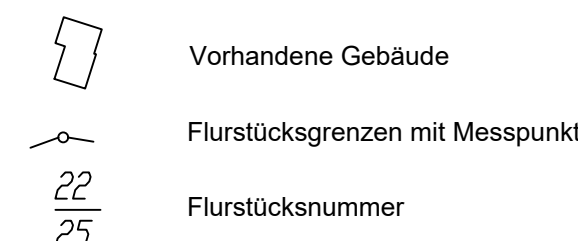
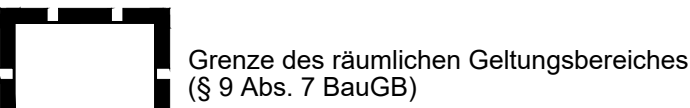


PLANUNTERLAGE



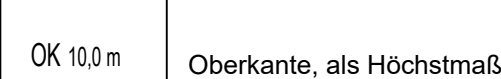
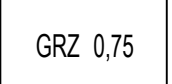
PLANZEICHENLEGENDE



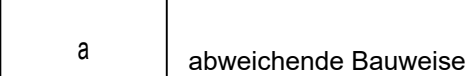
Art der baulichen Nutzung



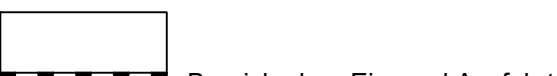
Maß der baulichen Nutzung



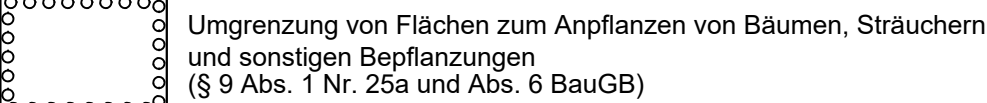
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



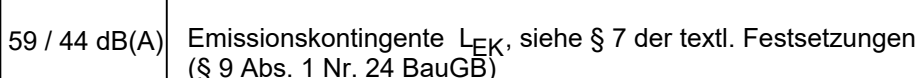
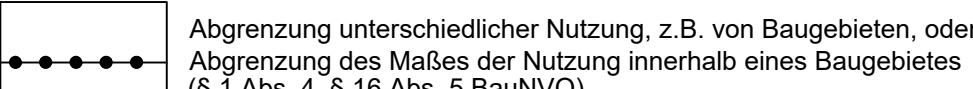
Verkehrsflächen



Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Sonstige Planzeichen



ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift entspricht dem des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Insel Nr. 7 „Gewerbegebiet Marie-Kupfer-Weg“ mit örtlichen Bauvorschriften.

§ II - Werbeanlagen
Werbeanlagen sind ausschließlich zur Eigenwerbung an der Stätte der Leistung innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Werbeanlagen sind zur Vermeidung von optisch-visuellen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes mit ihren Ansichtsflächen ausschließlich zu den öffentlichen Straßenflächen auszurichten.

§ III - Einfriedungen
Einfriedungen sind ausschließlich in durchbrochener Form zulässig. Für die Einfriedung sind Sichtschutzstreifen und Flechtzäune nicht zulässig.

§ IV - Ordnungswidrigkeiten
Verstöße gegen diese örtliche Bauvorschrift sind Ordnungswidrigkeiten, § 80 (3) NBauO, die mit einer Geldbuße gem. § 80 (5) NBauO geahndet werden.

ALLGEMEINE HINWEISE

I. Vorsorgender Artenschutz
Für bauliche Maßnahmen im Außenbereich, insb. Maßnahmen der verkehrlichen Erschließung gilt: Alle Arbeiten an Gehölzen (Fällung/Rodung/Beseitigung) haben zum allgemeinen Schutz von Brutvögeln entsprechend der gesetzlichen Regelungen des § 39 (5) 1. BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden.

II. Denkmalschutz
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6, „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen.

III. Einsichtnahme in Normen und Regelwerken
Die im Rahmen der Bauleitplanung angesprochenen Normen und Regelwerke, insbesondere die DIN 45691 und DIN 4109 (vgl. Lärmgutachten), werden bei der Stadt Schneverdingen zur Einsicht bereit gehalten.

IV. Kompensation / Lage der externen Ausgleichsfläche

Für die Kompensation des Eingriffs sind externe Maßnahmen erforderlich, im Einzelnen:

- Maßnahmen nach Naturschutzrecht im Wert von 5.351 Punkten gemäß Modell des Nds. Städtetages.

Diese Maßnahmen werden auf den Flächen der Naturschutzstiftung Heidekreis abgefolten. Dazu werden insgesamt 1.784 m² Ackerfläche (A) in mesophiles Grünland (GMF) umgewandelt.

Stadt: Schneverdingen

Gemarkung: Wintermoor

Flur: 2

Flurstück: 137/26

Lage der Fläche für den naturschutzfachlichen Ausgleich:

Abbildung: Lage der Kompensationsfläche (1:10.000, Naturschutzstiftung Heidekreis)

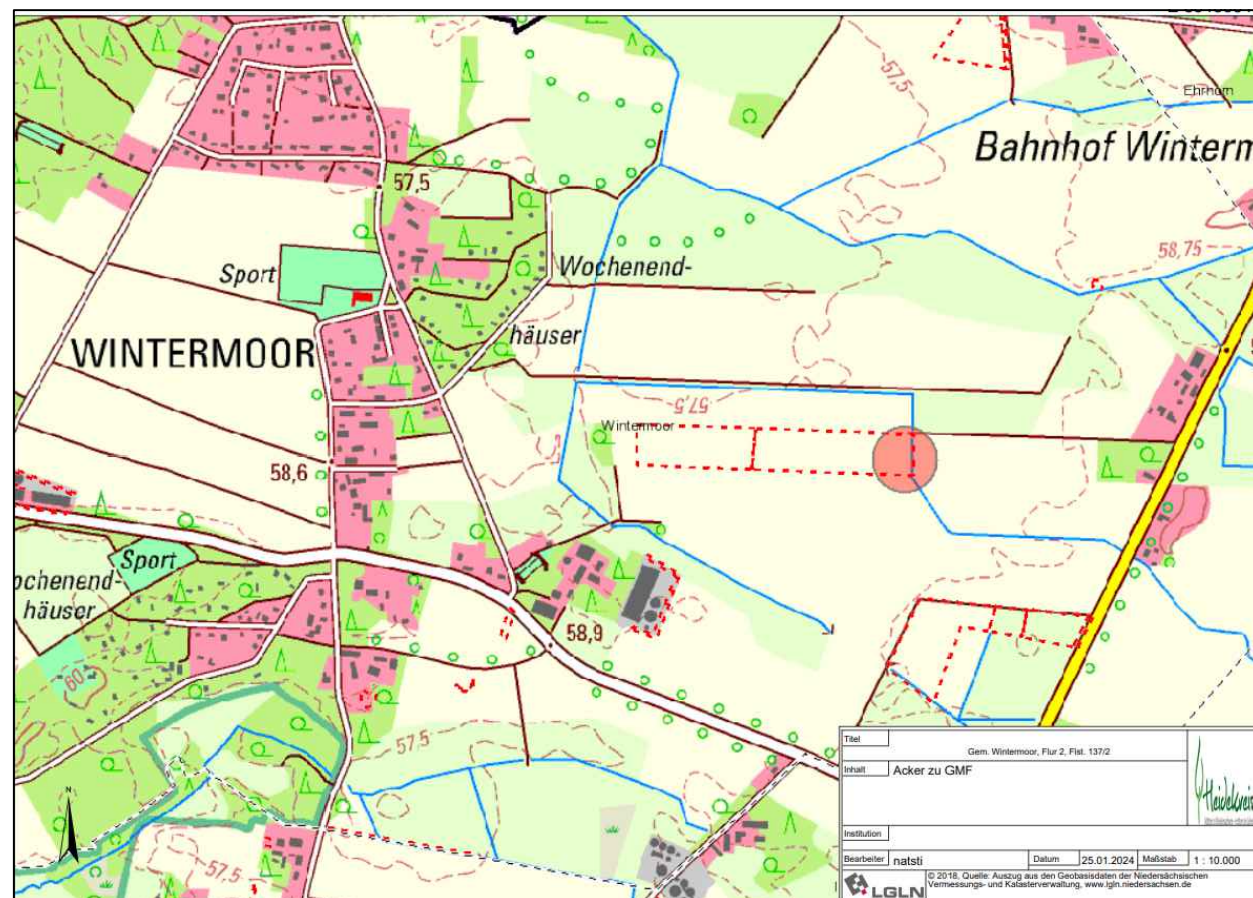


Abbildung: Lage der Kompensationsfläche (1:1.000, Naturschutzstiftung Heidekreis)



Für diese Planung sind folgende Rechtsquellen maßgebend:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221),
• Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
• Flanzzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
• Niedersächsische Bauordnung (NBauO) i. d. F. vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 107),
• Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) i. d. F. vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Zulässige Nutzungen im Gewerbegebiet, GE, § 8 BauNVO
Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet und ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE und GEe) § 8 BauNVO festgesetzt. Das Gewerbegebiet (GE) dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

- 1.1 Allgemein zulässig sind:
• Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
• Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

- 1.2 Ausnahmsweise zulässig sind:
• Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

- 1.3 Unzulässig sind:
• Tankstellen,
• Anlagen für sportliche Zwecke,
• Vergnügungsstätten,
• Einzelhandelsbetriebe,
• Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind,
• Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG (sog. „Störfalbetriebe“) bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären.

Von den Gewerbebetrieben aller Art sind Bordelle, Dirmenunterkünfte oder bordellartig geführte Betriebe (Massagesalons o.ä.) nicht zulässig.

§ 2 Höhe der baulichen Anlagen, § 18 BauNVO
Die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen gelten als Maximalwerte, hier 10 m.

Als unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen wird die Oberkante (Erdausbau) der an das Baugebiet angrenzenden Erschließungsstraße (Straßenachse) im Bereich der Gebietszufahrt festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der Dacheindeckung oder für Gebäude mit Flachdächern die Oberkante des Gebäudes oder Hauptgesimses. Die zulässige bauliche Höhe kann durch erforderliche, untergeordnete technische Bauteile, wie z. B. Lüftungsanlagen, bis zu 3,0 m überschritten werden. Die zulässige bauliche Höhe kann durch Photovoltaikanlagen überschritten werden. Auf § 32a NBauO wird verwiesen.

§ 3 Abweichende Bauweise
Es gilt die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO. Zulässig sind Gebäudelängen von über 50 m. Im Übrigen gelten die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung.

§ 4 Naturschutzfachlich-grünordnerische Festsetzungen / Baumschutz, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

4.1 Im 10,00 m breiten Pflanzstreifen ist eine fünfjährige Bepflanzung gem. Pflanzliste mit Bäumen und Heistern vorzunehmen.

Der Abstand zwischen den Reihen beträgt 1,00 m bis 1,50 m, in den Reihen 0,80 bis 1,00 m. Die einzelnen Gehölzarten sind in Gruppen zu je 5-7 Stck. zu pflanzen. ES sind Sträucher 70-100 cm (Forstware) zu pflanzen. In einem mittleren Abstand von 15 m ist ein leichter Heister als Überhälter zu pflanzen.

4.2 Die Überwachung der Pflanzmaßnahmen erfolgt durch die Stadt Schneverdingen. Auf Grundlage von § 178 BauGB kann die Stadt Schneverdingen den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb der gesetzten Frist entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bepflanzen.

4.3 Die Fertigstellung der Pflanzungen hat spätestens 1 Jahr nach Baubeginn durch den Vorhabenträger zu erfolgen. Die Pflanzflächen sind gegen Verbiss mit einem Wildschutzzaun zu sichern.

- 4.4 Pflanzliste
Bäume 1. und 2. Ordnung - Hochstämme
Acer campestre (Feldahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Quercus robur (Stieleiche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Ulmus carpiniifolia (Feldulme)
Bäume 3. Ordnung - Hochstämme
Malus sylvestris (Wildapfel, Holzapfel)
Prunus padus (Traubeneiche)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)

- Sträucher / Heister
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus sp. (Weißdorn)
Acer campestre (Feldahorn)
Prunus spinosa (Schlehe)
Prunus avium (Waldkirische)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Rosa canina (Hundsrose)

4.5 Eingriffsminderung
Zur Reduzierung von Lichtmissionen sind im Plangebiet nur Lampen mit gerichtetem Licht zu verwenden, die die beleuchteten Flächen so anstrahlen, dass der obere Halbraum möglichst gering ausgeleuchtet wird. Das Lichtspektrum muss arm an ultravioletter Strahlung sein (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, Natriumdampfhochdrucklampen (SE/St-Lampen), LED-Leuchten).

§ 5 Regelungen für den Oberflächenwasserabfluss
Innfallendes Regenwasser befestigter Oberflächen ist auf dem jeweiligen Baugrundstück bzw. bei öffentlichen Flächen im öff. Raum zu versickern oder auf dem jeweiligen Grundstück zu verwenden. Zulässig ist:

- Versickerung über die belebte Bodenzone - dazu gehören auch straßenbegleitende Mulden,
• Versickerung über ein Mulden-/Rigolensystem.

Die Maßnahmen sind erlaubnis- / genehmigungspflichtig nach Nds. Wassergesetz, NWG.

§ 6 Eingriffsvermeidung, besondere Maßnahmen des Artenschutzes, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

6.1 Bauzeitenregelung
Für bauliche Maßnahmen im Außenbereich, insb. Maßnahmen der verkehrlichen Erschließung gilt: Alle Arbeiten an Gehölzen (Fällung/Rodung/Beseitigung) haben zum allgemeinen Schutz von Brutvögeln entsprechend der gesetzlichen Regelungen des § 39 (5) 1. BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden.

Die Vorbereitung des Baufeldes hat außerhalb der Zeit vom 1. April bis 31. Juli stattzufinden.

6.2 Eingriffsminderung
Zur Reduzierung von Lichtmissionen sind im Plangebiet nur Lampen mit gerichtetem Licht zu verwenden, die die beleuchteten Flächen so anstrahlen, dass der obere Halbraum möglichst gering ausgeleuchtet wird. Das Lichtspektrum muss arm an ultravioletter Strahlung sein (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, Natriumdampfhochdrucklampen (SE/St-Lampen), LED-Leuchten).

§ 7 Beschränkte Verwendung luftverunreinigender Stoffe, § 9 (1) Nr. 23 a BauGB
Die Verwendung fossiler Energieträger (hier Erdöl, Erdgas und Kohle) im Plangebiet ist unzulässig.

§ 8 Emissionskontingentierung, § 9 (1) Nr. 24 BauGB

8.1 Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiet GEe - GE sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 (Dezember 2006) weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

8.2 Die Prüfung auf Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691, 2006-12.

Table with 3 columns: Teilfläche, tags, nachts. Rows for GE and GEe.

8.3 Die Einhaltung der Kontingente ist im Einzelfall für jeden Betrieb im Plangebiet wie folgt nachzuweisen: Anhand der jeweiligen gesamten Betriebsfläche - ohne ggf. festgesetzte Grünflächen und/oder Flächen mit Pflanzgebot von Bäumen und Sträuchern - und der festgesetzten Emissionskontingente LEK für diese Fläche wird zunächst das für diesen Betrieb anzusetzende Immissionskontingent L_{IK} an allen maßgeblichen Immissionsorten berechnet.

8.4 Ein Vorhaben ist dann schalltechnisch zulässig, wenn die nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechneten Beurteilungspegel L_A der vom Vorhaben hervorgerufenen Geräuschmissionen an allen maßgeblichen Immissionsorten diese Immissionskontingente einhalten.

8.5 Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_A den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und der §§ 80, 84 (3) der Nds. Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Stadt Schneverdingen den Bebauungsplan Insel Nr. 7 „Gewerbegebiet Marie-Kupfer-Weg“ mit örtlichen Bauvorschriften - bestehend aus der Planzeichnung und dem nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie örtlichen Bauvorschriften (OBV) - beschlossen.

Schneverdingen, den . . . 2024 L. S.
(Moog-Steffens)
Bürgermeisterin

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Schneverdingen hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans Insel Nr. 7 „Gewerbegebiet Marie-Kupfer-Weg“ mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schneverdingen, den . . . 2024
(Moog-Steffens)
Bürgermeisterin

Planunterlagen
Liegenschaftskarte (ALKIS) Maßstab 1:1000
Quelle: Auszug aus den Gebietsdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen - Regionaldirektion Sulingen-Verden

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.

Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf 1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften

2. die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen . . . (Auszug aus § 5 Absatz 3 NVerMG).

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

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.

Scheeßel, Mittelstadt & Trau
Scheeßel
OBVI

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans Insel Nr. 7 „Gewerbegebiet Marie-Kupfer-Weg“ mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet von der H&P Ingenieure GmbH, Albert-Schweitzer-Straße 1, 30880 Laatzen.

Laatzen, den . . . 2024 Planverfasser

Veröffentlichung
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Schneverdingen hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans Insel Nr. 7 „Gewerbegebiet Marie-Kupfer-Weg“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Insel Nr. 7 „Gewerbegebiet Marie-Kupfer-Weg“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung wurden vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom beteiligt.

Schneverdingen, den . . . 2024
(Moog-Steffens)
Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Schneverdingen hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Insel Nr. 7 „Gewerbegebiet Marie-Kupfer-Weg“ mit örtlichen Bauvorschriften in seiner Sitzung am als „Satzung“ (§ 10 BauGB) sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Schneverdingen, den . . . 2024
(Moog-Steffens)
Bürgermeisterin

Bekanntmachung
Der Bebauungsplan Insel Nr. 7 „Gewerbegebiet Marie-Kupfer-Weg“ mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Insel Nr. 7 „Gewerbegebiet Marie-Kupfer-Weg“ mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am in Kraft getreten.

Schneverdingen, den . . . 2024
(Moog-Steffens)
Bürgermeisterin

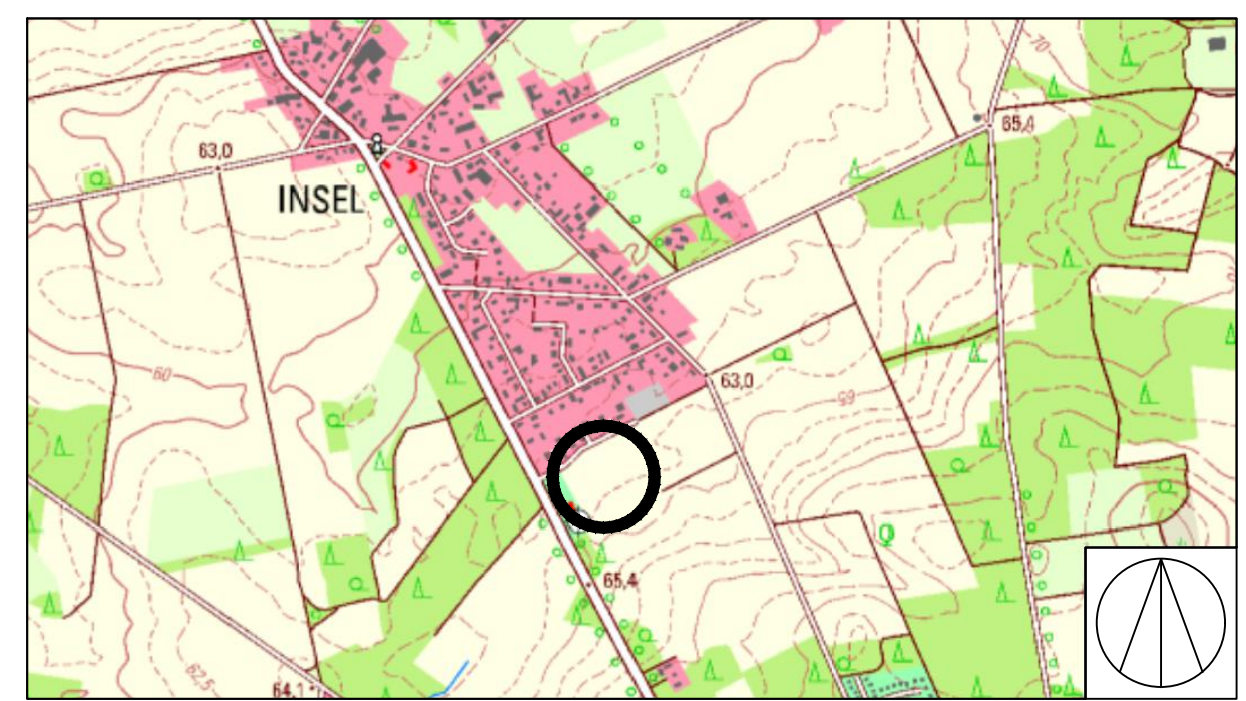
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Insel Nr. 7 „Gewerbegebiet Marie-Kupfer-Weg“ mit örtlichen Bauvorschriften sind - die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des genannten Planwerks gemäß § 214 Abs. 1 BauGB,
- eine gemäß § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und Flächennutzungsplanes und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Schneverdingen, den
(Moog-Steffens)
Bürgermeisterin



Stadt Schneverdingen
Landkreis Heidekreis

Bebauungsplan Insel Nr. 7
„Gewerbegebiet Marie-Kupfer-Weg“
mit örtlichen Bauvorschriften



Übersichtsplan
Plangebiet markiert
Quelle: http://www.landkreis-verden-navigator.de/

Stand: ENTWURF - 06.02.2024
Veröffentlichung gemäß § 3 (2) BauGB
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gemäß § 4 (2) BauGB

