bepflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern auf jedem Grundstück Anpflanzungen in einer Breite von mindestens 5 m zu erstellen. Innerhalb dieser Flächen sind je angefangene 10m Länge mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang bei Pflanzung mindestens 10 -12 cm) und mindestens 3 Sträucher anzupflanzen. Die Anpflanzungen dürfen nur zu den Erschließungsanlagen hin an 2 Stellen pro Grundstück mit jeweils max. 10 m Breite unterbrochen werden. Der Gehölzbestand ist zu berücksichtigen und wird mit angerechnet, sofern es sich um Laubgehölz handelt.

5.3.5 Begrünung von Dachflächen
Der vorhandene Bewuchs auf den Dachflächen ist zu erhalten. Bei Beseitigung des Bewuchses ist zusätzlich zu den sonstigen Festsetzungen unter 5.0 "Grünordnung" eine Fläche gleicher Größe und für gleiche Pflanzengesellschaften auf dem Grundstück (als Dachbegrünung oder ebenerdig) wieder herzustellen.

5.4 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

5.4.1 Lagerflächen
Für jeweils 200 m2 befestigte Lagerfläche ist zusätzlich ein hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen (Stammumfang bei Pflanzung mindestens 10-12 cm, gemessen in 1 m Höhe).

5.4.2 Stellplätze
Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind zusätzlich so zu gliedern, dass je 5 Pkw- und je 3 Lkw-Stellplätze jeweils mind. ein hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang bei Pflanzung mindestens 10 -12 cm, gemessen in 1 m Höhe) mit mind. je 6 m2 für Unterpflanzung mit bodendeckendem Gehölz vorgesehen wird. Der Gehölzbestand wird mit angerechnet soweit es sich um Laubgehölz handelt.

5.4.3 Öffentliche Verkehrsflächen
"nicht besetzt"

5.4.4 Fassadenbegrünung
Die nicht transparenten Wandflächen der Umfassungswände von Gebäuden mit mehr als 300 qm Grundfläche sind zu mindestens 1/3 dauerhaft zu begrünen.

5.5 Artenliste zur Gehölzverwendung
Der unter Ziffer "5.0 Grünordnung" genannte Bewuchsbestand sowie die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Soweit nicht anders textlich festgesetzt, sind ausschließlich heimische Laubgehölze der HPNV zulässig, wie:

Bäume:
Stieleiche (Quercus robur), Bergahorn (Acer pseudo-platanus), Feldahorn (Acer campestre), Birke (Betula pendula), Buche (Fagus silvatica), Hainbuche (Carpi-nus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium), Salweide (Salix caprea), Eberesche (Sorbus aucuparia), als Heister, Höhe bei Pflanzung mind. 200 - 250 cm.

Sträucher:
Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinora), Schneeball (Vi-burnum opulus), Holunder (Sambucus), Brombeere (Rubus fruticosus), Höhe bei Pflanzung 80-100 cm.

5.6 Pflanzzeitpunkt
Die Festsetzungen über Bepflanzung unter "5.3 und 5.4" sind spätestens in der Pflanzperiode 2 Jahre nach Beginn der Baumaßnahme (Gebäude / Verkehrsfläche) auf dem jeweiligen Grundstück zu erfüllen.

6.0 STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN

Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen, die im Sinne der geltenden Bauordnung Gebäude sind, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
§ 12 und § 14 BauNVO

7.0 ÜBERSCHREITUNG DER GRZ

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen ist unzulässig.
§19 Abs. 4 BauNVO

8.0 VERSICKERUNG DES ANFALLENDEN OBERFLÄCHENWASSERS
§ 9Abs.1 Nr. 20 BauGB

8.1
"nicht besetzt"

8.2
Innerhalb der Baugebiete sind auf den jeweiligen Baugrundstücken geeignete Flächen vorzuhalten, auf denen das gesamte auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser versickern bzw. verdunsten kann. Hierzu sind zusätzlich zu den unter 5.3.1 und 5.3.2 festgesetzten Flächen zur Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern pro Grundstück mind. 10 % der Grundstücksfläche als Versickerungs- bzw. Verdunstungsflächen vorzuhalten.

8.3
"entfallt"

8.4
"entfallt"

9.0 HUMOSER OBERBODEN

Der humose Oberboden ist vor sämtlichen Bauausführungen gesondert aufzunehmen und abseits vom Baubetrieb geordnet zwischen zu lagern. Der humose Oberboden ist nach Abschluss der Bauarbeiten wieder gleichmäßig auf den verbliebenen Freiflächen auszubringen. Überschussmengen sollen der Gemeinde für Ausgleichs - und Ersatzmaßnahmen vorrangig innerhalb des Plangebietes zur Verfügung gestellt werden.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

10.0 LEITUNGSRECHTE

Innerhalb der Schutzbereiche von ober- und unterirdischen Leitungen sind die gültigen Bestimmungen der Versorgungsträger einzuhalten und bestehende Leitungsrechte zu beachten. (Dies gilt insbesondere auch für die unter 5.0 Grünordnung getroffenen Festsetzungen).
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

HINWEISE

A Gesetzesgrundlage

Für die Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466).

B Wasserrechtliche Genehmigung

Für die Einleitung von anfallendem Oberflächenwasser in

- ein oberirdisches Gewässer
- das Grundwasser
- sowie bei Grundwasserfreilegung
- Reinigungs- und Versickerungsbecken

bedarf es der wasserrechtlichen Genehmigung nach Niedersächsischem Wassergesetz (NWG).

C Ersatzfläche / Ersatzmaßnahme

Durch privatrechtlichen Vertrag (Kaufvertrag, städtebaulicher Vertrag) werden der Nachweis der Fläche, Art und Umfang der Ersatzmaßnahmen und ihre Zuordnung sowie der Realisierungszeitraum der Ersatzmaßnahmen festgelegt.

Die Ersatzfläche C liegt in der Gemeinde Brokeloh der Samtgemeinde Landesbergen, (Flurstück 204 - Flur 8 - Gemarkung Brokeloh) und umfasst ca. 4.880 m².

Die Fläche wird mit Sämlingen (Qualität Forstware) der zur HPNV zugehörigen Laubgehölze Eiche (Quercus robur) und Buche (Fagüs silvatica) im Pflanzraster von 1 m x 1 m aufgeforstet und anschließend der natürlichen Sukzession überlassen.

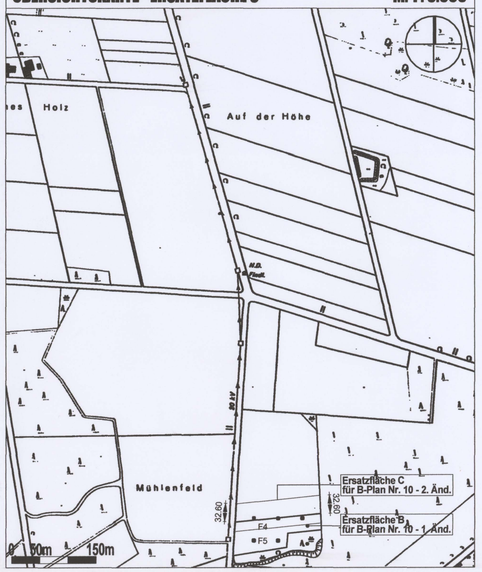
Die Aufforstung ist in der folgenden Pflanzperiode (01.11. -15.04.) nach Rodung der Gehölzbestände durch den Träger der Baumaßnahme umzusetzen.

D Denkmalpflege

Bei dem Wald zwischen Leese und Heidhausen können noch Fundstellen aus vorgeschichtlicher Zeit verborgen liegen. Um eventuell auftretende archäologische Befunde begutachten und sicherstellen zu können, ist deshalb vor Erdarbeiten auf bisher unbebautem Gelände der Baubeginn der Unteren Denkmalpflegebehörde des Landkreises Nienburg (Herrn Spechter, Tel. 05021-967440) bzw. der Oberen Denkmalpflegebehörde der Bezirksregierung Hannover (Herrn Dr. Cosack) zu melden.

ÜBERSICHTSKARTE - ERSATZFLÄCHE C

M. 1 : 5.000



VERFAHRENSVERMERKE

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. §§ 6 u. 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Leese diesen Bebauungsplan Nr. 10 "Industriegebiet Leese/ Oehmer Feld" - 2. Änderung bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Leese, den 12.05.2003

Hotze Henking

Bürgermeister (L.S.) Gemeindedirektor

Planunterlage

Katastergrundlage :
Liegenschaftskarte :
Gemarkung Leese/ Flur 14 / Maßstab 1:1.000

Kartengrundlage: L4-598/2001
Deutsche Grundkarte - DGK, Maßstab 1:5.000

Erlaubnisvermerk:
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12.10.2001).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen ist einwandfrei.

Nienburg, den 12.07.2006

Im Auftrag

Baudewig

Katasteramt Nienburg (L.S.)

Aufstellungsbeschluss

Der VA der Gemeinde Leese hat in seiner Sitzung am __.__.____ die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 10 "Industriegebiet Leese/ Oehmer Feld" 2. Änderung beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am __.__.____ in "Die Harke" ortsüblich bekannt gemacht worden.

Leese, den __.__.____

Gemeindedirektor (L.S.)

Öffentliche Auslegung

Der VA der Gemeinde Leese hat in seiner Sitzung am 11.02.2003 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 "Industriegebiet Leese/ Oehmer Feld" - 2. Änderung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.03.2003 in "Die Harke" Nr. 62 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 24.03.2003 bis einschließlich 24.04.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Leese, den 12.05.2003

Henking

Gemeindedirektor (L.S.)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Leese hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Industriegebiet Leese/ Oehmer Feld" nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.05.2003 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Leese, den 12.05.2003

Henking

Gemeindedirektor (L.S.)

Rechtsverbindlichkeit

Die 2. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 20.05.2003 in "Die Harke" Nr. 116 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich geworden.

Leese, den 21.05.2003

Henking

Gemeindedirektor (L.S.)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 2. Änderung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Leese, den 25.05.2004

Henking

Gemeindedirektor (L.S.)

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der 2. Änderung sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Leese, den __.__.____

Gemeindedirektor (L.S.)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE — Gewerbegebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,7 — Grundflächenzahl - GRZ

(1,6) — Geschossflächenzahl - GFZ

TH/FH 14 m — Trauf- / Firsthöhe als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung)

BAUWEISE, BAUGRENZEN

a — abweichende Bauweise

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

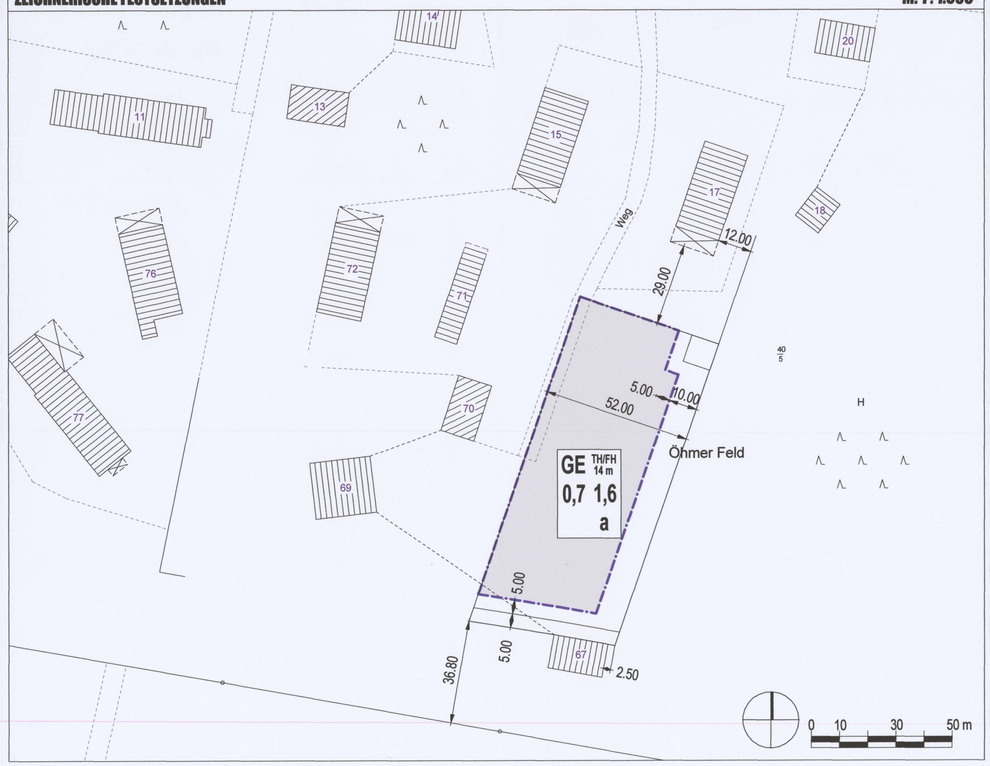
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

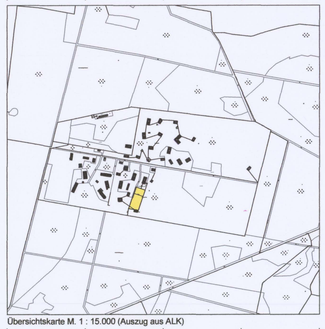
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

M. 1 : 1.000



GEMEINDE LEESE



Übersichtskarte M. 1 : 15.000 (Auszug aus ALK)

BEBAUUNGSPLAN NR. 10 - 2. Änderung "Industriegebiet Leese/Oehmer Feld"

- ABSCHRIFT -

DATUM	STAND		
12.05.2003	§ 10 BauGB	Satzung	

Planungsbüro Petersen - Am Uhrturm 1-3 - 30519 Hannover - Tel. 0511 - 838 73 62