

Planzeichnung M. 1:1000



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

1,2 Geschossflächenzahl (§ 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)

OK 82,0 m über NN Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß Oberkante Gebäude über NN (§ 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

O offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

--- Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Verkehrsflächen

■ Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

— Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

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

Nachrichtliche Übernahme

Ü Grenze vorläufig festgelegtes gesetzliches Überschwemmungsgebiet der Weser

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2G vom 11.06.2013 (BGBl 1548)

Textliche Festsetzungen

§ 1 Sockelhöhe gem. § 16 BauNVO

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens muss mindestens 62,5 m über NN betragen.

§ 2 Versickerung von Niederschlagswasser § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Das anfallende Niederschlagswasser ist zur Versickerung zu bringen. Hierzu sind auf den privaten Grundstücksflächen nach DWA-Arbeitsblatt A 138 dimensionierte Versickerungsanlagen anzulegen. Die Muldentiefe darf max. 50 cm betragen. Die Versickerung ist nur über die belebte Bodenzone zulässig.

§ 3 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Im Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen die nachfolgend aufgeführten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (L_w) nicht überschreiten:

Tags: 63 dB(A)/m²
Nachts: 48 dB(A)/m²
Tagzeit ist 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr, Nachtzeit ist 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr.

Der Begriff *immissionswirksamer Schalleistungspegel* beinhaltet, dass die installierte Schalleistung um das Korrekturmaß der inneren Absorption und Streuung sowie um das Abschirmmaß von z. B. sekundären Schallschutzmaßnahmen innerhalb der Anlage oder auf dem Ausbreitungsweg größer sein kann. Umverteilungen der Emissionswerte für die Teilflächen können im konkreten Einzelfall vorgenommen werden. Dafür ist ein schalltechnischer Nachweis erforderlich.

§ 4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und für den Hochwasserschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Maßnahmenfläche 1

Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (M1) sind die vorhandenen Bäume zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Zur Verbesserung der Eingrünung des Gewerbegebietes sind zusätzlich innerhalb der Maßnahmenfläche mind. 10 Hochstammlaubabäume oder große Sträucher der nachfolgenden Gehölzliste zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Gehölze müssen mind. der Qualität H, 3 x v., 12 – 14 bei Bäumen und Hei, 2 x v., 125 – 150 bei Sträuchern entsprechen. Ebenso sind hier Maßnahmen zum Hochwasserschutz gemäß der wasserrechtlichen Genehmigung zur Baugenehmigung umzusetzen. Dabei darf der bestehende Baumbestand nicht beeinträchtigt werden. Diese Fläche dient weiterhin als Kompensationsmaßnahmenfläche für die Eingriffe des Bebauungsplans Nr. 52 und Nr. 52, 1. Änderung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

Maßnahmenfläche 2

Auf der für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (M2) ist die durch die Bauleitplanung verordnete gegangene Kompensationsfläche von 630 m² im Verhältnis 1:1 umzusetzen. Hierzu sind angrenzend an den vorhandenen Wall zum Albersbach Gehölze gemäß nachfolgender Gehölzliste zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Gehölze müssen mind. der Qualität H, 3 x v., 12 – 14 bei Bäumen und Hei, 2 x v., 125 – 150 bei Sträuchern entsprechen. Der Pflanzabstand der Sträucher soll 1,5 m untereinander betragen, so dass eine geschlossene Feldgehölzfläche entsteht. Die verbleibende Fläche dient der Stadt Hessisch Oldendorf als Flächenpool gemäß § 16 Nr. 2 für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Ebenso können hier notwendige Maßnahmen zum Hochwasserschutz gemäß § 9 Nr. 1 Abs. 16 BauGB umgesetzt werden. Dabei dürfen die gepflanzten Gehölze nicht beeinträchtigt werden.

§ 5 Gehölzliste

Große Bäume (> 15m):		Große Sträucher:	
Acer platanoides	Spitzahorn	Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Corylus avellana	Haselnuss
Fagus sylvatica	Rotbuche	Crataegus laevigata	Zweigflügel Weißdorn
Prunus avium	Vogelkirsche	Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Quercus petraea	Traubeneiche	Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche	Salix caprea	Salweide
Tilia cordata	Winterlinde	Salix viminalis	Korbweide
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Mittelgroße Bäume (10 – 20m):		Mittelgroße bis kleine Sträucher:	
Acer campestre	Feldahorn	Cornus mas	Kornelkirsche
Alnus glutinosa	Schwarzerie	Cornus sanguinea	Hartriegel
Betula pendula	Sandbirke	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Carpinus betulus	Hainbuche	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche	Prunus spinosa	Schlehe
		Rosa canina	Hundsrose
		Salix purpurea	Purpurweide

§ 6 Fertigstellung der Anpflanzungen innerhalb der Maßnahmenflächen

Die Pflanzungen sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode (Frühjahr oder Herbst/Winter bei frostfreier Witterung) nach Abschluss und Inbetriebnahme der Baumaßnahmen auszuführen.

Örtliche Bauvorschriften über Werbeanlagen

1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschriften über Werbeanlagen ist identisch mit dem im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 52, 2. Änderung und Erweiterung „Gewerbegebiet Ost“, ST Hessisch Oldendorf festgesetzten Gewerbegebiet.

2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie müssen blendfrei sein. Zulässig sind Werbeanlagen an Hauptgebäuden, selbständige Werbeanlagen und Fahnenmasten mit Fahnen.

Im Bebauungsplangebiet Nr. 52, 2. Änderung sind folgende Werbeanlagen zulässig:

- Eine am Hauptgebäude angebrachte Werbeanlage, die aus mehreren Teilen bestehen darf, mit einer Ansichtfläche von insgesamt maximal 6 m²,
- Eine selbständige Werbeanlage mit einer Ansichtfläche von maximal 6 m² je Seite,
- Maximal 4 Fahnenmasten mit Fahnen.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit Bild- oder Lichtwechsel und mit grellem Licht.

Nicht zugelassen sind Werbeanlagen an Brandwänden, Balkonen, oberhalb von Dachgesimsen sowie Dachtraufen, an Nebenanlagen, Garagen und Einfriedungen sowie an Außenmöbeln wie Müllern, Banken, Laternen etc. und an Büschen und Bäumen.

Attrappen, Spannblätter und Veranstaltungsplakate dürfen nur für die Dauer zeitlich begrenzter Sonderveranstaltungen angebracht werden.

3 Ordnungswidrigkeiten gem. § 80 NBauO

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 5.000 € geahndet werden.

Hinweise

1 Erneuerbare Energien

Ein Ziel der Stadt Hessisch Oldendorf ist es, eine klima- und umweltschonende Stadtentwicklung zu realisieren, indem erneuerbare Energien genutzt werden sowie mit Energie- und Wasservorräten schonend umgegangen wird. An dieser Stelle sei auf das „Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz - EEWärmeG“ hingewiesen.

2 Altlasten

Falls bei der Durchführung von baulichen Maßnahmen Bodenkontaminationen festgestellt werden, ist die Abfallbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont zu unterrichten.

3 Archäologische Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, dass ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherven, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohlesammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4 Hochwasserschutz und Überschwemmungsgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt teilweise im derzeit gesicherten Überschwemmungsgebiet der Weser für den Landkreis Hameln-Pyrmont und der Stadt Hameln (Nds. MBl. Nr. 45/2012). Die Abgrenzungen des Überschwemmungsgebietes werden nachrichtlich übernommen. Nach § 78 WHG ist dieser Bereich frei zu halten, es gelten besondere Verbote und Genehmigungsvorbehalte nach § 78 Abs. 6 WHG. Bauliche Maßnahmen können nur zugelassen werden, wenn sie die Voraussetzungen nach § 78 Abs. 3 Ziffer 1 bis 4 WHG erfüllen.

5 Inkrafttreten

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 52, 2. Änderung und Erweiterung „Gewerbegebiet Ost“ mit örtlichen Bauvorschriften über Werbeanlagen treten die bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 52 Änderung für den neu überplanten Bereich außer Kraft und werden durch die neuen örtlichen Festsetzungen und Bauvorschriften ersetzt. Auf die im nördlichen, westlichen und südlichen Anschluss an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 52, 2. Änderung und Erweiterung weiterhin geltenden Bestimmungen Bebauungsplans Nr. 52 und der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 wird hingewiesen.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3, der §§ 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der jeweils geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Hessisch Oldendorf diesen Bebauungsplan Nr. 52, 2. Änderung und Erweiterung „Gewerbegebiet Ost“ bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Hessisch Oldendorf, 02.12.2015

gez. Krüger
Bürgermeister L.S.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom

PLANUNGSBÜRO

FLASPÖHLER

Dipl.-Ing. Peter Flaspöehler - Architekt und Stadtplaner - Fakenweg 16 - 31840 Hessisch Oldendorf

Hessisch Oldendorf, 25.08.2015

gez. Flaspöehler
Planverfasser

Aufstellungsbeschluss / beschleunigtes Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hessisch Oldendorf hat in seiner Sitzung am 12.03.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 52, 2. Änderung und Erweiterung „Gewerbegebiet Ost“ mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Am 12.03.2015 wurde durch den Verwaltungsausschuss der Beschluss darüber gefasst, das Verfahren als beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchzuführen. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde verzichtet. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 06.05.2015 ortsüblich bekanntgemacht.

Hessisch Oldendorf, 02.12.2015

gez. Krüger
Bürgermeister L.S.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hessisch Oldendorf hat in seiner Sitzung am 12.03.2015 dem Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.05.2015 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom 15.05.2015 bis 15.06.2015 gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13a BauGB öffentlich ausliegen. Parallel wurde die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Hessisch Oldendorf, 02.12.2015

gez. Krüger
Bürgermeister L.S.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Hessisch Oldendorf hat den Bebauungsplan Nr. 52, 2. Änderung und Erweiterung „Gewerbegebiet Ost“ mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am 24.09.2015 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hessisch Oldendorf, 02.12.2015

gez. Krüger
Bürgermeister L.S.

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 52, 2. Änderung und Erweiterung „Gewerbegebiet Ost“ mit örtlichen Bauvorschriften wurde am 16.12.2015 im Internet unter der Adresse www.hessisch-oldendorf.de gem. § 10 Abs. 3 BauGB verkündet. Der Bebauungsplan ist damit am 16.12.2015 rechtsverbindlich geworden.

Hessisch Oldendorf, 16.12.2015

gez. Krüger
Bürgermeister L.S.

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 und § 214 Abs. 2a BauGB oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Hessisch Oldendorf,

Bürgermeister L.S.

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung: Hessisch Oldendorf Flur: 13 Maßstab: 1:1000

„Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.“

© 2015 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) - Katasteramt Hameln -

Die Verwertung der Kartengrundlage für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Dies gilt nicht im Zusammenhang mit der Veröffentlichung von Bauleitplänen. Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 15.01.2015). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Springe, 03.11.2015

Vermessungsbüro Flebbe und Balke

gez. Flebbe (ÖbV)

Unterschrift L.S.



Stadt Hessisch Oldendorf

Bebauungsplan Nr. 52 2. Änderung und Erweiterung „Gewerbegebiet Ost“ ST Hessisch Oldendorf Verfahren nach § 13a BauGB

ABSCHRIFT



PETER FLASPÖHLER
DIPLOM-
ARCHITECT & STADTPLANER
FALKENWEG 16
31840 HESSISCH OLDENDORF
FON: 0 (49) 51 52 - 96 24 60
FAX: 0 (49) 51 52 - 96 24 67
peter.flaspoeehler@t-ond.net
www.peter-flaspoeehler.de