



**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Schwarmstedt**  
 (Zeitgleiche Schaffung der Erschließungsvoraussetzungen für diesen Vorhaben u. Erschließungsplan)

**Betriebshalle:**  
 GR 1650m²  
 BM 11.000m²  
 OK 7,20m

**Materiallagerfläche:**  
 (Halbzeug etc.)  
 GR 2000m²

**Büro:**  
 GR 200m²

Gemeinde: Esessel  
 Gemarkung: Esessel  
 Flur: 10  
 Maßstab: 1 : 500  
 Stand: 20.12.1999  
 Vervielfältigung für Zwecke der Bauleitplanung gestattet. (§13 Abs. 3 S. 1 BauGB)  
 Az. L4 - 547/99



Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gelten folgende Rechtsgrundlagen:  
 -Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1987 (BGBl. I S. 2141),  
 -die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), in der Fassung vom 22.04.1993, Änderung durch das Gesetz zur Gleichrichtung von Investitionen und Bereitstellung von Wohnraum, BGBl. I S. 466,  
 -die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planungszustandes (Planungszustandsverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 53),  
 -Neders. Gemeindeordnung, NGO, in der aktuell gültigen Fassung

- Planunterlagen**
- Vorhandene Gebäude
  - Flurstücksgrenzen mit Meßpunkt
  - Flurstücksnummer
- Planzeichenlegende**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, siehe auch § 1 der textlichen Festsetzungen.
  - Zur Art der baulichen Nutzung sowie zum Maß der baulichen Nutzung siehe im einzelnen textliche Festsetzung § 2.
  - Maximal zulässige Ausdehnung des Gebäudeumrisses (im Sinne der überbaubaren Grundstücksfläche, § 9 (1) Nr. 2 BauGB)
  - GR 1650m² Maximal zulässige Grundfläche
  - BM 11000m² Maximal zulässige Baumasse
  - OK 7,00m Maximal zulässige Gebäudehöhe (OK) über Geländeoberfläche im Sinne § 16 BauNVO
  - Höchstzahl der Vollgeschosse
  - Abgrenzung geplanter Bauabschnitte
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsfäche, siehe § 3 der textlichen Festsetzungen
  - Grünstreifen / Randstreifen
  - ST Fläche für Stellplätze
  - Zwischenlagerfläche, siehe § 2 der textlichen Festsetzungen
  - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, § 9 (1) Nr. 20 BauG - s. § 5 der textl. Festsetzungen
  - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 (1) Nr. 25a/b BauGB - siehe textliche Festsetzung § 5.

- Textliche Festsetzungen**
- § 1 Geltungsbereich**  
 Der Geltungsbereich für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5, VEP Nordmeyer, Gemeinde Esessel, § 12 BauGB, ist mit gleichlautenden Vorhaben- und Erschließungsplan, § 12 (1) S. 1 BauGB, für das Vorhaben flächengleich.  
 Hinweis: Außerhalb dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden auf ca. ca. 10% weilers Grundflächen zur Herstellung der Erschließungsanlagen für dieses Vorhaben Transaktionsnormen. Hieron betroffen ist das Flurstück 195/5, Flur 3, Gemarkung Schwarmstedt, in der Gemeinde Schwarmstedt.
- § 2 Art und Maß der baulichen Nutzung**  
 im Geltungsbereich sind nicht erheblich bestehende Gewerbebetriebe im Sinne § 8 (1) BauNVO für den Maschinen- und Anlagenbau gemäß der folgenden Einzelmaßnahmen zu Art und Maß der baulichen Nutzung zulässig:
- A: Betriebshalle für den Maschinen- u. Anlagenbau**  
 Bauabschnitte: 1 - 3  
 Betriebsfläche einschließlich Flächen für Haustechnik, Sanitär sowie Aufenthaltsräume auf max. 120 m² Geschosfläche.  
 Maß der baulichen Nutzung:  
 GR : 1.650 m²  
 BM : 11.000 m²  
 OK : 7,20 m
- B: Büro**, Bauabschnitt: 1  
 Gebäude für Büroräume sowie zugehörige Aufenthalts-, Sanitär- und Versorgungsräume.  
 Maß der baulichen Nutzung:  
 GR : 200 m²  
 Z : 1
- C: Zwischenlagerfläche**, Bauabschnitt: 3  
 Lagerfläche zur zeitlich begrenzten Zwischenlagerung von Transportbehältern (Containern) oder sonstigen Lager- oder Aufwahrungsbehältern (z.B. für Halbzeug) zur Weiterverarbeitung in der Betriebshalle, A.  
 Maß der baulichen Nutzung:  
 GR : 2.000 m²

**§ 3 Verkehrsfächen**  
 Es wird eine private Verkehrsfäche zugunsten der Gesamterschließung des Gewerbestücks, Flurstück 55/1, Flur 10, Gemarkung Esessel, festgesetzt. Zugeordnete Stellplätze und zugehörige Zu- und Abfahrtsflächen sind ebenfalls zulässig.  
 Zum Zweck Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, Flurstücke 55/1 und 55/2, beide Flur 10, Gemarkung Esessel, ist die Benutzung bzw. Befahrung der privaten Verkehrsfäche 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 die Mulden im Seitenraum direkt zu versickern. Ein Überlauf in den „Varrenbruchsgraben“ als Vorfluter ist zulässig, § 9 (1) Nr. 16 BauGB.  
 Die festgesetzte Materiallagerfläche im östlichen Teil des Geltungsbereichs ist mit wasserundurchlässigen 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 / gründerische 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, §§ 6 Abs. 1 BauNVO - siehe hierzu auch Abschnitt 12 der Begründung. 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:**

- Anpflanzung von insgesamt 20 Stck. großkronigen, standortheimischen Laubbäumen (Stieleiche, Sandbirke, Spitzahorn, Winterlinde), ST. 1, 16/16cm zum Pflanzzeitpunkt.
- Herstellung eines 8,50/11,50 m breiten Pflanzstreifens ca. 2.400 m² Grundfläche, gemäß Pflanzliste entlang der West-, Süd- und Ostseite des Betriebsgrundstücks, siehe im einzelnen Planzeichnung, als wirksamer Übergang in die offene Landschaft sowie einer 175 m² großen Pflanzfläche innerhalb des Betriebsgrundstücks gemäß der anschließenden Pflanzliste.

**Pflanzliste:**

- Stieleiche - quercus robur
- Sandbirke - betula pendula
- Hainbuche - carpinus betulus
- Vogelbeere - sorbus aucuparia
- Wildbirne - pyrus com.
- Haselnuß - corylus com.
- Holunder - sambucus com.
- Weißdorn - crataegus monogyna
- Wildapfel - malus com.

Sämtliche Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, vor Beschädigungen, Verblü- oder Vertrittschäden zu schützen und bei Verlust zu ersetzen, § 9 (1) Nr. 25b BauGB.

**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 öffentliche Verkehrsfläche der Gemeindestraße „Am Varrenbruch“ (bzw. weiter die B214).

II. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht die Möglichkeit des Auftretens archaischer Bodenfunde.  
 Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NSchG, § 6, „Erhaltungspflicht“, § 3 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht.  
 Sie sind bei Zuzugelassen durch Baumaßnahmen unverzüglich bei der Beauftragung für archaische Denkmalfunde des Landkreises Solltau-Fallingb., Frau Dr. Sigrun Ahlers, im Eichhof 10, 29640 Schneewindgen-Zahrensen, anzuzugeben.

**Präambel - Verfahrensvermerke**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächs. Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Esessel diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 „VEP Nordmeyer“ mit nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Schwarmstedt, 05.12.2000  
 gez. Fricke  
 Bürgermeister LS Gemeindevizektor

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Esessel hat in seiner Sitzung am 24.01.2000 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.04.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Schwarmstedt, 05.12.2000  
 LS  
 gez. Fricke  
 Gemeindevizektor

**Kartengrundlage:** Auszug aus der Liegenschaftskarte, M 1 : 1000, Gemarkung Esessel, Flur 10 sowie Gemarkung Schwarmstedt, Flur 3. Vervielfältigungsergebnis AZ. L4-547/99. Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die stichtäglich bedauernden baulichen Anlagen sowie Straßen etc. vollständig nach. 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.

Fallingb., 01.12.2000  
 Siegel  
 L.V. gez. Elbers  
 Vermessungsoberrat

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 der Gemeinde Esessel, § 12 BauGB, wurde ausgearbeitet von der Planungsgesellschaft mbH Renk Horstmann, Renk, Albert-Schweitzer-Str. 1, 30880 Laatzen

Lastzen, 11.02.2000  
 gez. Horstmann  
 Planverfasser

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Esessel hat in seiner Sitzung am 30.5.2000 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort u. Dauer der öffentlichen Auslegung wurde 17.06.2000 am ortsüblich bekanntgemacht.  
 Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 und der Begründung haben vom 28.06.2000 bis 31.07.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen .

Schwarmstedt, 05.12.2000  
 LS  
 gez. Fricke  
 Gemeindevizektor

Der Rat der Gemeinde Esessel hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 nach Prüfung der Bodenkundlichen Antragsunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.11.2000 als Satzung (§ 10 BauGB), sowie die Begründung beschlossen.

Schwarmstedt, 05.12.2000  
 Bürgermeister LS Gemeindevizektor

Der Satzungsbeschluss dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 der Gemeinde Esessel ist am 04.12.2000 im amtlichen Teil der Weisungen zur Verfügung bekanntgemacht worden, § 10 (3) BauGB.  
 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten, § 10 (3) BauGB.

Schwarmstedt, 05.12.2000  
 LS  
 gez. Fricke  
 Gemeindevizektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Planwerks gemäß §§ 214 (1) und 215 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Schwarmstedt, LS Gemeindevizektor

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Schwarmstedt, LS Bürgermeister

**Gemeinde Esessel**  
 Samtgemeinde Schwarmstedt  
 Landkreis Solltau-Fallingb.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 „VEP Nordmeyer“**  
 mit Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 4 von Esessel Gewerbegebiet „Im Winkel“

**Abschrift**

Die vorliegende Abschrift stimmt mit der Urschrift vollständig überein.  
 Schwarmstedt, 21. Dec. 2000  
 Gemeindevizektor

**Planungsstand 25.08.2000**  
 Satzungsbeschluss, § 10 BauGB

**M 1 : 500**