

PLANUNTERLAGE

- Vorhandene Gebäude
- Flurstücksgrenzen mit Messpunkt
- Flurstücksnummer

PLANZEICHENLEGENDE

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Art der baulichen Nutzung
Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- Gewerbegebiet innerhalb des VEP

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Grundfläche
- Baumasse
- Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- Oberkante, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen, öffentlich
- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen mit Zweckbestimmung

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 Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier: Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Redaktioneller Hinweis: Die Festsetzungen der 2. Änderung sind im Abgleich zur Fassung der ersten Änderung *kursiv und fett* hervorgehoben.

§ 1 Geltungsbereich / **Zulässigkeiten**
Der Geltungsbereich für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5, VEP Nordmeyer, Gemeinde Essel, § 12 BauGB, umfasst die Flächen des gleichlautenden Vorhaben- und Erschließungsplans, § 12 (1) S. 1 BauGB, sowie weitere nach § 12 (4) BauGB mit einbezogenen Flächen. Letztere sind das festgesetzte Gewerbegebiet inkl. der randlagigen Flächen nach § 9 (1) Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25b BauGB, vgl. zeichnerische Abgrenzung.

Bestandteil der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind:
- VEP mit Vorhabenbeschreibung,
- zeichnerische und textliche Festsetzungen, ausgenommen der Bereiche, die nach § 12 (4) BauGB zusätzlich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen wurden,
- Präambel und Verfahrensvermerke.

Hinweis: Außerhalb dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden zudem auf ca. 15 m² weitere Grundflächen zur Herstellung der Erschließungsanlagen für dieses Vorhaben in Anspruch genommen. Hiervon betroffen ist das Flurstück 195/5, Flur 3, Gemarkung Schwarmstedt, in der Gemeinde Schwarmstedt.

Im Rahmen der zeichnerisch und textlich festgesetzten Nutzungen sind für den Bereich des VEP nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet, § 12 (3a) BauGB.

§ 2 Art und Maß der baulichen Nutzung
Im Geltungsbereich sind nicht erheblich belastende Gewerbebetriebe im Sinne § 8 (1) BauNVO für den Maschinen- und Anlagenbau gemäß der folgenden Einzelmaßgaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung zulässig:

Büro,
Gebäude für Büroräume sowie zugehörige Aufenthalts-, Sanitär- und Versorgungsräume.

Maß der baulichen Nutzung:
GR: 200 m²
Z: I

Betriebshalle mit drei Abschnitten für den Maschinen- u. Anlagenbau.
Betriebshalle einschließlich Flächen für Haustechnik, Sanitär sowie Aufenthaltsräume auf max. 120 m² Geschossfläche.

Maß der baulichen Nutzung:
GR: 1.650 m²
BM: 11.000 m³
OK: 7,20 m

Mehrzweckhalle mit zwei Abschnitten für den Maschinen- u. Anlagenbau, Mehrzweckhalle für Endmontage, Lagerung und Testzwecke sowie untergeordnete Nebennutzungen. Das Bauvorhaben ist in gedeckten Farbblöcken auszuführen. In Richtung der freien Landschaft (nach Norden) sind glänzende oder reflektierende Materialien unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung:
GR: 350 m²
OK: 4,50 m

Gewerbegebiet, § 8 BauNVO (Fläche gemäß § 12 (4) BauGB)
Zulässig sind:

- Lagerhäuser, Lagerflächen, die dem o.g. Gewerbebetrieb dienen, § 1 (4) Nr. 2 BauNVO,
 - Büro- und Verwaltungsgebäude, die dem o.g. Gewerbebetrieb dienen, § 1 (4) Nr. 2 BauNVO,
 - Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem o.g. Gewerbebetrieb, zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Unzulässig sind die übrigen in § 8 (2, 3) genannten Nutzungen.

Maß der baulichen Nutzung:
GR: 300 m²
Z: I

Zulässige Gesamtversiegelung unter Berücksichtigung von § 19 (4) BauNVO: 1.000 m²

§ 3 Verkehrsflächen
Es wird eine private Verkehrsfläche zugunsten der Gesamterschließung des Gewerbegrundstücks, Flurstück 55/1, Flur 10, Gemarkung Essel, festgesetzt. Zugeordnete Stellplätze und zugehörige Zu- und Abfahrtsflächen sind ebenfalls zulässig. Zum Zweck Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, Flurstücke 54/1 und 55/2, beide Flur 10, Gemarkung Essel, ist die Benutzung bzw. Befahrung der privaten Verkehrsfläche zugunsten der Landwirte sowie die Herstellung von Zu- und Abfahrten der genannten Parzellen zulässig.

§ 4 Oberflächenwasserableitung
Anfallendes Regenwasser der Dachflächen ist flächenhaft auf dem Grundstück zu versickern bzw. kann über eine Schacht- oder Rigolenversickerung entsorgt werden. Anfallendes Regenwasser der befestigten Betriebsflächen und Verkehrsflächen ist über die belebte Bodenzone flächenhaft oder über Mulden auf dem Grundstück zu versickern, § 9 (1) Nr. 16, 20 BauGB. Anfallendes Regenwasser der privaten Verkehrsfläche, siehe § 3 der textlichen Festsetzungen, ist über Mulden im Seitenraum örtlich zu versickern. Ein Überlauf in den „Varrenbruchgraben“ als Vorfluter ist zulässig, § 9 (1) Nr. 16 BauGB. Lagerflächen im östlichen Teil des Geltungsbereichs sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Schotter) zu befestigen, § 9 (1) Nr. 16 BauGB. Anfallendes Oberflächenwasser ist über die belebte Bodenzone flächenhaft zu versickern.
Hinweis: Grundlage bei der Bemessung von Versickerungsanlagen ist das ATV - Arbeitsblatt A 138.

§ 5 Naturschutzrechtliche / grünordnerische Festsetzungen,
§ 9 (1) Nr. 20 / 25 a/b BauGB i.V.m. § 1a BauGB:
Dieses Verfahren begründet einen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, §§ 8/8a BNatSchG. Der durch dieses Verfahren planungsbedingte Eingriff ist ausgeglichen, wenn die folgenden Einzelmaßnahmen erfüllt werden.

Ausgleichsmaßnahmen am Ort des Eingriffs, § 1a Abs. 3 S. 1 BauGB:
Maßnahmenflächen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB:
Fläche M1: Herstellung einer 6,50 / 8,50 m breiten, mind. 3-reihigen Strauch-Baumhecke, HFM, gemäß Pflanzliste entlang der West-, Süd- und Ostseite des Betriebsgrundstücks, siehe im einzelnen Planzeichnung, als wirksamer Übergang in die offene Landschaft.

Fläche M2: Schaffung einer 140 m² großen Ruderalfläche, UR, als Ergänzung der bestehenden, nach § 9 (1) Nr. 25b gesicherten Gehölzflächen. Die Fläche ist 1 x jährlich zu mähen. Das Mahdgut ist zu beseitigen.

Fläche M3: Innerhalb des 3 m breiten festgesetzten Maßnahmenstreifens nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB, ist ein Siedlungsgehölz aus überwiegend heimischen Arten, HSE, gemäß Pflanzliste anzulegen.

- Pflanzliste:**
- Stieleiche - quercus robur
 - Sandbirke - betule pendula
 - Hainbuche - carpinus betulus
 - Vogelbeere - sorbus aucuparia
 - Wildbime - pyrus com.
 - Haselnuss - corylus com.
 - Holunder - sambucus com.
 - Weißdorn - crataegus monogyma
 - Wildapfel - malus com.

Schutz von Gehölzen:
Sämtliche Anpflanzungen sowie sämtliche bereits bestehenden, nach § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, vor Beschädigungen, Verbis- oder Vertrittschäden zu schützen und bei Verlust zu ersetzen, § 9 (1) Nr. 25b BauGB.

Zuordnung und Monitoring:
Sämtliche Pflanzmaßnahmen im Geltungsbereich werden dem durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan verursachten Eingriff zugeordnet und sind durch den Vorhabenträger auszuführen. Die Überwachung der Maßnahmen erfolgt durch die Gemeinde Essel durch regelmäßige Sichtkontrolle.

ALLGEMEINE HINWEISE

I.
Die Erschließung für das geplante Vorhaben wird durch den Bebauungsplan Nr. 17, 1. Änderung, der Gemeinde Schwarmstedt gesichert. Dieser sichert im unmittelbaren westlichen Anschluss an den Geltungsbereich dieses Verfahrens bauleitplanerisch die Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche der Gemeindestraße „Am Varrenbruch“ (bzw. weiter die B 214).

II.
Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans besteht die Möglichkeit des Auftretens archaischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6 „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutagetreten durch Baumaßnahmen unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, anzuzeigen.

Für diese Planung sind folgende Rechtsquellen maßgebend:

- Baugesetzbuch, BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. BGBl. Jahr 2017 I Seite 3634). Zuletzt geändert durch Art. 6 G zum Schutz der Bevölkerung bei einer epidemischen Lage von nationaler Tragweite vom 27.3.2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung, BauNVO in Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und der §§ 10, 12, 13 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Essel den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 VEP Nordmeyer“, 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, beschlossen. Das Verfahren wurde als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Schwarmstedt, den 26.04.2021

gez. Block
Bürgermeister

L. S.

gez. Gehrs
Gemeindedirektor

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Essel hat in seiner Sitzung am 24.09.2020 die Aufstellung der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 beschlossen.

Schwarmstedt, den 06.05.2021

gez. Gehrs
Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (ALKIS) Maßstab 1: 1000

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

© 2016 LGLN

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 15.07.2020). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Dipl.-Ing. M. Seitz
Öfftl. bestellter Vermesser
Visselhovede, den 03.05.2021

gez. Seitz

Planverfasser

Die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 wurde ausgearbeitet von der H&P Ingenieure GmbH, Albert-Schweitzer-Straße 1, 30880 Laatzen.

Laatzen, den 27.04.2021

gez. Schneider
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Essel hat in seiner Sitzung am 24.09.2020 dem Entwurf der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5, und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 und der Begründung haben vom 23.11.2020 bis einschließlich 23.12.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB wurden der Bekanntmachungstext und die Auslegungsunterlagen zusätzlich auf der Homepage der Gemeinde Essel zur Verfügung gestellt.

Schwarmstedt, den 06.05.2021

gez. Gehrs
Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Essel hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 in seiner Sitzung am 26.04.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Schwarmstedt, den 06.05.2021

gez. Gehrs
Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 03.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplans Nr. 5, 2. Änderung, ist damit am 03.05.2021 in Kraft getreten.

Schwarmstedt, den 06.05.2021

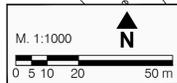
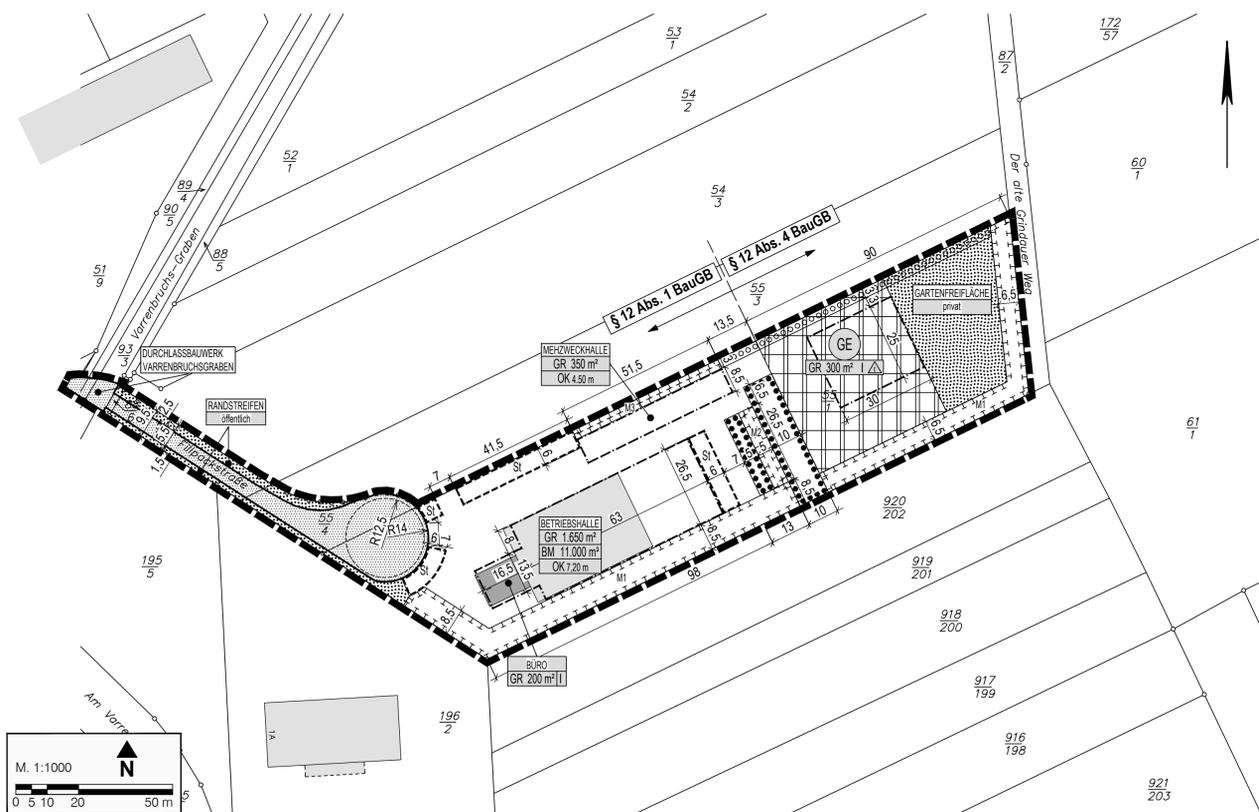
gez. Gehrs
Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 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 Bebauungs- und Flächenutzungsplanes und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs
nicht geltend gemacht worden.

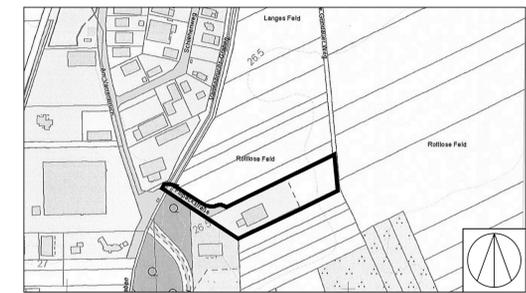
Schwarmstedt, den . . .2021

Gemeindedirektor



Gemeinde Essel
Landkreis Heidekreis

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5
„VEP Nordmeyer“
i.d.F. der 2. Änderung



ABSCHRIFT

Übersichtsplan
Plangebiet markiert

ohne Maßstab
Quelle: LGLN

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB
Satzungsbeschluss, § 10 BauGB

Beglaubigungsvermerk
Die Übereinstimmung der vorliegenden Abschrift des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5, 2. Änderung, mit der Urschrift wird bestätigt.

Stand: 11.01.2021

Schwarmstedt, den

L. S.