

PRÄAMBEL

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Scheeßel den Bebauungsplan Nr. 5 "Gewerbegebiet Hesedorfer Straße Teil II", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Scheeßel, den 22.10.2021

L.S. gez. Dittmer-Scheele
(Dittmer-Scheele)
Bürgermeisterin

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Scheeßel hat in seiner Sitzung am 15.09.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Gewerbegebiet Hesedorfer Straße Teil II" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 29.05.2017 bis 21.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Scheeßel, den 22.10.2021

L.S. gez. Dittmer-Scheele
(Dittmer-Scheele)
Bürgermeisterin

2. Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (ALKIS)

Maßstab: 1:1.000

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



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand von 03/2016). 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.

Scheeßel, den 27.10.2021

gez. Schröder
(Off. best. Verm.-Ing)

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 "Gewerbegebiet Hesedorfer Straße Teil II" wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)
Tel.: 04261 / 92930 Fax: 04261 / 929390
E-Mail: info@pgn-architekten.de

Rotenburg (Wümme), den 21.10.2021

gez. M. Diercks
(Diercks)
Planverfasser

4. Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Scheeßel hat in seiner Sitzung am 24.06.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 "Gewerbegebiet Hesedorfer Straße Teil II" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 "Gewerbegebiet Hesedorfer Straße Teil II" und der Begründung haben vom 26.07.2021 bis zum 27.08.2021 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Scheeßel, den 22.10.2021

L.S. gez. Dittmer-Scheele
(Dittmer-Scheele)
Bürgermeisterin

5. Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Scheeßel hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 "Gewerbegebiet Hesedorfer Straße Teil II" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 "Gewerbegebiet Hesedorfer Straße Teil II" und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Scheeßel, den

(Dittmer-Scheele)
Bürgermeisterin

6. Der Rat der Gemeinde Scheeßel hat den Bebauungsplan Nr. 5 "Gewerbegebiet Hesedorfer Straße Teil II" nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.09.2021 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Scheeßel, den 22.10.2021

L.S. gez. Dittmer-Scheele
(Dittmer-Scheele)
Bürgermeisterin

7. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 5 "Gewerbegebiet Hesedorfer Straße Teil II" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.12.2021 im Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg (Wümme) bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 5 "Gewerbegebiet Hesedorfer Straße Teil II" ist damit am 15.12.2021 rechtsverbindlich geworden.

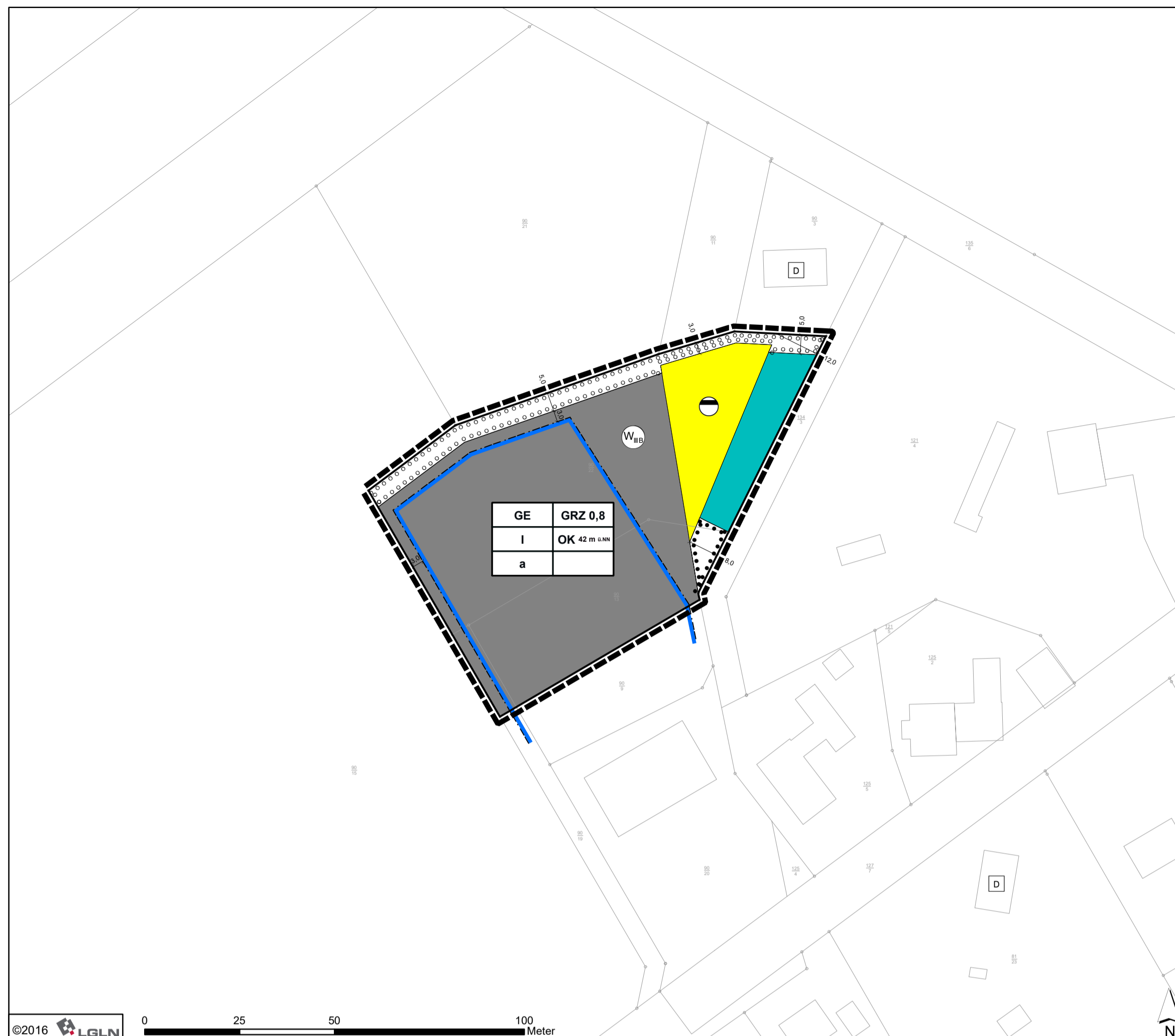
Scheeßel, den 02.02.2022

L.S. gez. Jungemann
(Jungemann)
Bürgermeisterin

8. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 5 "Gewerbegebiet Hesedorfer Straße Teil II" sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Scheeßel, den

(Jungemann)
Bürgermeisterin



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2

Im gesamten Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß der folgenden Sortimentslisten ausgeschlossen:

Nahversorgungsrelevante Kernsortimente:

- Nahrungs- / Genussmittel, Getränke, Tabak- und Reformwaren
- Drogerie-, Parfümerie-, Apothekerwaren
- Papier- / Schreibwaren, Zeitschriften, Zeitungen
- Schnittblumen

Zentrenrelevante Kernsortimente:

- Sanitätswaren
- Bücher, Spielwaren, Bastelartikel
- Bekleidung, Wäsche, Sportbekleidung
- Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe
- Baby- / Kinderartikel
- Schuhe, Lederwaren
- Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Wohnaccessoires
- Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen
- Haus- / Tisch-, Bettwäsche
- Uhren, Schmuck
- Foto / Zubehör, Optik, Akustik
- Musikalien, Münzen, Briefmarken
- Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik, Elektrogrößeräte
- Computer / Zubehör, Telekommunikation
- Heimtextilien, Gardinen / Zubehör
- Fahrrad / Zubehör

2. BAUWEISE

In der abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäude über 50 m Länge zulässig. Im Übrigen gelten die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

3. HÖHE BAULICHER ANLAGEN

Die Gebäudeoberkante (OK) darf eine Höhe von 42,00 m ü. NN nicht überschreiten. In begründeten Einzelfällen darf die OK durch technische oder dem Hauptbaukörper untergeordnete Bauteile ausnahmsweise überschritten werden.

4. FLÄCHE ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als zu erhalten festgesetzte Gehölzbestand ist durch den Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Abgängiger Gehölzbestand ist durch Neuanpflanzungen gleichwertig zu ersetzen. Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

5. ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Die außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 64 der Flur 6 in der Gemarkung Elsdorf durchzuführende Ausgleichsmaßnahme ist dem Plangebiet zugeordnet.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

6. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Baum-Strauchhecke anzupflanzen. In der 3 m breiten Anpflanzungsfläche ist eine 2-reihige Baum-Strauchhecke und in der 5 m breiten Anpflanzungsfläche ist eine 3-reihige Baum-Strauchhecke anzupflanzen.

Auswahl der zu verwendeten Arten:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Bäume		
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	2 j. v. S. 60/100
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	3 j. v. S. 80/120
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	3 j. v. S. 80/120
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	3 j. v. S. 80/120
Sträucher		
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	3 j. v. S. 80/120
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 80/120
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	1 j. v. S. 80/100
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	3 j. v. S. 80/120
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	2 j. v. S. 60/ 80
<i>Salix caprea</i>	Salweide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60/100

*2 j. v. S. 60/100 = 2 jährig, von Sämmlingsunterlage, Stammhöhe 60 - 100 cm

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,0 x 1,25 m auf Lücke. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8 m. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

Einzaunung: Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbiss 5 - 8 Jahren mit einem Wildschutzzäun zu versehen. Der Wildschutzzäun ist anschließend zu entfernen.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch den Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn von Baumaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

HINWEISE

1. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

2. ALLLASTEN

Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

3. WASSERSCHUTZGEBIET

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Wasserwerk Nord des Wasserversorgungsverbandes Rotenburg-Land. Die Schutzgebietsverordnung vom 21.12.2011 ist zu beachten.

4. DENKMALSCHUTZ

Die nachrichtlich gekennzeichneten Baudenkmale außerhalb des Plangebietes sind im Sinne des Umgebungsschutzes (§ 8 NDSchG) zu berücksichtigen.

5. ARTENSCHUTZ

Mit der Umsetzung der Planung sind Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten bzw. können diese vermieden werden. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sind zu beachten, dass die Gehölze vor der Rodung nochmals von einem Gutachter auf Besitz zu untersuchen sind. Zudem sind Gehölzrodungen im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen und das Baufeld darf nur außerhalb der Brut- und Setzzeit vom 16.07. bis 31.03. geräumt werden. Bei Fällungen und/oder Baufeldfreimachung außerhalb dieser Zeiten ist das Plangebiet auf den Besitz von Brutstätten zu untersuchen, bei Vorhandensein ist der Zeitpunkt zu verschieben.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiete

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl, Höchstmaß

I Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß

OK Gebäudeoberkante, Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise

--- Baugrenze

Flächen für die Ver- und Entsorgung

■ Flächen für die Oberflächenwasserbeseitigung

Flächen für Wald

■ Flächen für Wald

Naturschutz

..... Flächen für Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

..... Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

----- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

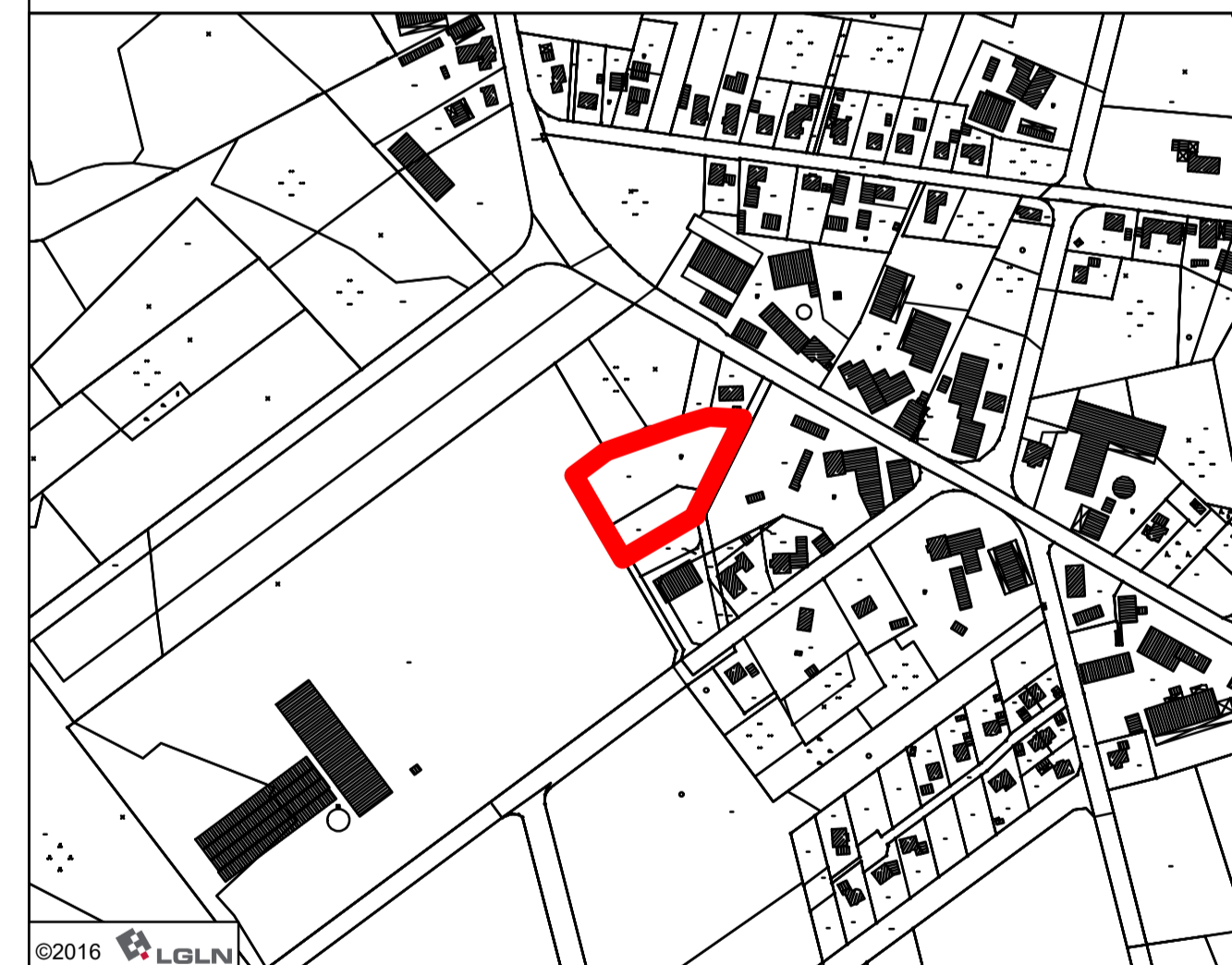
Nachrichtliche Übernahmen

W_{III B} Wasserschutzgebiet Zone III B

D Einzelanlagen Denkmalschutz

ÜBERSICHTSPLAN

M 1:5.000



GEMEINDE SCHEESSEL

Bebauungsplan Nr. 5 "Gewerbegebiet Hesedorfer Straße Teil II"

Abschrift

Maßstab 1:1.000
Stand: 08.09.2021