

Planzeichenerklärung
(gemäß Planzeichenverordnung v. 1990)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)



Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. 0,4 Grundflächenzahl/GRZ
z.B. I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)

a Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)

Baugrenze

Verkehrsräume (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsräume besonderer Zweckbestimmung
"Wirtschaftsweg für landwirtschaftliche Nutzung und Zufahrt Gewerbebetriebe"

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Elektrizität (Blockheizkraftwerk)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von 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 textliche Festsetzungen)

Flächen für die Landwirtschaft und für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

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

Sichtfelder

Höhenfestpunkt (28,19 m üNN)

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
Die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird auf das in der Planzeichnung jeweils angegebene Maß begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) bis zu 4,0 m können im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden (§ 31 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO). Als Bezugshöhe gilt der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenfestpunkt mit 28,19 m üNN (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
 - Innerhalb der Gewerbegebiete (GE 1 bis 8) darf die zulässige Grundfläche durch mit Schotter, Rasengittersteinen oder vergleichbaren Materialien befestigte Flächen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
- Abweichende Bauweise**
Innerhalb der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind von den Eigentümern in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplans folgenden Pflanzperiode mit standortgerechten Gehölzen gemäß der nachfolgenden Artenliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
Artenliste:
Cercus petraea (Traubeneiche), Fagus sylvatica (Rotbuche), Crataegus monogyna (Weißdorn), Rosa canina (Hunds-Rose), Prunus spinosa (Schlehe), Corylus avellana (Haselnuss), Fraxinus alnus (Faulbaum), Prunus avium (Vogel-Kirsche), Salix caprea (Sal-Weide), Sorbus aucuparia (Eibersche), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder).
Die Mindestpflanzanzahl wird auf eine Pflanze pro 2 m² festgesetzt. Einzelbäume (Hochstämme) sind mit einem Pflanzabstand von 10,0 m zu pflanzen. Folgende Pflanzqualitäten sind zu verwenden:
Pflanzqualitäten:
Einzelbäume: Hochstamm, Stammumfang: 12 - 14 cm
Sträucher: verpflanzt, 3 - 4 Triebe Höhe: 100 - 150 cm
Heister: mind. Höhe 200 cm
Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein Grünstreifen mit Großbäumen (Eichen, Birken, Linden) auf einer "Naturwiese" herzustellen. Zur Herstellung der "Naturwiese" ist die Fläche mindestens 2 mal pro Jahr Ende Juni und im September zu mähen. Das Mahdgut ist zu entfernen. Die Mahd ist maximal 4 mal pro Jahr zulässig. Die Sichtfelder sind von sichtbehindernden Bepflanzungen freizuhalten.
- Immissionsschutz**
 - Das Plangebiet ist entsprechend § 1 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 der BauNVO hinsichtlich der schalltechnischen Bedürfnisse und Eigenschaften gegliedert.
 - In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 8 dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die die folgenden Schall-Emissionskontingente (LEK) nicht überschreiten:

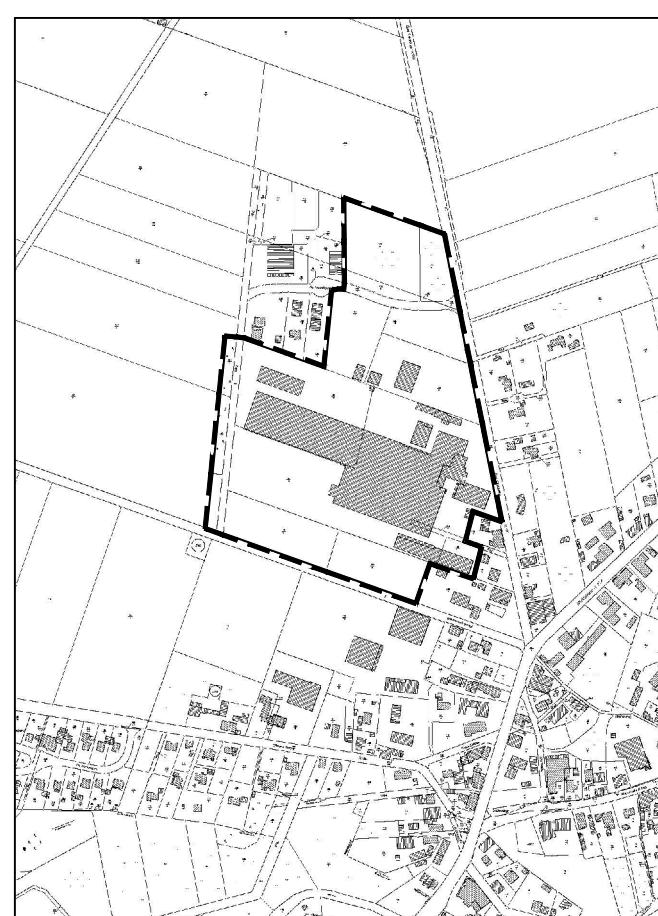
Gewerbegebiet 1 (GE 1):	tagsüber 65 dB(A),	nachts 50 dB(A),
Gewerbegebiet 2 (GE 2):	tagsüber 65 dB(A),	nachts 50 dB(A),
Gewerbegebiet 3 (GE 3):	tagsüber 62 dB(A),	nachts 47 dB(A),
Gewerbegebiet 4 (GE 4):	tagsüber 60 dB(A),	nachts 45 dB(A),
Gewerbegebiet 5 (GE 5):	tagsüber 62 dB(A),	nachts 47 dB(A),
Gewerbegebiet 6 (GE 6):	tagsüber 60 dB(A),	nachts 45 dB(A),
Gewerbegebiet 7 (GE 7):	tagsüber 60 dB(A),	nachts 45 dB(A),
Gewerbegebiet 8 (GE 8):	tagsüber 60 dB(A),	nachts 45 dB(A),

Die Tageszeit bezieht sich auf den Zeitraum von 16 Stunden (üblicherweise von 06:00 bis 22:00 Uhr), die Nachtzeit auf 8 Stunden (üblicherweise von 22:00 bis 06:00 Uhr).
Die Berechnung und Anwendung der Emissionskontingente muss nach den Vorgaben der DIN 45691 "Geräuschkontingente", Ausgabe 12.1.2006 erfolgen.
 - Umverteilungen der Schall-Emissionskontingente zwischen den Teilflächen können vorgenommen werden, bedürfen aber des schalltechnischen Nachweises, dass dadurch keine Verschlechterung der Immissionssituation eintritt).
 - Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmungen erreicht werden, erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämmungsmittel (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen sowie die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2, Hrsg. Deutsches Institut für Normung, Beuth Verlag Berlin, Oktober 1999) und / oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.
 - Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L den Immissionswert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.
 - Der Nachweis der Einhaltung des zulässigen anteiligen Immissionskontingents L_{eq} ist im jeweiligen bau-, immissionschutzrechtlichen oder sonst erforderlichen Einzelgenehmigungsverfahren durch eine betriebbezogene Immissionsprognose nach den technischen Regeln in Ziffer A.2 des Anhangs der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm - vom 26.08.1998 zu führen. Der Beurteilungspegel L_{eq} gemäß TA Lärm darf das anteilige Immissionskontingent L_{eq} ggf. unter Berücksichtigung des Zusatzkontingentes, nicht überschreiten (L_{eq} <= L_{eq}).

Nachrichtliche Übernahme

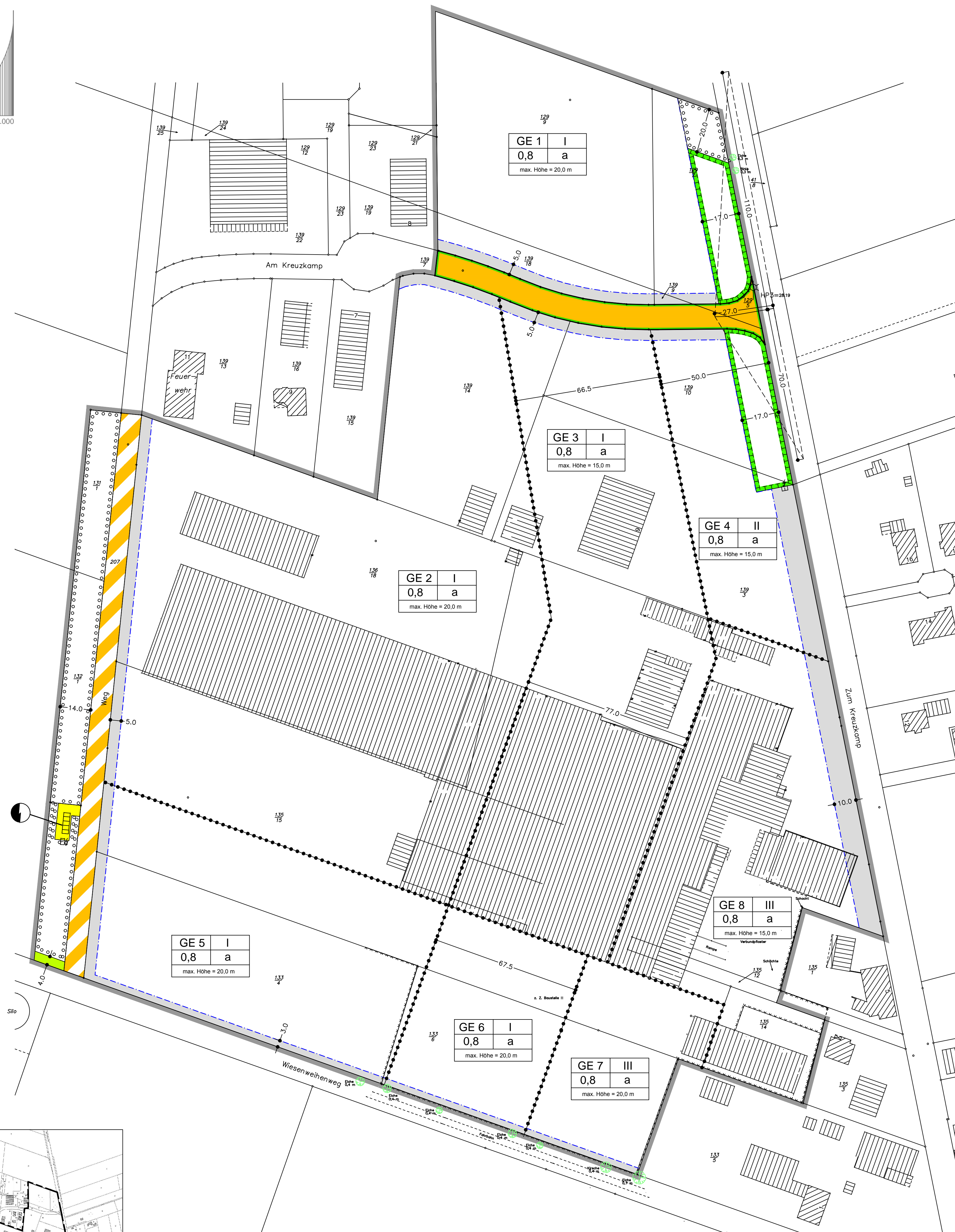
Bodendenkmale
Im Gebiet des Bebauungsplans werden archaische Funde vermutet (Bodendenkmal gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes).
Nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bedarf es einer Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherige Ausgrabung muss gerechnet werden.

Übersichtsplan



Nachrichtlicher Hinweis

Sichtfelder
Das gekennzeichnete Sichtfeld ist oberhalb 0,8 m, gemessen ab Oberkante Fahrbahnmitte des Knotenpunktes, ständig von jeglicher Art sichtversperrender bzw. sichtbehindernder Nutzung freizuhalten (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 2 NStGr).
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993.
Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 30.07.2011.



Gemeinde Heeslingen

"Gewerbepark Zum Kreuzkamp"
zugleich teilweise Aufhebung des Bebauungsplan Nr. 11
"Gewerbegebiet Zum Kreuzkamp"

- Urschrift -



Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), sowie des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Heeslingen diesen Bebauungsplan Nr. 30 "Gewerbepark Zum Kreuzkamp", bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Heeslingen, den 25.05.2012

(Klintworth)

Gemeindedirektor

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Heeslingen hat in seiner Sitzung am 28.03.2011 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.11.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Heeslingen, den 25.05.2012

(Klintworth)

Gemeindedirektor

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© Jahr 2011 LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Verden

Die Planungsgrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 18.07.2011). 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.

Heeslingen, den

(Ötvi Meyer-Gatzke)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von
instara
Vahner Straße 180 28309 Bremen
Tel.: (0421) 45 07 00 Internet: www.instara.de
Fax.: (0421) 45 46 84 E-Mail: info@instara.de

Bremen, den 25.08.2011 / 20.09.2011 / 19.12.2011 / 03.01.2012 / 12.01.2012 / 23.01.2012

(instara)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Heeslingen hat in seiner Sitzung am 06.02.2012 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.02.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 21.02.2012 bis 20.03.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Heeslingen, den 25.05.2012

(Klintworth)

Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Heeslingen hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Heeslingen, den

(Klintworth)

Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Heeslingen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.05.2012 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Heeslingen, den 25.05.2012

(Klintworth)

Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Heeslingen, den

(Klintworth)

Gemeindedirektor

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Heeslingen, den

(Klintworth)

Gemeindedirektor

Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplans stimmt mit der Urschrift überein.

Heeslingen, den

(Klintworth)

Gemeindedirektor