

Verfahrensvermerke

Präambel

Auf Grund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Osterholz-Scharmbeck diesen Bebauungsplan Nr 161 "Industriepark Heilshorn- Süd", 2. Änderung, bestehend aus Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Osterholz-Scharmbeck, den

(Rohde)
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersachsen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Oterndorf

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

- die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Angaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,
- 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 Plangrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 16.06.2018). 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.

Osterholz-Scharmbeck, den

(Bruns)
ObVI Thorenz & Bruns

Siegel

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von Ulbrich Ingenieurplanungen, Sonneberger Straße 13, 28329 Bremen.

Bremen, den

(Ulbrich)
ulbrich ingenieurplanungen

1. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Osterholz-Scharmbeck hat in seiner Sitzung am 08.02.2018 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.02.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 19.02.2018 bis 21.03.2018 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Osterholz-Scharmbeck, den

(Rohde)
Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Osterholz-Scharmbeck hat in seiner Sitzung am 07.02.2019 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am XX.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom XX.02.2019 bis XX.03.2019 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Osterholz-Scharmbeck, den

(Rohde)
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Osterholz-Scharmbeck hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 (1) BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Osterholz-Scharmbeck, den

(Rohde)
Bürgermeister

Inkrafttreten

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

Osterholz-Scharmbeck, den

(Rohde)
Bürgermeister

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.

Osterholz-Scharmbeck, den

(Rohde)
Bürgermeister

Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Osterholz-Scharmbeck, den

(Rohde)
Bürgermeister

Planzeichenerklärung

(gem. Planzeichenerverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).)

Art der baulichen Nutzung

GI Industriegebiete
GI (E) eingeschränktes Industriegebiet
Maß der baulichen Nutzung
0,6 Grundflächenzahl
10,0 Baumenszahl
17,0 max. Gebäudehöhe über Oberkante der ausgebauten Erschließungsstraße
GH Gebäudehöhe

Bauweise, Baugrenzen

a abweichende Bauweise
Baugrenze

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz

Flächen für die Regelung des Oberflächenwasserabflusses (Regenwasserückhaltung)

Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern

Anpflanzen: Bäume

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen hier: Stellplätze für Produktionsbetrieb

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Nachrichtlicher Hinweis

Vermutung von Kulturdenkmalen in der Erde, hier: Wölbackerbeet

oberirdische Hauptversorgungsleitung 20 kV

Sonstige Darstellungen ohne Normcharakter

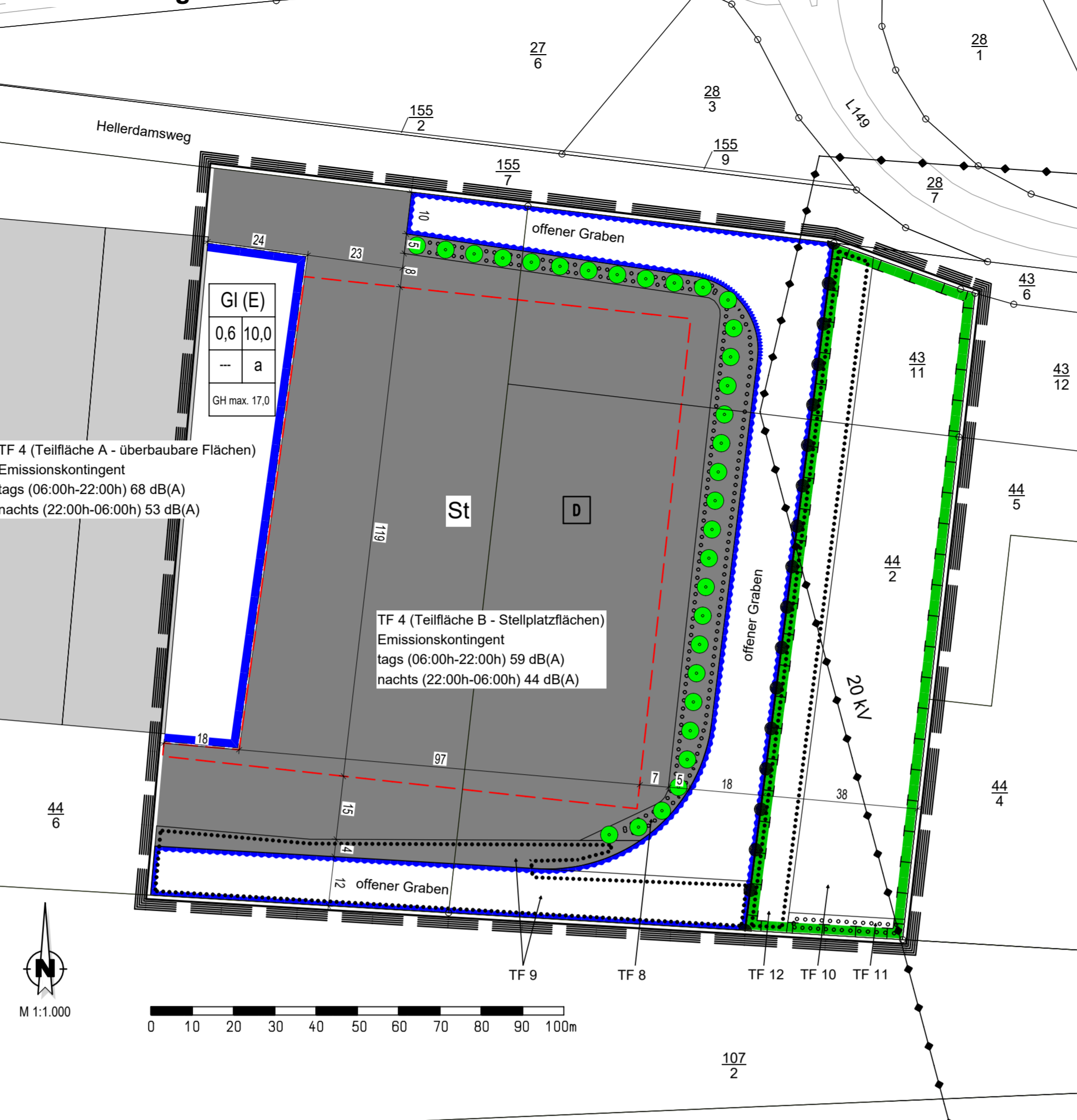
Flurstückgrenze

Flurstücknummer

Gebäude

Bemaßung in m

Planzeichnung



Textliche Festsetzungen

(gem. BauGB i. V. m. BauNVO)

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten die Festsetzungen des am 30.10.1999 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 161 (Osterholzer Kreisblatt) außer Kraft.

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 9 BauNVO

Industriegebiet gem. § 9 BauNVO

- Nach § 9 (2) sind allgemein zulässig:
 - Gewerbetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe. Innerhalb der ausgewiesenen GI-Flächen sind die gem. § 9 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 1 (5) BauNVO unzulässig. Ausgenommen hiervon sind betriebseigene Tankstellen. Die nach § 9 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO unzulässig.

Im Industriegebiet sind Einzelhandels- und Beherbergungsbetriebe sowie Gebäude und Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und gem. § 22 BauNVO

- Im Industriegebiet wird eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt. Gebäude sind mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und gem. § 16 und § 18 BauNVO

- Die Höhe der baulichen Anlagen ist auf 17 m oberhalb der Oberkante der ausgebauten Erschließungsstraße begrenzt. Ausgenommen hiervon sind turmartige Aufbauten (z.B. Schornsteine) und technische Anlagen (z.B. Krananlagen) bis zu einer Grundfläche von 10 qm.

Schallschutz gem. § 1 (4) BauNVO

- Das Gewerbegebiet ist in die Teilgebiete mit der Bezeichnung Teilfläche A (überbaubare Flächen), Teilfläche B (Stellplatzflächen) gegliedert. In der Teilfläche A sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen einen Emissionskontingent von tags (06.00 bis 22.00 Uhr) 68 dB(A) und nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) 53 dB(A) nicht überschreiten. In der Teilfläche B sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen einen Emissionskontingent von tags (06.00 bis 22.00 Uhr) 59 dB(A) und nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) 44 dB(A) nicht überschreiten. Die Emissionskontingente entsprechen der Kontingentierung des Bebauungsplanes Nr. 161.

Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

- Das Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist - in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde - in den umlaufenden offenen Graben (Ringgraben) einzuleiten. Hierbei ist eine Vorbehandlung des Niederschlagswassers gemäß den Vorgaben des Arbeitsblatts DWA-M 153 erforderlich.

- Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist in den umlaufenden offenen Graben (Ringgraben) einzuleiten.

- Es ist sicherzustellen, dass die natürliche Speicher- bzw. Entwässerungsfunktion der Schönebecker Aue dauerhaft gewährleistet ist.

Flächen für Bäume und Sträucher gem. § 9 (1) 25 BauGB

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
In der gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zwischen Industriegebiet und Flächen für die Wasserwirtschaft erfolgt eine Anpflanzung von Einzelbäumen mit einem Stammumfang von 12-14 cm. Der Regelabstand der anzupflanzenden Bäume beträgt 7,00 m. Es sind Arten der Pflanzliste zu verwenden.

- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf der südlichen gekennzeichneten Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Bäume und Sträucher der Pflanzliste zu erhaltenen. Bäume mit mehr als 15 cm Stammdurchmesser sind im Sinne einer Baumreihe zwischen bebauten Flächen und Ringgraben zu erhalten und bei Abgang gleichartig nach zu pflanzen.

Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- Auf den nicht mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen Flächen erfolgen Extensivierungsmaßnahmen durch die Umwandlung von Intensivgrünland in natürliche Sukzessionsfläche.

- In der südlich gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern erfolgt auf 5 m Breite eine Anpflanzung einer zweireihigen Hecke mit einem Abstand der Pflanzen untereinander von max. einem Meter, Sträucher 2x verpflanzt mind. 60-100 cm, Bäume als Heister 2x verpflanzt mit 100-125 cm Höhe. Der Anteil der Bäume muss dabei mindestens 40 % betragen.

- Auf der östlich gekennzeichneten Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, innerhalb der Maßnahmenfläche, sind Bäume und Sträucher der Pflanzliste zu erhaltenen. Bäume mit mehr als 15 cm Stammdurchmesser sind im Sinne einer Baumreihe zwischen bebauten Flächen und Ringgraben zu erhalten und bei Abgang gleichartig nach zu pflanzen.

Pflanzliste: Heimische, standortgerechte Laubbäume und Sträucher

Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name
Bäume			
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	<i>Quercus</i>	Eiche
<i>Alnus glutinosa</i>	Erl	<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Betula insignis</i>	Birke	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke	<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	<i>Salix x multinervis</i>	Vielnervige Weide
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
Sträucher			
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	<i>Rubus</i>	Brombeere
<i>Crataegus</i>	Weißdorn	<i>Salix aurita</i>	Öhrchenweide
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	<i>Sambucus</i>	Holunder
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose		

Hinweise

(1) Militärische Altlasten

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeisetzungsdezernat direkt zu benachrichtigen.

(2) Archäologische Denkmalpflege

Der Änderungsbereich befindet sich in einer archäologischen Verdachtsfläche, dem sog. Wölbackerbeet. Folglich ist vor geplanten Bau- und Erdarbeiten eine Prospektion durchzuführen. Für die Untersuchung ist gemäß § 13 (1) Nds. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) ein denkmalrechtlicher Antrag bei der Unteren Denkmalschutzbehörde (Ansprechpartnerin: Frau Specht, Tel.: 04791 930 233) zu stellen, der mit dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, vorab abgestimmt sein sollte (Ansprechpartner: der Bezirksarchäologe Herr Pahlow, Tel.: 04131 15 2935).

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Landesamt für Denkmalpflege, dem Landkreis Osterholz oder der Stadt unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

(3) Baumschutzsatzung

Innerhalb des Plangebietes gilt die „Satzung über den Schutz des Baumbestandes in der Stadt Osterholz-Scharmbeck“.

(4) Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte

Um den Verbotstatbestand nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, muss bei der Bauausführung sichergestellt werden, dass keine Europäische Vogelart getötet wird. Dazu darf mit den Bauarbeiten nicht während der Brut- und Jungvogelzeit (1. März bis 15. Juli) begonnen werden. Sollte dies unvermeidbar sein, ist zuvor sicherzustellen, dass keine europäische Vogelart auf der für die Bebauung vorgesehenen Fläche mit dem Brutgeschäft begonnen hat bzw. bereits brütet.

Nachtkerzenschwärmer

Da nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden kann, dass der Nachtkerzenschwärmer auf der geplanten Eingriffsfläche vorkommt, sind unmittelbar vor Beginn der Baumaßnahmen entsprechende Geländeuntersuchungen durchzuführen. Sollte die relevante Art festgestellt werden, ist im Rahmen einer ökologischen Bauüberwachung sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Nr. 1 ausgelöst werden.

Bebauungsplan "Industriepark Heilshorn-Süd"

Nr. 161, 2. Änderung

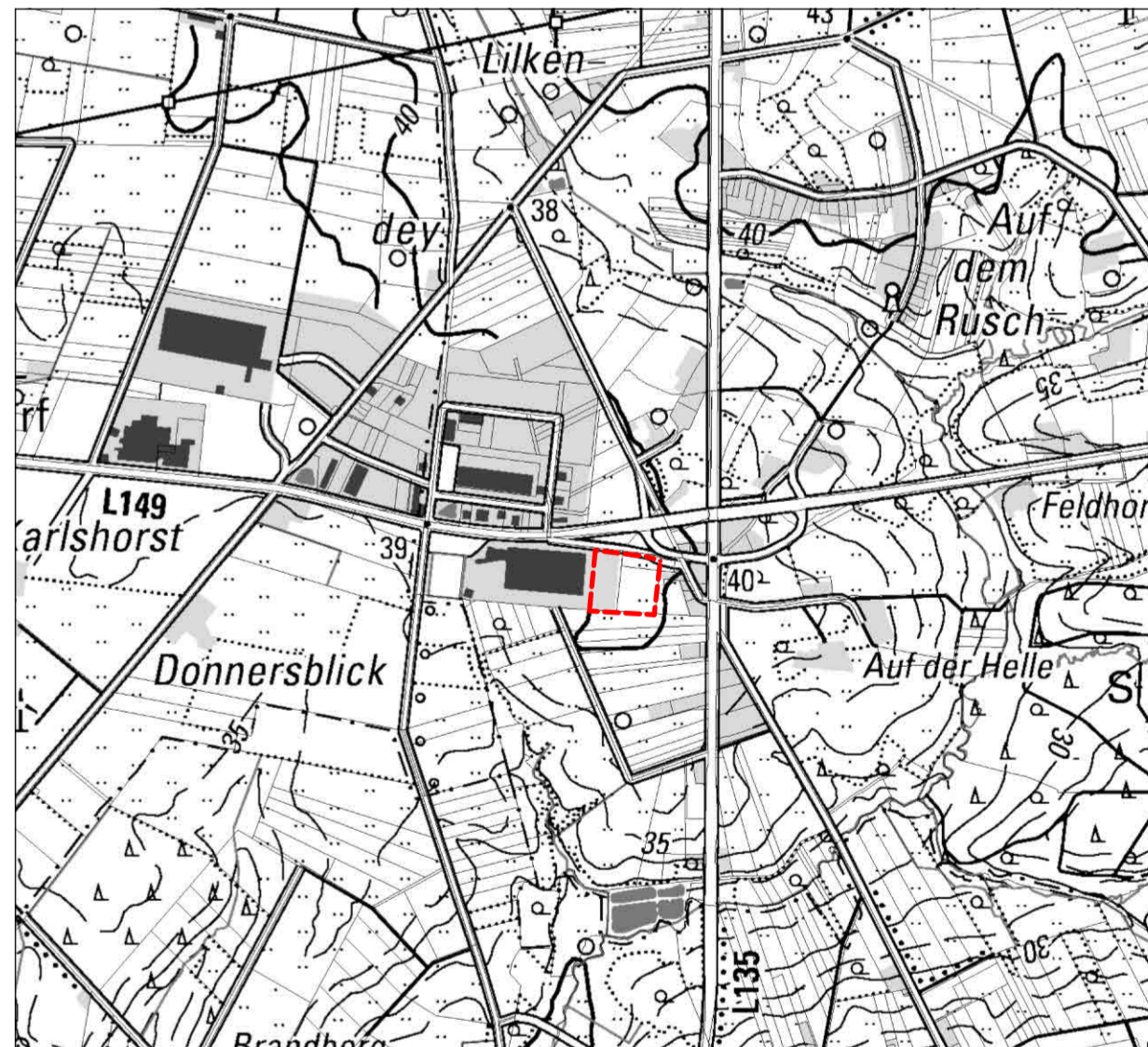
Entwurf zur 2. Offenlage - Stand 04.02.2019

(5) Zuordnungshinweis gemäß § 1a (3) BauGB (Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans) - Externe Kompensation

Die Kompensationsfläche „Erstaufforstung Abt. 1246y“ im Kompensationsflächenverzeichnis der Niedersächsischen Landesforsten auf dem Flurstück 37/1, Flur 5, Gemarkung Eggesstedt im Landkreis Osterholz ist als Erstaufforstungsfläche vorgesehen und wird den Eingriffen dieses Bebauungsplans als Ausgleich für erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften sowie Boden gem. § 1a (3) BauGB zugeordnet.

Eine Absicherung der Kompensation erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB zwischen der Stadt Osterholz-Scharmbeck und dem Eingriffsverursacher. Zudem regelt ein Vertrag zwischen den Niedersächsischen Landesforsten und dem Eingriffsverursacher die Kostenübernahme. Der Vertrag muss der Stadt Osterholz-Scharmbeck vor Satzungsbeschluss vorgelegt werden. Des Weiteren erfolgt eine dingliche Sicherung über die beim Landkreis Osterholz im Baulastenverzeichnis unter Blatt-Nr. 1473 am 18.10.2017 eingetragene Baulast (Az.: 63-1824-17).

Externe Kompensationsfläche



DTK 50 Maßstab: 1:20.000, © 2016

Stadt Osterholz-Scharmbeck

Fachbereich Stadtplanung und Bauen

ENTWURF zur 2. Offenlage

Bebauungsplan Nr. 161, 2. Änderung

"Industriepark Heilshorn-Süd"

Gemarkung: Heilshorn	Flur: 5	04.02.2019	Maßstab: 1:1.000
----------------------	---------	------------	------------------



Büro Bremen
Sonneberger Straße 13
28329 Bremen
Tel.: 0421 436 85 97-0
mail@ulbrich-ingenieurplanungen.de

Büro Kirchlinteln
Bockhorn 19
27308 Kirchlinteln
Fax: 0421 436 85 97-9