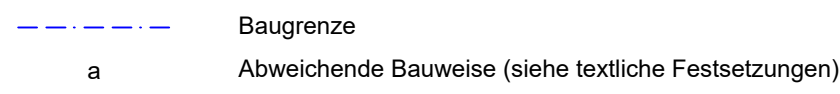


Planzeichenerklärung
(gemäß Planzeichenverordnung v. 1990)

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



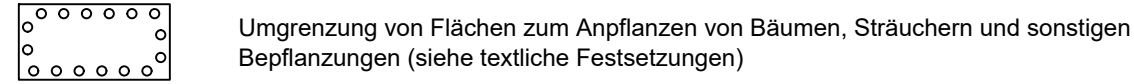
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)



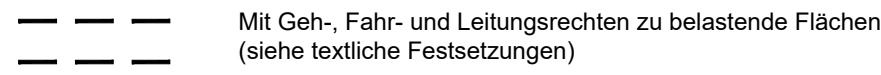
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. 0,8 Grundflächenzahl/GRZ
z.B. I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

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)



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



Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
 - Innerhalb des Gewerbegebietes sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO) bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
 - Innerhalb des Gewerbegebietes sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen**

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird auf 20,0 m begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). 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 28,29 m ü.NHN (§ 18 Abs. 1 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 vor Beginn der Baumaßnahmen mit standortgerechten Gehölzen gemäß der nachfolgenden Artenliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Artenliste:
Quercus petraea (Traubeneiche), Fagus sylvatica (Rotbuche), Crataegus monogyna (Weißdorn), Rosa canina (Hunds-Rose), Prunus spinosa (Schlehe), Corylus avellana (Haselnuss), Frangula alnus (Faulbaum), Prunus avium (Vogel-Kirsche), Salix caprea (Sal-Weide), Sorbus aucuparia (Erberesche), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder).

Die Mindestpflanzanzahl wird auf eine Pflanze pro 2 m² festgesetzt. Folgende Pflanzqualitäten sind zu verwenden:
Pflanzqualitäten:
Einzelbäume: Hochstamm, Stammumfang: 12 - 14 cm
Sträucher: Verpflanz, 3 - 4 Triebe, Höhe: 100 - 150 cm
Heister: Mindesthöhe: 200 cm
Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- Fläche mit Leitungsrechten**

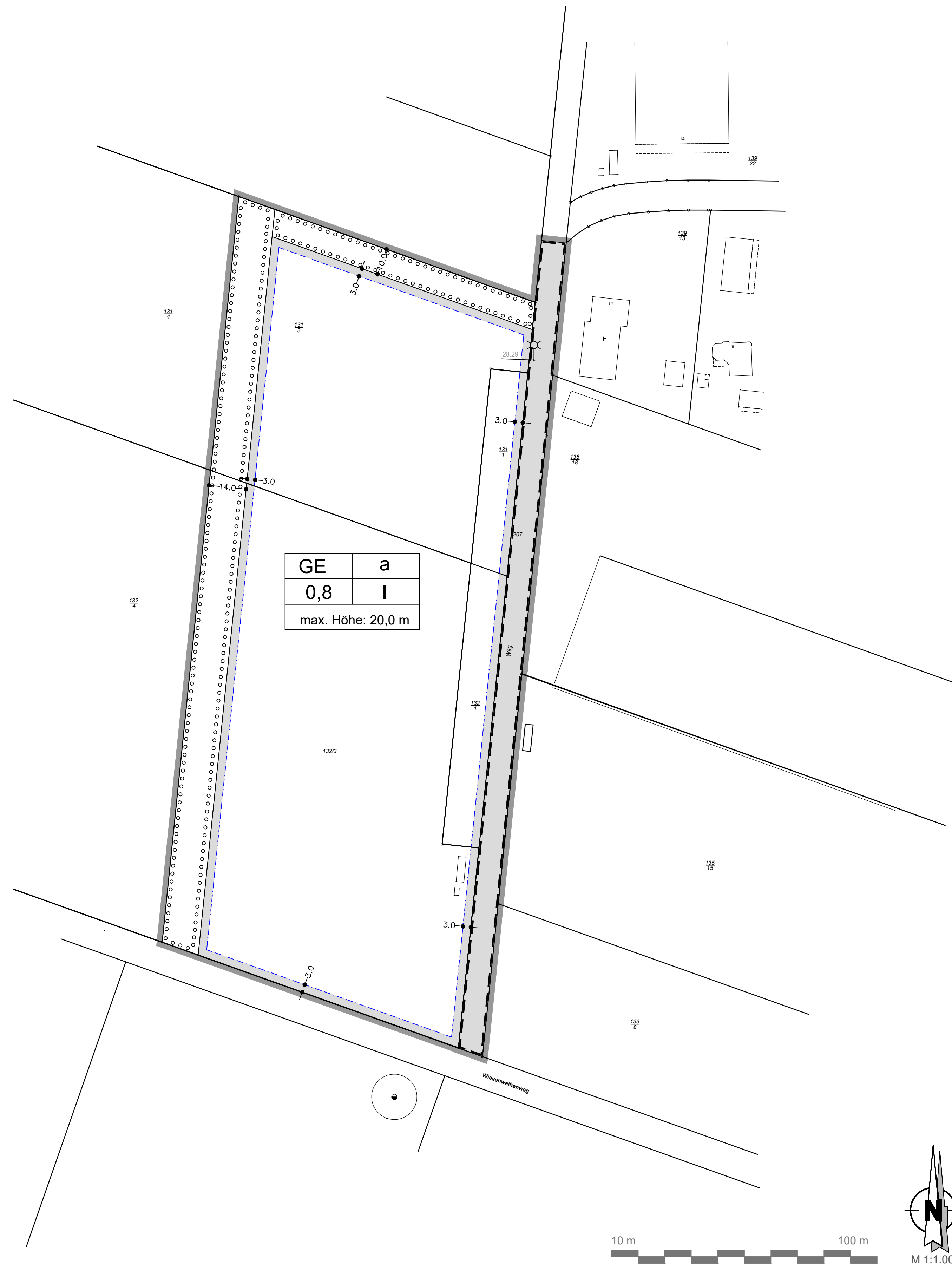
Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche mit Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) dient der Sicherung eines Regenwasserkanals. Begünstigt werden die Gemeinde / der Leitungsträger.

Nachrichtliche Übernahme

Bodendenkmale
Im Gebiet des Bebauungsplanes werden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmal gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzes). 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.

Kampfmittel
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung vorliegt. Sollten bei Erdarbeiten kampff- und Luftkampfmittel (Granaten, Bomben, Mienen u. ä.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeienstelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Es gilt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 20.07.2017.
Es gilt die Baunutzungsverordnung 1990 in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017.



Bebauungsplan

Gemeinde Heeslingen

"Wiesenweihenweg"
Teilweise Aufhebung des B-Plans Nr. 30 "Gewerbepark zum Kreuzkamp"

- Abschrift -



Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), sowie des § 58 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Heeslingen diesen Bebauungsplan Nr. 38 "Wiesenweihenweg", bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Heeslingen, den 19.03.2019
L.S. In Vertretung gez. Körner Gemeindedirektor

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Heeslingen hat in seiner Sitzung am 12.11.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Heeslingen, den 19.03.2019
L.S. In Vertretung gez. Körner Gemeindedirektor

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



Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Otterndorf
Die Planungsgrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 10.08.2016). 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.

Buxtehude, den 27.02.2019
L.S. In Vertretung gez. Hesse ObVI Dr. Christian Hesse

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
instara
Vahrer Straße 180 28309 Bremen
Tel.: (0421) 43 57 9-0 Internet: www.instara.de
Fax.: (0421) 45 46 84 E-Mail: info@instara.de
Bremen, den 23.11.2016 / 20.03.2018 / 31.07.2018
L.S. In Vertretung gez. D. Renneke (instara)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Heeslingen hat in seiner Sitzung am 11.04.2018 dem Entwurf des Bebauungsplan und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplan hat vom 11.06.2018 bis 16.07.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Heeslingen, den 19.03.2019
L.S. In Vertretung gez. Körner Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Heeslingen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.10.2018 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Heeslingen, den 19.03.2019
L.S. In Vertretung gez. Körner Gemeindedirektor

Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 19.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 19.01.2019 rechtsverbindlich geworden.

Heeslingen, den 19.03.2019
L.S. In Vertretung gez. Körner Gemeindedirektor

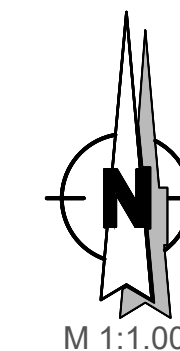
Verletzung von Vorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Heeslingen, den
..... Gemeindedirektor

Beglaubigung
Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Heeslingen, den
..... Gemeindedirektor

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Alle Rechte vorbehalten
Bebauungsplan Nr. 38
Gemeinde Heeslingen



M 1:1.000