



Planzeichnung M. 1:1000

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

- GE** Gewerbegebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- GI** Industriegebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Maß der baulichen Nutzung

- 0,8** Grundflächenzahl gem. § 16 BauNVO
- 1,6** Geschossflächenzahl gem. § 16 BauNVO
- 6,0** Baumassenzahl gem. § 16 BauNVO
- FH 82 m INN** Firsthöhe als Höchstmaß über NN gem. § 16 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a** Abweichende Bauweise gem. § 22 BauNVO
- Baugrenze gem. § 23 BauNVO

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

- (RV)** Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB Zweckbestimmung: Retentions- und Versickerungsflächen

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

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

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Nachrichtliche Übernahme

- Vorlief festgelegtes gesetzliches Überschwemmungsgebiet der Weser

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 „Gewerbegebiet Ost“, 3. Änderung bestehend aus der Planzeichnung, den nebenebenstehenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Hessisch Oldendorf, 14.10.2019

gez. Krüger
Bürgermeister LS

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom
PLANUNGSBÜRO FLASPOHLER
Dipl.-Ing. Peter Flaspöhrer - Architekt und Stadtplaner - Falkenweg 16 - 31840 HESSISCH OLDENDORF

Hessisch Oldendorf, 01.06.2019

gez. Flaspöhrer
Planverfasser

Aufstellungsbeschluss / beschleunigtes Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hessisch Oldendorf hat in seiner Sitzung am 13.04.2017 die Aufteilung des Bebauungsplans Nr. 52 „Gewerbegebiet Ost“, 3. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Am 13.04.2017 wurde durch den Verwaltungsausschuss der Beschluss darüber gefasst, das Verfahren als beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB (Baubeschluss 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 27.10.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Hessisch Oldendorf, 14.10.2019

gez. Krüger
Bürgermeister LS

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hessisch Oldendorf hat in seiner Sitzung am 13.04.2017 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 52 „Gewerbegebiet Ost“, 3. Änderung 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 27.10.2018 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom 05.11.2018 bis 07.12.2018 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, 14.10.2019

gez. Krüger
Bürgermeister LS

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Hessisch Oldendorf hat den Bebauungsplan Nr. 52 „Gewerbegebiet Ost“, 3. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am 13.06.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hessisch Oldendorf, 14.10.2019

gez. Krüger
Bürgermeister LS

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 52 „Gewerbegebiet Ost“, 3. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften wurde am 30.10.2019 im Internet unter der Adresse www.hessisch-oldendorf.de gem. § 10 Abs. 3 BauGB verkündet.
Der Bebauungsplan ist damit am 30.10.2019 rechtsverbindlich geworden.

Hessisch Oldendorf, 01.11.2019

gez. Krüger
Bürgermeister LS

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 beschriebene Mängel des Abwägungsvorgangs gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden.
Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Hessisch Oldendorf,

Bürgermeister LS

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Gemarkung: Hessisch Oldendorf
Flur: 13
Quelle: Auszug aus den **Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung**.

LGLN
Landamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Hameln-Hannover

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (A; AZ: L4-41/2017; Stand vom 01.03.2019 und B; AZ: L4-209/2017; Stand vom 30.10.2017). 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.

Hameln, den 20.08.2019

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Hameln-Hannover
Katasteramt Hameln

M. Feldmann VmR
Feldmann
Vermessungsrat

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung gem. § 1 BauNVO

Im festgesetzten Industriegebiet (GI) sind weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig:

- Tankstellen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Vergnügungsstätten.

Einzelhandel ist im Industriegebiet (GI) nur zulässig, wenn der Verkauf nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen eines im Plangebiet ansässigen Betriebs steht und dem Hauptzweck des Betriebs untergeordnet ist.
Im Gewerbegebiet (GE) sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und/oder nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment unzulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO

Die maximale Gebäudehöhe beträgt im Plangebiet 82 m ü. NN.
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens muss mindestens 62,5 m über NN betragen.

4 Bauweise gem. § 22 BauNVO

Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise ohne Längenschränkung.

5 Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Das anfallende Niederschlagswasser ist zur Versickerung zu bringen. Hierzu sind auf den privaten Grundstückflächen ausreichend dimensionierte Versickerungsanlagen anzulegen. Die Müllentiefe darf max. 50 cm betragen. Die Versickerung ist nur über die belebte Bodenschicht zulässig. Unabhängig von der Art der Versickerungsanlage und einer genehmigungsfreien Einleitung mit 10 l/s*ha als Überlauf aus dieser, ist immer ein Rückhaltevolumen von mindestens 50 l/m² Ared herzustellen und vorzuhalten.

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

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

- Tags: 65 dB(A)/m²
- Nachts: 55 dB(A)/m²

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 Schallleistung 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 im konkreten Einzelfall vorgenommen werden. Dafür ist ein schalltechnischer Nachweis erforderlich.

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

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 Maßnahmefläche mind. 10 Hochstamm- 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.
Die Pflanzungen sind spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode (Frühjahr oder Herbst/Winter bei frostfreier Witterung) nach Abschluss und Inbetriebnahme der Bauarbeiten auszuführen.

Hinweise

1 Erneuerbare Energien

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

2 Altlasten

Im Planbereich sind drei altstandortverdächtige Flächen mit den Nummern 252.007.5.701.0040, 252.007.5.701.0041 und 252.007.5.701.0043 erfasst. Für die aufgrund eines möglichen Umgangs mit umweltgefährdenden Stoffen als verdächtige Flächen eingestuft Grundstücke liegen aktuell jedoch keine konkreten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Grundwasserunreinigungen vor. Bei Umnutzung oder Erweiterung der Standorte, die mit Bodeneingriffen einhergehen, sollten jedoch grundsätzlich bodenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt werden. Eine frühzeitige Einbeziehung der Unteren Bodenschutzbehörde wird daher empfohlen.
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 Teilbereich I des Plangebiets liegt fast vollständig und der Teilbereich II zu einem kleinen Teil im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Weser. Innerhalb des Überschwemmungsgebiets gelten die einschränkenden Bestimmungen des § 78 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG).
Der Planbereich befindet sich komplett im Risikogebiet der Weser (HQ extrem). In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist nach § 78 Abs. 4 WHG die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches untersagt. Dies gilt nicht für Maßnahmen des Gewässerbaus, des Baus von Deichen und Dämmen, der Gewässer- und Deichunterhaltung und des Hochwasserschutzes sowie des Meswesens.
Die Untere Wasserbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont kann gem. § 78 Abs. 5 WHG abweichend von Satz 1 die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn

- das Vorhaben
 - die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitlich ausgeglichen wird,
 - den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
 - den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
 - hochwasserangepasst ausgeführt wird oder
- die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Bei der Prüfung der Voraussetzungen des Satzes 1 sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen.
In den Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung Retentions- und Versickerungsflächen ist die Errichtung von baulichen Anlagen, auch von baugenehmigungsfreien baulichen Anlagen, sowie die Anlage von Anpflanzungen jeglicher Art untersagt, soweit diese den Bestimmungen des § 78 WHG entgegenstehen.

5 Hinweise zum Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG gelten unabhängig vom Bebauungsplan und unabhängig von Baugenehmigungen.
Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben des Artenschutzes (insbesondere § 44 BNatSchG) auch im Geltungsbereich von bereits rechtskräftigen B-Plänen gelten. Hierauf ist insbesondere zu achten, wenn mit der Bebauung bislang unbebaute Flächen begonnen werden soll. Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass es zu keinen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kommt. Seitens des Bauherren/Genehmigungsinhabers ist bei den Planungen zu berücksichtigen, dass im Zuge der Bauarbeiten, insbesondere bei Abrissarbeiten, Gehölzfällungen, Gehölzrodungen, Bodenabtrag oder sonstigen Arbeiten der Baufeldfreimachung durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen ist, dass es zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommt (§ 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz, z.B. Tötung von Vögeln, Zerstörung von Gelegen, erhebliche Beeinträchtigung oder Störung geschützter wild lebender Tier- und Pflanzenarten).
Bei Unklarheiten oder beim Auffinden verletzter Tiere (z.B. Vögel, Fledermäuse) ist die Untere Naturschutzbehörde einzubilden.
Gehölze dürfen laut § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG nur außerhalb der Vegetationsperiode (01. März bis 30. September) entfernt oder stark zurückgeschnitten (auf den Stock gesetzt) werden. Zulässig sind Pflegeschnitte.

6 Hinweise zum Bodenschutz und Baugrund

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden schonend umzugehen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollen die einschlägigen DIN-Normen (u.a. DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18515 Bodenarbeiten im Landschaftsbau, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial) aktiv Anwendung finden, um negative Umwelteinwirkungen zu vermeiden bzw. zu vermindern. Arbeitsflächen sollen sich auf das notwendige Maß beschränken. Bei Abtrag des Bodens soll dies schichtgetreu erfolgen, der Boden ist ortsnah, schichtgetreu und in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wasserentstau geschützt zu lagern. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sind geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Verdichtung erfolgen.
Nach dem dem LBEG vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im Planungsbereich setzungsgeographischer Baugrund an. Es handelt sich hierbei um Lockergesteine mit geringer Steifigkeit (marine, brackische und fluviatile Sedimente). Bei Bauvorhaben sind die grundungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

7 Inkrafttreten

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 52 „Gewerbegebiet Ost“, 3. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung treten die bisher geltenden Festsetzungen und Bauvorschriften für den neu überplanten Bereich außer Kraft und werden durch die neuen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften ersetzt.

8 Sortimentliste

Hinweis: Gef. liegen mit Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts abweichende Sortimentlisten vor. Es ist deshalb immer die jeweils aktuellste Liste zugrunde zu legen. Diese kann bei der Stadtverwaltung Hessisch Oldendorf während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Definition der nicht-zentrenrelevanten Sortimente	
WZ 2008	Bezeichnung
aus 47.51	Bettwaren (u.a. Matratzen, Lattenroste, Ober- und Unterdecken)
47.52.1	Metalle und Kunststoffeisen (u.a. Schrauben und -schrauben, Klebmetallewaren, Bauartikel, Dübel, Beschläge, Schösser und Schlüssel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Bauelemente aus Eisen, Metall und Kunststoff, Werkzeuge aller Art, Werkstattverschiebungen, Leitern, Lagen- und Transportbehälter, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Drahtwaren, Rasenmäher)
47.52.3	Ausrüstmittel, Elektroinstallationszubehör, Bau- und Heimwerkerbedarf
aus 47.53	Tapeten und Bodenbeläge, Teppiche
47.54	elektrische Haushaltsgeräte (nur Großgeräte wie Herde, Kühl- und Kühlmaschinen und Waschmaschinen)
47.59.1	Wohnmöbel, Küchenzeileinrichtungen, Büromöbel
aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
aus 47.59.9	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (u.a. Drechlerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)
aus 47.59.9	sonstige Haushaltsgegenstände (u.a. Bedarfsartikel für den Garten, Gartennöbel, Grillgeräte)
aus 47.64.2	Campingartikel und Campingmöbel
aus 47.76.1	Pflanzen, Saatgut und Düngemittel (u.a. Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen, Weihnachtsbäume, Blumenbindererzeugnisse, Blumenerde, Blumentöpfe)
47.76.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere

Quelle: Einzelhandelskonzept Hessisch Oldendorf, BBE 2009

9 Gehölzliste

Große Bäume (> 15m):	Große Sträucher:		
Acer glaberrimum	Spitzahorn	Aralnische wald	Gemeine Felsenbirne
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Corylus avellana	Haselnuss
Fagus sylvatica	Rotbuche	Crataegus laevigata	Zweigflügler Weißdorn
Prunus avium	Vogelkirsche	Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Quercus petraea	Traubeneiche	Prunus padus	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche	Salix caprea	Salweide
Tilia cordata	Winterlinde	Salix viminalis	Korbweide
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Mittlere Bäume (10 – 20m):	Mittlere bis kleine Sträucher:		
Acer campestre	Feldahorn	Cornus mas	Kornelkirsche
Alnus glutinosa	Schwarzalpe	Cornus sanguinea	Hartweige
Betula pendula	Sandbirne	Euonymus europaeus	Pflaumenholz
Caragana betula	Hängebirne	Lonicera xylosteum	Heckenrose
Sorbus aucuparia	Eberesche	Prunus spinosa	Schlehe
		Rosa canina	Hundertrose
		Salix purpurea	Pappulweide

Stadt Hessisch Oldendorf

Bebauungsplan Nr. 52 „Gewerbegebiet Ost“
3. Änderung
mit örtlichen Bauvorschriften
ST HESSISCH OLDENDORF
Verfahren nach § 13a BauGB

ABSCHRIFT

PETER FLASPOHLER
GEB.-ING.
ARCHITECT & STADTPLANER
FAULDEWEG 16
31840 HESSISCH OLDENDORF
FON 0 51 01 81 - 34 24
peter.flaspohler@online.de
www.peter-flaspohler.de

PLANUNGSBÜRO FLASPOHLER