

**PLANUNTERLAGE**

-  Vorhandene Gebäude
-  Flurstücksgrenzen mit Messpunkt
-  Flurstücksnummer

**PLANZEICHENLEGENDE**

 Grenze des räumlichen Änderungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Zur Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes, VEP, siehe § 1 der textl. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

 Gewerbegebiet, siehe § 2 der textl. Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung

 Grundfläche

 Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

 nur Einzelhäuser zulässig

 Baugrenze

 überbaubare Grundstücksfläche

Grünflächen  
 Grünfläche, privat, hier: "Gartenfreifläche"

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

 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, siehe § 5 der textl. Festsetzungen

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe § 5 der textl. Festsetzungen

 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern, siehe § 5 der textl. Festsetzungen

Sonstige Planzeichen

 Abgrenzung VEP, siehe § 1 der textl. Festsetzungen

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**Redaktioneller Hinweis: Die Festsetzungen der 1. Änderung inkl. Streichungen sind kursiv und fett hervorgehoben.**

§ 1 Geltungsbereich  
Der Geltungsbereich für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5, VEP Nordmeyer, Gemeinde Essel, § 12 BauGB, **umfasst die Flächen des gleichlautenden Vorhaben- und Erschließungsplans, § 12 (1) S. 1 BauGB, sowie weitere nach § 12 (4) BauGB mit einbezogenen Flächen. Letztere sind das festgesetzte Gewerbegebiet inkl. der randlagigen Flächen nach § 9 (1) Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25a BauGB, vgl. zeichnerische Abgrenzung.**  
Hinweis: Außerhalb dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden **zudem** auf ca. 15 m² weitere Grundflächen zur Herstellung der Erschließungsanlagen für dieses Vorhaben in Anspruch genommen. Hiervon betroffen ist das Flurstück 195/5, Flur 3, Gemarkung Schwarmstedt, in der Gemeinde Schwarmstedt.

§ 2 Art und Maß der baulichen Nutzung  
Im Geltungsbereich sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe im Sinne § 8 (1) BauNVO für den Maschinen- und Anlagenbau, **aufgeteilt in die drei Teilbaugebiete A, B und C**, gemäß der folgenden Einzelmaßgaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung zulässig:

**A: Betriebshalle für den Maschinen- u. Anlagenbau.**  
Baubabschnitte: 1 - 3  
Betriebshalle einschließlich Flächen für Haustechnik, Sanitär sowie Aufenthaltsräume auf max. 120 m² Geschossfläche.

Maß der baulichen Nutzung:  
GR: 1.650 m²  
BM: 11.000 m²  
OK: 7,20 m

**B: Büro.**  
Baubabschnitt: 1  
Gebäude für Büroräume sowie zugehörige Aufenthalts-, Sanitär- und Versorgungsräume.

Maß der baulichen Nutzung:  
GR: 200 m²  
Z: I

**C: Gewerbegebiet, § 8 BauNVO**  
Baubabschnitt: 3  
Zulässig sind:  
- Lagerhäuser, Lagerflächen, die dem o.g. Gewerbebetrieb dienen, vgl. A, § 1 (4) Nr. 2 BauNVO,  
- Büro- und Verwaltungsgebäude, die dem o.g. Gewerbebetrieb dienen, vgl. A, § 1 (4) Nr. 2 BauNVO,  
- Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem o.g. Gewerbebetrieb, vgl. A, zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Unzulässig sind die übrigen in § 8 (2, 3) genannten Nutzungen.

Maß der baulichen Nutzung:  
GR: 300 m²  
Z: I

**Zul. Gesamtversiegelung unter Berücksichtigung von § 19 (4) BauNVO: 1.000 m²**

§ 3 Verkehrsflächen  
Es wird eine private Verkehrsfläche zugunsten der Gesamterschließung des Gewerbegrundstücks, Flurstück 55/1, Flur 10, Gemarkung Essel, festgesetzt.  
Zugeordnete Stellplätze und zugehörige Zu- und Abfahrtsflächen sind ebenfalls zulässig.  
Zum Zweck Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, Flurstücke 54/1 und 55/2, beide Flur 10, Gemarkung Essel, ist die Benutzung bzw. Befahrung der privaten Verkehrsfläche zugunsten der Landwirte sowie die Herstellung von Zu- und Abfahrten der genannten Parzellen zulässig.

§ 4 Oberflächenwasserableitung  
Anfallendes Regenwasser der Dachflächen ist flächenhaft auf dem Grundstück zu versickern bzw. kann über eine Schacht- oder Rigolenversickerung entsorgt werden.  
Anfallendes Regenwasser der befestigten Betriebsflächen und Verkehrsflächen ist über die belebte Bodenzone flächenhaft oder über Mulden auf dem Grundstück zu versickern, § 9 (1) Nr. 16, 20 BauGB.  
Anfallendes Regenwasser der privaten Verkehrsfläche, siehe § 3 der textlichen Festsetzungen, ist über Mulden im Seitenraum örtlich zu versickern. Ein Überlauf in den „Varrenbruchgraben“ als Vorfluter ist zulässig, § 9 (1) Nr. 16 BauGB.  
**Lagerflächen** im östlichen Teil des Geltungsbereichs sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Schotter) zu befestigen, § 9 (1) Nr. 16 BauGB. Anfallendes Oberflächenwasser ist über die belebte Bodenzone flächenhaft zu versickern.  
Hinweis: Grundlage bei der Bemessung von Versickerungsanlagen ist das ATV - Arbeitsblatt A 138.

§ 5 Naturschützerische / grünordnerische Festsetzungen,  
§ 9 (1) Nr. 20 / 25 a/b BauGB i.V.m. § 1a BauGB:  
Dieses Verfahren begründet einen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, §§ 8/8a BNatSchG - siehe hierzu auch Abschnitt 12 der Begründung. Der durch dieses Verfahren planungsbedingte Eingriff ist ausgeglichen, wenn die folgenden Einzelmaßnahmen erfüllt werden.

**Ausgleichsmaßnahmen am Ort des Eingriffs, § 1a Abs. 3 S. 1 BauGB:**  
a) **Anpflanzung von insgesamt 20 Stck.: großkronigen, standortheimischen Laubbäumen (Stieleiche, Sandbirke, Spitzahorn, Winterlinde), ST-Ü-16/18cm zum Pflanzzeitpunkt.**  
b) Herstellung eines 6,50 / 8,50 / 11,50 m breiten, **mind. 3-reihigen** Pflanzstreifens **ca. 2.400 m² Grundfläche**, gemäß Pflanzliste entlang der West-, Süd- und Ostseite des Betriebsgrundstücks, siehe im einzelnen Planzeichnung, als wirksamer Übergang in die offene Landschaft sowie einer 175 m² großen Pflanzfläche innerhalb des Betriebsgrundstücks gemäß der anschließenden Pflanzliste.

Pflanzliste:  
- Stieleiche - quercus robur - Haselnuss - corylus com.  
- Sandbirke - betula pendula - Holunder - sambucus com.  
- Hainbuche - carpinus betulus - Weißdorn - crataegus monogyna  
- Vogelbeere - sorbus aucuparia - Wildapfel - malus com.  
- Wildbirne - pyrus com.

Sämtliche Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, vor Beschädigungen, Verbliss- oder Vertrittschäden zu schützen und bei Verlust zu ersetzen, § 9 (1) Nr. 25b BauGB.

**PRÄAMBEL**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und der §§ 10, 12, 13 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Essel den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 VEP Nordmeyer, 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, beschlossen. Das Verfahren wurde als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Schwarmstedt, den 05.09.2016

gez. Block  
Bürgermeister  
L. S.  
gez. Gehrs  
Gemeindedirektor

**VERFAHRENSVERMERKE**

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Essel hat in seiner Sitzung am 30.11.2015 die Aufstellung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 beschlossen.

Schwarmstedt, den 17.10.2016

L. S.  
gez. Gehrs  
Gemeindedirektor

**Planunterlagen**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (ALKIS) Maßstab: 1 : 1.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung



Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 21.01.2016). 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.

Dipl.-Ing. M. Seitz  
Öfftl. bestellter Vermesser  
Visselhövede, den 28.09.2016  
gez. Seitz  
Siegel

**Planverfasser**  
Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 wurde ausgearbeitet von der H&P Ingenieure GbR, Albert-Schweitzer-Straße 1, 30880 Laatzen.

Laatzen, den 26.09.2016

gez. Schneider  
Planverfasser

**Öffentliche Auslegung**  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Essel hat in seiner Sitzung am 17.03.2016 dem Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5, und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.04.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 und der Begründung haben vom 27.04.2016 bis einschließlich 27.05.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Schwarmstedt, den 17.10.2016

L. S.  
gez. Gehrs  
Gemeindedirektor

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Essel hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 in seiner Sitzung am 05.09.2016 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Schwarmstedt, den 17.10.2016

L. S.  
gez. Gehrs  
Gemeindedirektor

**Inkrafttreten**  
Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 19.10.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplans Nr. 5, 1. Änderung, ist damit am 19.10.2016 in Kraft getreten.

Schwarmstedt, den 31.10.2016

L. S.  
gez. Gehrs  
Gemeindedirektor

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**  
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 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 Bauabwägungs- und Flächennutzungsplanes und  
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Schwarmstedt, den . . . 2017

L. S.  
Gemeindedirektor

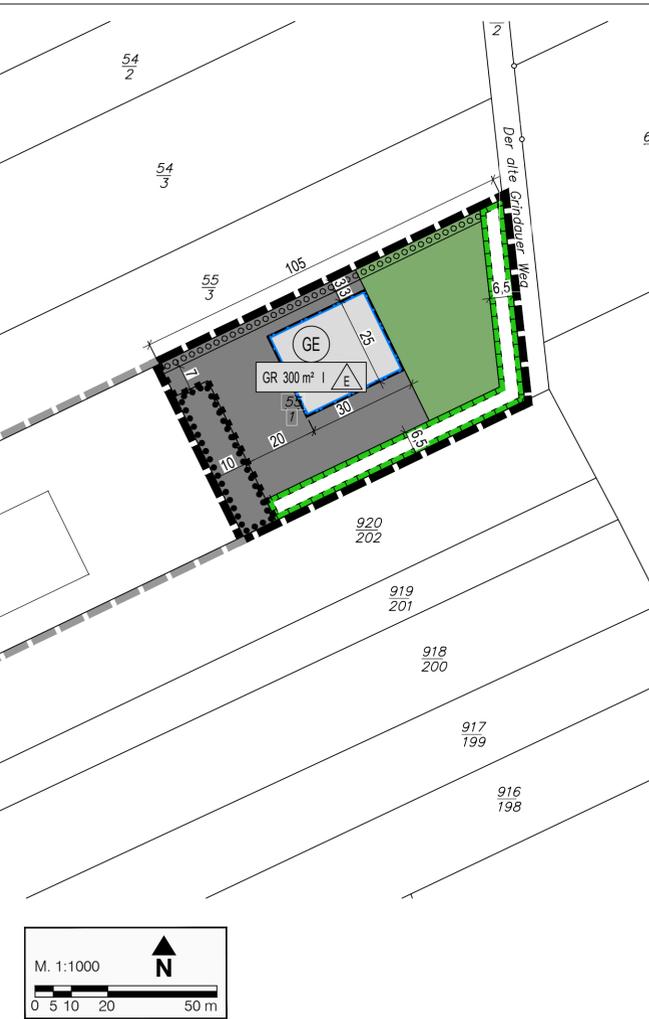
**ALLGEMEINE HINWEISE**

I.  
Die Erschließung für das geplante Vorhaben wird durch den Bebauungsplan Nr. 17, 1. Änderung, der Gemeinde Schwarmstedt gesichert. Dieser sichert im unmittelbaren westlichen Anschluss an den Geltungsbereich dieses Verfahrens bauleitplanerisch die Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche der Gemeindestraße „Am Varrenbruch“ (bzw. weiter die B 214).

II.  
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. Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutagetreten durch Baumaßnahmen unverzüglich **bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, anzuzeigen.**

Für diese Planung sind folgende Rechtsquellen maßgebend:

- Baugesetzbuch, BauGB, in Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118, zehnte Zuständigkeitsanpassungsverordnung, vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474),
- Baunutzungsverordnung, BauNVO in Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

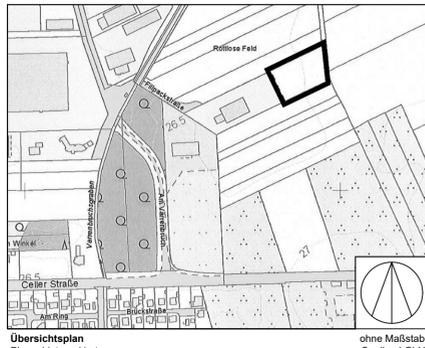




**Gemeinde Essel**  
Landkreis Heidekreis

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5**  
**„VEP Nordmeyer“**  
**1. Änderung**

**ABSCHRIFT**



Übersichtsplan  
Plangebiet markiert  
ohne Maßstab  
Quelle: LGLN

**Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB**  
Satzungsbeschluss, § 10 BauGB  
Stand: 01.06.2016

**Beglaubigungsvermerk**  
Die vorliegende Abschrift des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 5, 1. Änderung, stimmt mit der Urschrift überein.

Schwarmstedt,  
L. S.