## PLANUNTERLAGE

Vorhandene Gebäude

Flurstücksgrenzen mit Messpunkt

22/25 Flurstücksnummer

## PLANZEICHENLEGENDE

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung

GE – Gewerbegebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,5 – Grundflächenzahl

5,0 – Baumassenzahl

H 12,0 – Höhe baulicher Anlagen in m, siehe textli. Festsetzungen § 2

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

Private Grünflächen mit Zweckbestimmung, siehe textli. Festsetzungen § 4

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe textli. Festsetzungen § 5, 6

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

## ALLGEMEINE HINWEISE

**I.**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6, „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen.
Sollten archäologische Bodenfunde auftreten, sind diese unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen, Tel. Herr Müller: 05191-970 796.

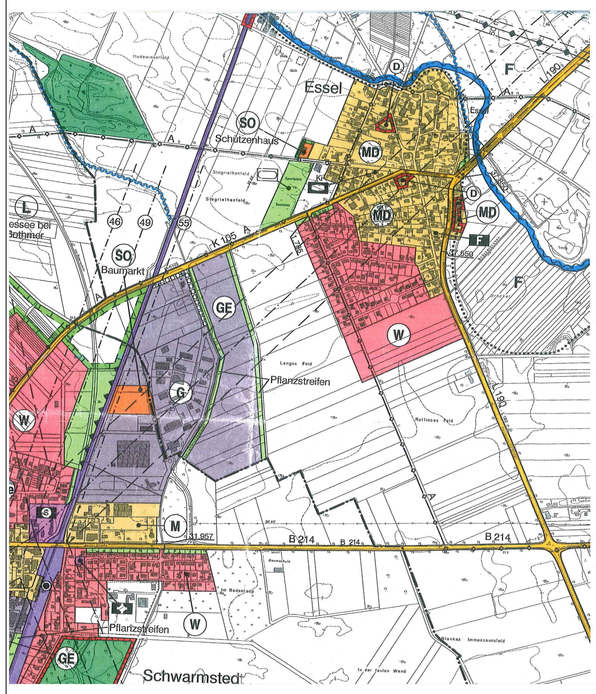
**II.**
Bei Bekannt werden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung ist die Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Soltau-Fallingbostel, unverzüglich einzuschalten. Dies könnten z.B. Vergrabungen (Hausmüll, Bauschutt usw.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens (Verfärbungen, Geruch usw.) sein.

**III.**
Da die Erhaltungsbedingungen für archäologische Befunde im Plangebiet sehr gut sind, ist eine archäologische Begleitung von Erdarbeiten notwendig. Hierzu sind Erschließungsarbeiten (Leitungen / Wege) von einem arch. Sachverständigen zu begleiten. Die Dokumentation dieser Begleitung ist dem Landkreis SFA vorzulegen.

**IV.**
Innerhalb des Abstands- und Freihaltestreifens entlang der K 105 befinden sich eine 20-KV-Mittelspannungsleitung sowie eine Gasleitung der E.ON-Avacon AG, Region West. Nähere Auskünfte erteilt das Betriebsmanagement Nienburg.

## DARSTELLUNGEN DES WIRKSAMEN FNP
### in der Neubekanntmachung 2003
### mit Markierung der Lage des Plangebietes

ohne Maßstab




## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**§ 1 Art der baulichen Nutzung**

1.1 Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, außer den unter 1.3 aufgeführten Betrieben, Lagerhäuser , Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.3 Nicht zulässig sind:
- Genehmigungspflichtige Anlagen im Sinne der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (4. BImSchV, siehe dort Anhang), egal ob nach § 10 BImSchG oder nach § 19 BImSchG,
- Speditionen,
- Einzelhandelsbetriebe oberhalb 100 m² Verkaufsfläche, es sei denn
  1. der Verkauf umfasst nicht-zentrenrelevante Sortimente (dabei sind zentrenrelevante Randsortimente auf max. 100 m² zulässig) oder
  2. die Verkaufsstätten sind produzierenden oder weiterverarbeitenden Betrieben räumlich und betrieblich zugeordnet sowie flächenmäßig untergeordnet,
- Vergnügungsstätten,
- Bordelle und bordellartig betriebene Gewerbebetriebe,
- Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33i Gewerbeordnung, sowie Schank- und Speisewirtschaften, in denen mehr als drei Spielgeräte aufgestellt oder andere Spiele mit Gewinnmöglichkeiten im Sinne des § 33d Gewerbeordnung veranstaltet werden, gleichgültig, ob in einem oder verschiedenen Räumen.

**§ 2 Gebäudehöhe**
Als Bezugspunkt für die festgesetzte max. Gebäudehöhe gilt die gewachsene Geländeoberfläche nach § 16 NBauO.

**§ 3 Regenwasserversickerung**
Anfallendes Regenwasser von den Dach- oder Verkehrsflächen ist örtlich zu versickern oder zu verwenden.

**§ 4 Private Grünflächen**
In der privaten Grünfläche „Gewässerrandstreifen“ nach § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 58 Nds. Wassergesetz (NWG) sind bauliche Anlagen jedweder Art sowie Anpflanzungen unzulässig. Der Streifen ist als Unterhaltungsstreifen ständig frei und für Unterhaltungsfahrzeuge befahrbar zu halten.

In der privaten Grünfläche „Abstands- und Freihaltestreifen“ sind Anpflanzungen nur soweit zulässig, wie es mit dem Schutz und der Zugänglichkeit der Leitungen vereinbar ist, siehe im Einzelnen § 5 der textlichen Festsetzungen.

**§ 5 Grünordnerische Festsetzungen / Kompensation**
Dieses Verfahren begründet einen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, §§ 18-21 BNatSchG. Zum Ausgleich des planungsbedingten Eingriffs i.S. BNatSchG werden bei Zuordnung gemäß § 9 (1a) BauGB folgende Einzelmaßnahmen als Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:
- Festgesetzte Streifen nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind mit standortheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen (Entwicklung HSE). Pflanzdichte: 1 Strauch je 2-2,5 m² oder 1 Heister je 9 m², zusätzlich: 1 Überhalter je ca. 30 m² entlang der Ostseite.
- Innerhalb der privaten Grünfläche „Abstands- und Freihaltestreifen“ sind ausschließlich flachwurzelnde Sträucher zulässig und zwar ausschließlich in der nördlichen, der K 105 zugeordneten, Hälfte des Grünstreifens in reduzierter Pflanzdichte: 1 Strauch ja 5 m². Der verbleibenden Flächen sind mit Bodendeckern zu bepflanzen.

Für die Pflanzmaßnahmen sind ausschließlich Gehölze der Pflanzliste in der dort angegebenen Qualität zu verwenden. Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Die Pflanzungen sind mit einem Wildschutzzaun zu sichern. Als Zaunmaterial sind Eichenspaltpfähle zu verwenden, die nach Entfernung des Maschendrahtes als Sicherung vor Überackerung / Mahd erhalten bleiben.

Dazu sind externe Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs, § 1a (3) S. 2 BauGB, im Wert von 6.700 Punkten (Wertstufen gemäß Städtetagsmodell 2006 auf Basis der Biotoptypen nach v. Drachenfels) erforderlich. Die externe Ausgleichsmaßnahme soll im Besonderen die Lebensraumanspruche der Feldlerche berücksichtigen.

**§ 6 Pflanzliste**

Entwicklung eines Siedlungsgehölzes HSE:

Bäume: Hochstämme 3 xv. 10-12

| | |
|---|---|
| Sorbus aucuparia (Eberesche) | Tilia cordata (Winterlinde) |
| Quercus robur (Stieleiche) | Quercus petraea (Traubeneiche) |
| Carpinus betulus (Hainbuche) | Obstbäume und Wildobst (z.B. Wildbirne, Wildapfel, Vogelkirsche*) |

Hecken und Feldgehölze: Heister 2 xv. 100-125

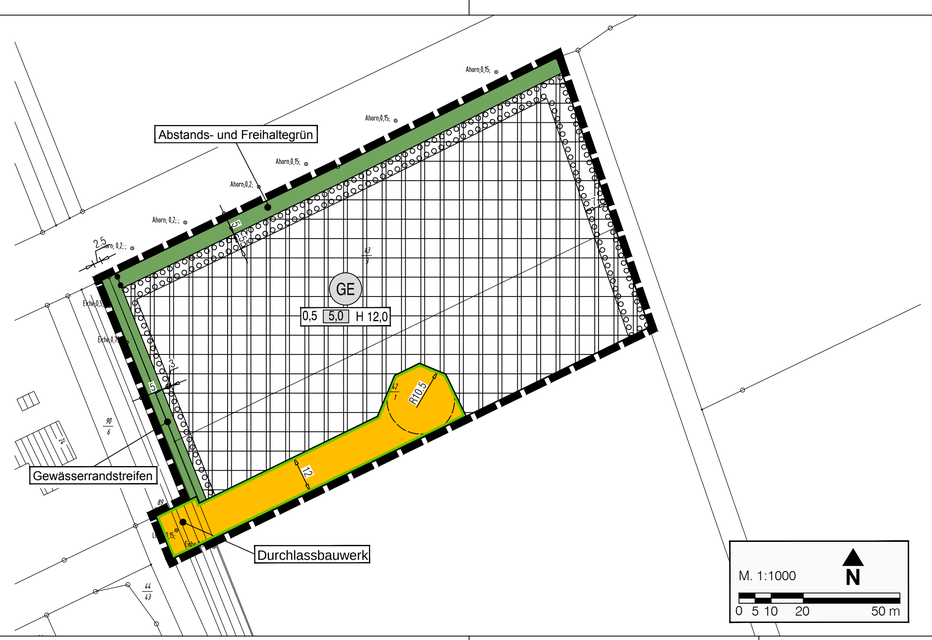
| | |
|---|---|
| Sorbus aucuparia (Eberesche) | Rhamnus frangula (Faulbaum) |
| Crataegus sp. (Weißdorn) | Sorbus aucuparia (Vogelbeere) |
| Acer campestre (Feldahorn) | Prunus spinosa (Schlehe) |
| Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) | Quercus robur (Stieleiche) |
| Betula pendula (Hängebirke) | Prunus avium (Waldkirsche) |
| Carpinus betulus (Hainbuche) | Corylus avellana (Hasel) |

Sträucher: 3 Triebe 60-100

| | |
|---|---|
| Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen) | Rosa canina (Hundsrose) |
| Taxus baccata (Gemeine Eibe) | Ribes uva-crispa (Stachelbeere) |
| Ilex aquifolium (Stechpalme) | Rubus idaeus (Himbeere) |

Einzelbaumpflanzungen im Geltungsbereich sind mit den nachfolgend aufgelisteten Arten durchzuführen:

Hochstamm, Stammbusch oder Solitärbaum, mind. 3 xv, mind. 14-16 St.U.
- Hängebirke (Betula pendula)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Traubeneiche (Quercus petraea)
- Stieleiche (Quercus robur)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)




Für diese Planung sind folgende Rechtsquellen maßgebend:

- Baugesetzbuch, BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).
- Baunutzungsverordnung, BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 72), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung (NGO) / § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Essel am 10.10.2011 / am 21.02.2012 (angepasste Begründung betr. ext. Kompensation) diesen Bebauungsplan Nr. 7 „Gewerbegebiet östlich Varrenbruchsgraben“ (bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen) mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4/II „Im Winkel II“ als Satzung und die Begründung beschlossen.

Schwarmstedt, den 21.02.2012

L.S.

gez. Block
Bürgemeister

gez. Gehrs
Gemeindedirektor

## VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Essel hat in seiner Sitzung am 11.10.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Gewerbegebiet östlich Varrenbruchsgraben“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.12.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Schwarmstedt, den 21.02.2012

L.S. gez. Gehrs
Gemeindedirektor

Kartengrundlage

Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2012 LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Verden

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 07.06.2010). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Bad Fallingbostel, den 20.03.2012

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Verden
- Katasteramt Fallingbostel -

Siegel

gez. Wittkugel VmAR

Planverfasser
Der Bebauungsplan Nr. 7 mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4/II der Gemeinde Essel wurde ausgearbeitet von der Horstmann & Partner GbR, Albert-Schweitzer-Straße 1, 30 880 Laatzen.

Laatzen, 15.03.2012

gez. Gerd Schneider

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Essel hat in seiner Sitzung am 31.03.2011 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 7 mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4/II und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 21.04.2011 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 7 mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4/II und der Begründung haben vom 02.05.2011 bis 03.06.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Schwarmstedt, den 21.02.2012

L.S. gez. Gehrs
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Essel hat den Bebauungsplan Nr. 7 mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4/II nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 10.10.2011 als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie in seiner Sitzung am 21.02.2012 die geänderte Begründung beschlossen.

Schwarmstedt, den 21.02.2012

L.S. gez. Gehrs
Gemeindedirektor

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplans Nr. 7 mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4/II der Gemeinde Essel ist am 04.10.2012 in der Walsroder Zeitung bekannt gemacht worden, § 10 Abs. 3 BauGB.

Der Bebauungsplan ist damit am 04.10.2012 in Kraft getreten, § 10 Abs. 3 BauGB.

Schwarmstedt, den 04.10.2012

L.S. gez. Gehrs
Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 7 mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4/II sind
- die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des genannten Planwerks gemäß § 214 Abs. 1 BauGB,
- eine gemäß § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebaungs- und Flächennutzungsplanes und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

nicht geltend gemacht worden.

Schwarmstedt, den

L.S.

Gemeindedirektor
(Gehrs)

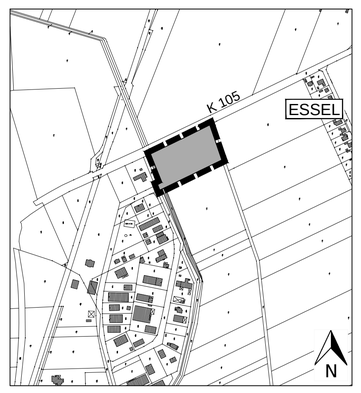
# Samtgemeinde Schwarmstedt

# Gemeinde Essel

# Bebauungsplan Nr. 7
# „Gewerbegebiet östlich Varrenbruchsgraben“
### mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 4/II „Im Winkel II“

### OT Essel

## ABSCHRIFT




Beglaubigungsvermerk:
Diese Abschrift des Bebauungsplans Nr. 7 stimmt mit der Urschrift vollständig überein.

Schwarmstedt,

L.S. .....

**Stand: 22.07.2011**
Satzungsbeschluss, § 10 BauGB