Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) - jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung - hat der Rat der Gemeinde Heeslingen diesen Bebauungsplan Nr. 44 "Wiesenweihenweg Teil II" bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und der Begründung in seiner Sitzung am __.__.202___ als Satzung beschlossen.

Heeslingen, den__.__.____

.....
Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Heeslingen hat in seiner Sitzung am __.__.**202**__die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 "Wiesenweihenweg Teil II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Heeslingen, den __.__.202___

.....
Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
„Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© Jahr 2022

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Otterndorf

Die Planungsgrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12.07.2022, Geschäftszeichen LA-153/2022). 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.

Bremervörde, den __.__.202_

.....
Katasteramt Bremervörde

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 44 "Wiesenweihenweg Teil II" wurde ausgearbeitet durch das Büro:

MOR GBR Tel.: 04261 - 81 918 - 0
Scheeßeler Weg 9 Fax.:04261 - 81 918 - 9
27356 Rotenburg (Wümme) info@morarchitekten.de

Rotenburg (Wümme), den __.__.202

.....
Planverfasser

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom __.__.202__ bis zum __.__.202__ gemäß amtlicher Bekanntmachung vom __.__.202__.

Heeslingen, den__.__.202__

.....
Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Heeslingen hat in seiner Sitzung am ____.____202__ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 44 "Wiesenweihenweg Teil II" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am __.__.202__ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom __.__.____ bis einschl. __.__.____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Heeslingen, den__.__.202__

.....
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Heeslingen hat den Bebauungsplan Nr. 44 "Wiesenweihenweg Teil II" nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am __.__.202__ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Heeslingen, den__.__.____

.....
Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 44 "Wiesenweihenweg Teil II" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am __.__.202__ ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am __.__.202__ rechtsverbindlich geworden.

Heeslingen, den__.__.____

.....
Gemeindedirektor

Verletzung von Vorschriften

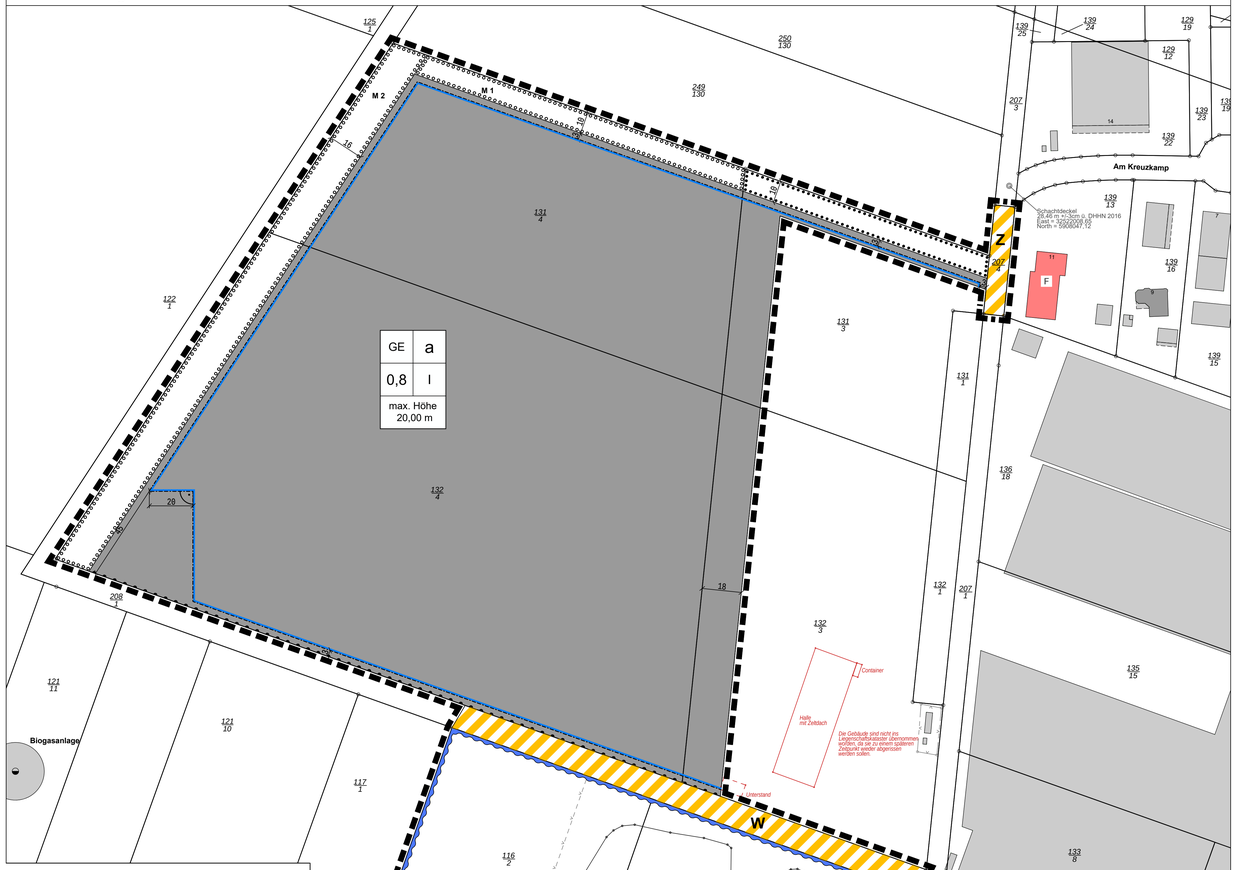
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 44 "Wiesenweihenweg Teil II" sind die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Heeslingen, den__.__.____

.....
Gemeindedirektor

Planzeichnung

M 1:1.000



M 1:1.000
0 10 20 30 40 50 Meter

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersachsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2022 LGLN

Hinweise

1. Aufhebung bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 44 "Wiesenweihenweg Teil II" der Gemeinde Heeslingen werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 38 "Wiesenweihenweg", soweit sie vom Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes überlagert werden, aufgehoben.

2. Bodendenkmale

Im Gebiet des Bebauungsplanes werden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmal gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzes).

Nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bedarf es einer Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherige Ausgrabung muss gerechnet werden.

3. Kampfmittel

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans können Kampfmittelbelastungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Sollten bei Erdarbeiten kampf- und Luftkampfmittel (Granaten, Bomben, Mienen u. ä.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21.11.2017.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

GE — Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

GE	a
0,8	I
max. Höhe 20,00 m	

Nutzungsschablone
Bauliche Nutzung: Gewerbegebiet
Bauweise: Abweichende Bauweise
Grundflächenzahl, Höchstmaß: 0.8
Vollgeschosse, Höchstmaß: 1
Firsthöhe in m, Höchstmaß: 20.00

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Z — hier: Zuwegung Gewerbebetriebe

W — hier: Wirtschaftsweg

Bereich ohne Ein-und Ausfahrten,

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

R — Regenwasserrückhaltebecken

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

8. Kennzeichnungen ohne Normcharakter

135/15 — Flurstücksnummern

vorhandene Grundstücksgrenzen

9 — vorhandene Gebäude mit Nebengebäuden

Schachtdeckel
38,46 m +/-3cm ü. DHHN 2016
East = 32522008.65
North = 5908047.12
— Höhenfestpunkt

10 — Bemaßung in Metern

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Innerhalb des Gewerbegebietes sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschafts- personen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO) bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2 Innerhalb des Gewerbegebietes sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird auf 20,0 m begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).

Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) bis zu 4,0 m können im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden (§ 31 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO). Als Bezugshöhe gilt der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenfestpunkt mit 28,46 m ü.NHN (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

3. Abweichende Bauweise

Innerhalb der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

4. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

4.1 Maßnahmenfläche M 1: Auf der Fläche M 1 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind von den Eigentümern standortgerechte Gehölze gemäß der nachfolgenden Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Artenliste:

Quercus petraea (Traubeneiche), Fagus sylvatica (Rotbuche), Crataegus monogyna (Weißdorn), Rosa canina (Hunds-Rose), Prunus spinosa (Schlehe), Corylus avellana (Haselnuss), Frangula alnus (Faulbaum), Prunus avium (Vogel-Kirsche), Salix caprea (Sal-Weide), Sorbus aucuparia (Erberesche), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder).

Die Mindestpflanzenzahl wird auf eine Pflanze pro 2 m² festgesetzt.

Pflanzqualitäten:

Einzelbäume: Hochstamm, Stammumfang: 12 - 14 cm

Sträucher: Verpflanzt, 3 - 4 Triebe, Höhe: 100 - 150 cm

Heister: Mindesthöhe: 200 cm

Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4.2 Maßnahmenfläche M 2: Auf der Fläche M 2 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist von den Eigentümern vor Beginn der Baumaßnahmen eine Streuobstwiese im Pflanzraster 8 m x 8 m in flächiger Pflanzung anzulegen.

Zu verwenden sind Gehölze der Pflanzliste des Maßnahmenblattes VII „Streuobstwiese" des Landkreises Rotenburg (Wümme), das der Begründung als Anlage beigefügt ist.

Dies können z. B. sein: Altländer Pfannekuchen, Boskoop, Bremervörder Winterapfel, Finkenwerder Prinz, Holsteiner Cox.

Die Bäume sind als Hochstamm mit 10 – 12 cm Stammumfang zu pflanzen.

Die Streuobstwiese ist mit einer artenreichen Blühwiesenuntersaat anzusäen. Sie ist dauerhaft zu erhalten, abgängige Obstbäume sind zu ersetzen. Die Blühwiese ist einmal jährlich im Herbst zu mähen.

5. Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Auf der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen ist die bestehende Randeingrünung dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neupflanzungen gem. der Artenliste und den Ausführungen zu Pflanzqualitäten unter 4.1 zu schaffen.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Leitungsträger und der Gemeinde zu belasten.

7. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten (§ 9 (1) Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

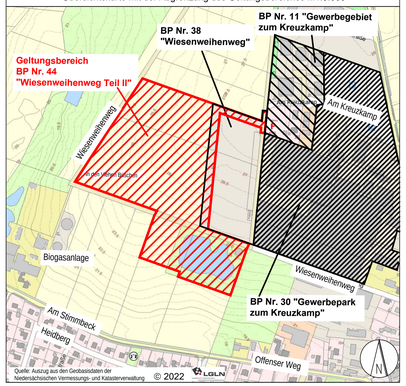
In dem festgesetzten Bereich ohne Ein- und Ausfahrten sind Zufahrten zu Unterhaltungszwecken und Feuerwehrzufahrten zulässig.

Gemeinde Heeslingen

Bebauungsplan Nr. 44 "Wiesenweihenweg Teil II"

Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB
24.08.2022

Übersichtskarte mit der Abgrenzung des Geltungsbereiches M1:5.000



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2022 LGLN