

VERFAHRENSVERMERKE

Präambel	Aufstellungsbeschluss	Rechtsverbindlichkeit
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. §§ 8 u. 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Leese diesen Bebauungsplan Nr. 10 "Industriegebiet Leese/ Oehmer Feld" - 3. Änderung bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.	Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Leese hat in seiner Sitzung am 23.06.2004 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 10 "Industriegebiet Leese/ Oehmer Feld" 3. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.07.2004 in "Die Härke" ortsüblich bekannt gemacht worden.	Die 3. Änd. ist gemäß § 10 Abs.3 BauGB am 01.06.2005 in "Die Härke" ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich geworden.
Leese, den 21.02.2005	Leese, den 21.02.2005	Leese, den 02.06.2005
gez. Hotze	gez. Henking	gez. Henking
Bürgermeister (L.S.)	Gemeindedirektor (L.S.)	Gemeindedirektor (L.S.)
Planunterlage	Öffentliche Auslegung	Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Katastergrundlage : Liegenschaftskarte Gemarkung Leese/ Flur 14 / Maßstab 1:1.000	Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Leese hat in seiner Sitzung am 08.11.2004 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.11.2004 in "Die Härke" ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 30.11.2004 bis einschließlich 30.12.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.	Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten der 3. Änderung sind weder die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes noch Mängel der Abwägung geltend gemacht worden.
Kartengrundlage: L4-598/2001 Deutsche Grundkarte - DKG, Maßstab 1:5.000	Leese, den 21.02.2005	Leese, den _____
Erlaubnisvermerk: Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1965, Nds. GVB1 S. 167, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVB1 S. 345)	gez. Henking	Gemeindedirektor (L.S.)
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).	Satzungsbeschluss	Der Rat der Gemeinde Leese hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Industriegebiet Leese/ Oehmer Feld" nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.02.2005 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometerisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu geltenden Grenzen ist einwandfrei.	Leese, den 21.02.2005	Leese, den 21.02.2005
Nienburg, den 25.02.2005	gez. Henking	gez. Henking
Im Auftrag	Gemeindedirektor (L.S.)	Gemeindedirektor (L.S.)
gez. Kühne		
Katasteramt Nienburg (L.S.)		

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.0 ALLGEMEINER HINWEIS Die Nummerierung der nachfolgenden Textlichen Festsetzungen bezieht sich auf die im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 10 vorgenommene Aufteilung. Diese wird beibehalten, auch wenn eine Festsetzung nicht für den räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung gilt, um für den Gesamtplan eine einheitliche Zuordnung der Festsetzungen zu gewährleisten.	2.0 SONSTIGE SONDERGEBIETE 2.1 SO - Freizeit/Sport 2.2 Vergnügungssstätten 2.3 Betriebswohnungen 2.4 Flächenbezogener Schalleistungspegel (die Festsetzungen 2.1 bis 2.4 gelten nicht für den räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung)	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. Dabei sind: a) bei den zusammenhängenden forstlichen Nadelholz-Monokulturen insgesamt mindestens 30 % der Fläche durch das Anpflanzen von standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen in Mischwald umzuwandeln. Dazu sind pro 100 m ² mindestens 4 Heister unterschiedlicher Arten der HPNV (heutige potentielle natürliche Vegetation) anzupflanzen. Schlagreife Nadelbäume sind durch Neuanpflanzungen der zur HPNV zugehörigen Laubgehölze zu ersetzen. Eine forstwirtschaftliche Nutzung ist im Rahmen einer Einzelstammnutzung zulässig. b) vorhandene Bestände der Strauch- und Krautschicht der natürlichen Entwicklung zu überlassen. c) die für die Unterhaltung des Geländes nicht benötigten, versiegelten Verkehrsflächen (Asphalt, Beton) bis zum wasserdurchlässigen Unterbau aufzubrechen. 5.3.2 Baugebiete mit einer GRZ von 0,8 - Bepflanzung von Grundstücken (die Festsetzung entfällt ersatzlos) 5.3.3 Flächen für Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern 5.3.4 Grundstücksgrenzen (die Festsetzungen 5.3.3 und 5.3.4 gelten nicht für den räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung) 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 m ² befestigte Lagerfläche ist zusätzlich ein hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen (Stammumfang bei Pflanzung mindestens 10-12 cm, gemessen in 1 m Höhe).
1.0 GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIETE 1.1 Ausschluss von Einzelhandel In den Gewerbegebieten GE / SE-1 und Industriegebieten GI / GI-1 sind bauliche Anlagen und Vorhaben mit ausschließlichen Geschossflächen für den Einzelhandel unzulässig. Untere Betriebs-Geschossflächen mit Verkauf an Endverbraucher als Bestandteil von produzierenden, verarbeitenden und lagernenden Betrieben sind max. bis 300 m ² zulässig. § 1 Abs. 9 BauNVO 1.2 Vergnügungssstätten Vergnügungssstätten sind nicht zulässig. § 1 Abs. 5 BauNVO 1.3 Flächenbezogener Schalleistungspegel GE-1 (die Festsetzungen gelten nicht für den räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung) 1.4 Flächenbezogener Schalleistungspegel GI / GI-1 1.4.1 Innerhalb des festgesetzten Baugebietes GI sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, deren immis-sionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel die folgenden Werte nicht überschreitet: - Tagwert (6.00-22.00 Uhr) 70 dB(A) - Nachtwert (22.00-6.00 Uhr) 55 dB(A) 1.4.2 Innerhalb des festgesetzten Baugebietes GI-1 sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, deren immis-sionswirksamer flächenbezogener Schalleistungs-pegel die folgenden Werte nicht überschreitet: - Tagwert (6.00-22.00 Uhr) 65 dB(A) - Nachtwert (22.00-6.00 Uhr) 50 dB(A) 1.4.3 (die Festsetzungen gelten nicht für den räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung)	5.5 Artenliste zur Gehölzverwendung Der unter Ziffer "5.0 Grünordnung" genannte Be-wuchsbestand sowie die Anpflanzungen sind dauer-haft zu erhalten und zu pflegen. Soweit nicht anders textlich festgesetzt, sind ausschließlich heimische Laubgehölze der HPNV zulässig, wie: Bäume: Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea) Bergahorn (Acer pseudo platanus), Feld-ahorn (Acer campestre), Birke (Betula pendula), Buche (Fagus sylvatica), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium), Salweide (Salix caprea), Eberesche (Sorbus aucuparia), als Heister, Höhe bei Pflanzung mind. 200 - 250 cm. Sträucher: Hassel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus mo-nogyna), Schlehe (Prunus spinosa), 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 / Verkehrs-fläche) auf dem jeweiligen Grundstück zu erfüllen.	6.0 STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen, die im Sinne der geltenden Bauord-nung Gebäude sind, sind nur innerhalb der überbau-baren 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 be-zeichneten Anlagen ist unzulässig. § 19 Abs. 4 BauNVO 8.0 VERSICKERUNG DES ANFALLENDEN OBER-FLÄCHENWASSERS §9 Abs.1 Nr. 20 BauGB 8.1 (die Festsetzungen gelten nicht für den räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung) 8.2 Innerhalb der Baugebiete sind auf den jeweiligen Baugrundstücken geeignete Flächen vorzuhalten, auf denen das gesamte auf den Baugrundstücken an-fallende Oberflächenwasser versickern bzw. verdunstet kann. Hierzu sind zusätzlich zu den unter 5.3.1 und 5.3.2 festgesetzten Flächen zur Bepflanzung und Er-haltung von Bäumen und Sträuchern pro Grundstück mind. 10 % der Grundstücksfläche als Versickerungs-bzw. Verdunstungsflächen vorzuhalten. 8.3, 8.4 (die Festsetzungen 8.3 und 8.4 gelten nicht für den räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung) 9.0 HUMOSER OBERBODEN Der humose Oberboden ist vor sämtlichen Baus-führungen gesondert aufzunehmen und abseits vom Baubetrieb geordnet zwischen zu lagern. Der humose Oberboden ist nach Abschluss der Bauarbeiten wie-der gleichmäßig auf den verbliebenen Freiflächen auszubringen. Überschussmengen sollen der Ge-meinde für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vor-rangig innerhalb des Flangebietes zur Verfügnung ge-stellt werden. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB 10.0 LEITUNGSRECHTE Innerhalb der Schutzbereiche von ober- und unterirdi-schen Leitungen sind die gültigen Bestimmungen der Versorgungsträger einzuhalten und bestehende Lei-tungsrechte zu beachten. (Dies gilt insbesondere auch für die unter 5.0 Grünordnung getroffenen Fest-setzungen) § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN - BEBAUUNGSPLAN NR. 10 - 3. ÄNDERUNG "INDUSTRIEGEBIET LEESE/ OEHMER FELD"



Hinweise - D Ersatzfläche / Ersatzmaßnahme Für die Umwandlung der bisher als Wald festgesetzten Flächen sind Neuanpflanzungen im Verhältnis 1:2 durchzuführen (= ca. 19,69 ha). Die Maßnahmen erfolgen auf erstem Kompensationsflächen. Insgesamt sind bereits Ersatzpflanzungsmaßnahmen auf einer Fläche von ca. 6,79 ha erfolgt bzw. eingeleitet worden, so dass z.B. die Umwandlung von Wald auf einer Fläche von ca. 3,4 ha möglich ist. Es werden weitere Maßnahmen auf einer Fläche von ca. 12,9 ha erforderlich. Die Auswahl der Ersatzflächen erfolgt im Einvernehmen mit der ULN. Die Realisierung der Ersatzmaßnahmen ist schrittweise zum Baufortschritt möglich. Für die Umwandlung von 1 m ² Wald in Bestand sind 2 m ² Ersatzpflanzungen zu leisten. Die Flächen sind mit Sämlingen (Qualität Forstbaue) der zur HPNV zugehörigen Laubgehölze Buche (Fagus sylvatica) und Traubeneiche (Quercus petraea) sowie auf stark wechsellagernden Standorten bzw. Standorten mit hohem Querschnittswert mit einer Mischung aus Stieleiche (Quercus robur) mit Hainbuche (Carpinus) zu bepflanzen. Die Aufzuchtungen sollen (soweit sie noch nicht abgeschlossen oder genehmigt sind) im Verband von 1,8m x 0,7m (1000 Pflanzlinge, 5000 Traubeneichen/ 2000 Buchen) erfolgen. Damit die Erde eine langfristige Überlebenschance hat, muss sie flächig getrennt von der Buche gepflanz werden. Die Einzelpflanzen je Baumart sollen etwa 50m x 20m betragen. Die zukünftigen Wäldchen können naturschonend nach den Zielen des Nds. Programms zur langfristigen ökologischen Waldentwicklung in den Landesforsten (LÖNE-Programme) bewirtschaftet werden. Die Aufzuchtungen sind in der folgenden Pflanzperiode nach Rodung der Gehölzbestände durch den Träger der Baumaßnahme umzusetzen. Die Absicherung ist über Städtebaulichen Vertrag vom 03.02.2005 erfolgt.		
Flächen (Örtlicher, Kantonaler Verwaltungsverwaltung (BVG) Leese)	Maßnahme (m ²)	gewünscht
Gemarkung Brädeloh, Flur 6, Flst. 2004	Acker	20.955
Anpflanzungen auf insgesamt 32.945 m ²		
Gemarkung Leese, Flur 15, Flst. 20771	Acker	8.625
Gemarkung Leese, Flur 15, Flst. 208	Acker	7.122
Gemarkung Leese, Flur 15, Flst. 149	Acker	11.774
Gemarkung Leese, Flur 15, Flst. 9572	Acker	13.562
Summe		62.048 (62,0 ha)
Mithras Flächen (eingetragen nach der öffentl. Auslegung)		
Gemarkung Leese, Flur 16, Flst. 9871	Acker	3.889
Summe lt. Städtebaulichen Vertrag vom 03.02.2005		67.967 (67,9 ha)

HINWEISE

A Gesetzesgrundlage Für die Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (SGB1 I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (SGB1 I S.466).	bedarf es der wasserrechtlichen Genehmigung nach Niedersächsischem Wassergesetz (NWG). Für die Versickerung über Versickerungsflächen und -mulden sowie für die Einleitung von anfallendem Oberflächenwasser in Reinigungs- und Versickerungs-becken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach NWG erforderlich.
B Potentielle Altlasten Die Rüstungsallfist Leese ist nach Block A0 eingestuft. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Auffälligkeiten im Boden auftreten, ist das Amt für Abfallwirtschaft - LK Nienburg umgehend zu benachrichtigen. Aufgrund der Vermutung ist der Standort gem. § 9 NdsGStG in das Altlastenverzeichnis mit auf-genommen.	D Ersatzfläche / Ersatzmaßnahme (siehe im Plan links unten)
C Wasserrechtliche Genehmigung Für die Einleitung von anfallendem Oberflächenwas-ser in - ein oberirdisches Gewässer - das Grundwasser - sowie bei Grundwasserfreilegung	E Denkmalpflege - Archäologische Fundstellen Im Bereich des Bebauungsplanes sind archäologische Fundstellen bekannt. Das Niedersächsische Denkmal-schutzgesetz und die darin enthaltenen Pflichten bei archäologischen Funden sind zu beachten.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN
GE Gewerbegebiet	Hauptversorgungsleitung oberirdisch mit Schutzstreifen
GI Industriegebiet	Hauptversorgungsleitung - unterirdisch mit Schutzstreifen
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASS-NAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
0,7 Grundflächenzahl - GRZ	Umgrenzung von Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
1,6 Geschossflächenzahl - GFZ	
5,0 Baumassenzahl - BMZ	
THFH 14 m Trauf- / Firsthöhe als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung)	
BAUWEISE, BAUGRENZEN	SONSTIGE PLANZEICHEN
a abweichende Bauweise	Grenze des räumlichen Geltungs-bereiches des Bebauungsplanes
Baugrenze	Nutzungsabgrenzung
überbaubare Grundstücksfläche	

GEMEINDE LEESE

Übersichtskarte M. 1:17.500 (Ausszug aus DGK5)

BEBAUUNGSPLAN NR. 10 - 3. Änderung "Industriegebiet Leese/Oehmer Feld"

- ZWEITSCHRIFT -

DATUM	STAND
14.02.2005	Satzung

PLANUNGSBÜRO PETERSEN - AM UHRTURM 1-3 - 30519 HANNOVER - TEL 0511 - 838 73 62