

Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenerverordnung v. 1990)

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

GE Gewerbegebiete

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

- z.B. 0,6 Grundflächenzahl/GRZ
- z.B. I Zahl der Vollgeschosse
- z.B. 7,0 Baumassenzahl

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

- a Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Flächen für die Landwirtschaft und für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für die Landwirtschaft

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)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen)

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

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (siehe textliche Festsetzungen)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- ☀ Höhenfestpunkt (29,33 m ü NHN)
- △ Sichtfelder
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

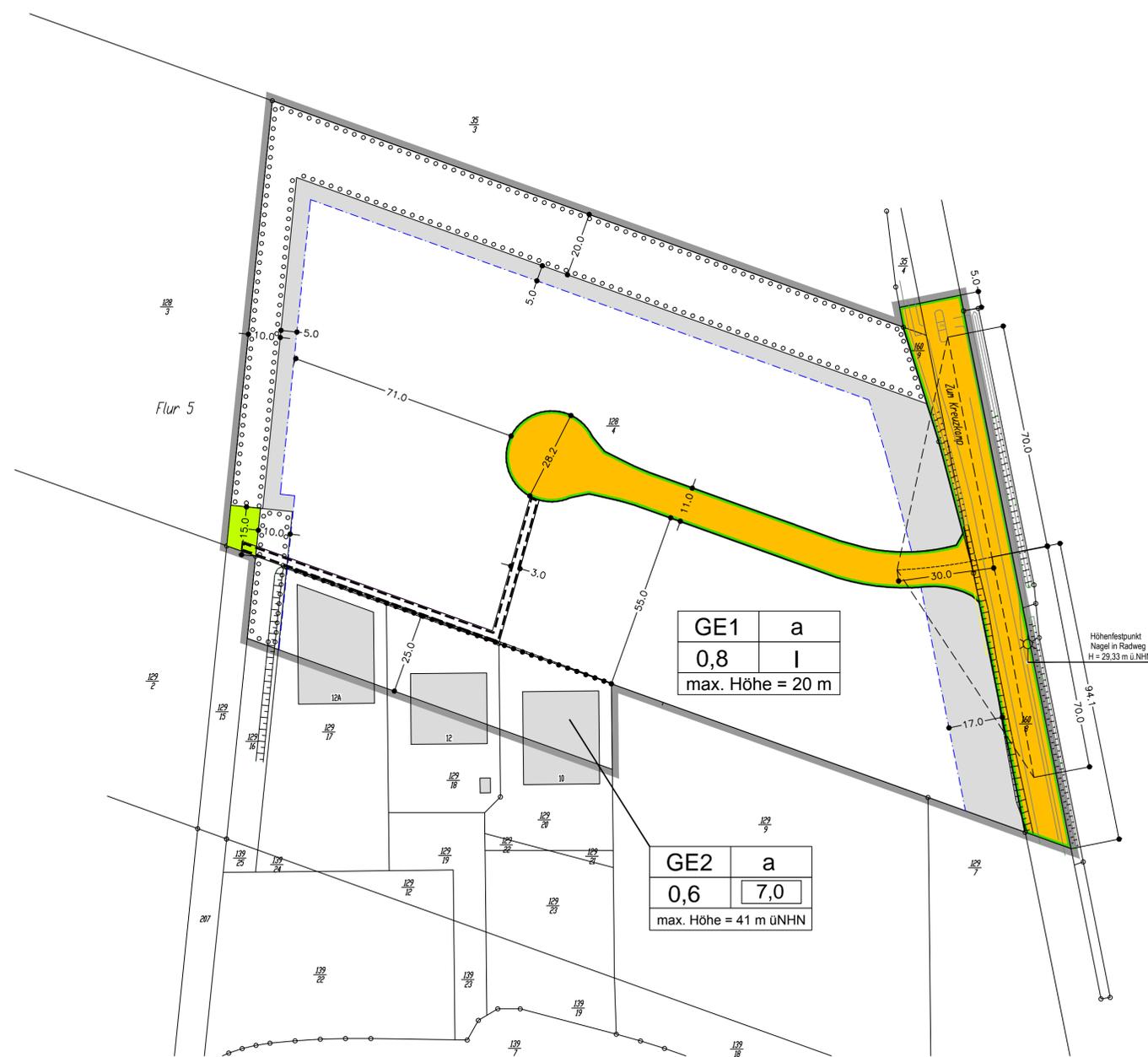
Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1 Innerhalb des Gewerbegebietes GE1 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).
 - 1.2 In dem Gewerbegebiet GE1 sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- 2. Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen**
 - 2.1 Im Gewerbegebiet GE1 darf die maximale Höhe baulicher Anlagen eine Höhe von 20,0 m nicht überschreiten (§ 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 29,33 m ü.NHN (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
 - 2.2 Im Gewerbegebiet GE2 darf die Oberkante der baulichen Anlagen eine Höhe von 41,0 m über NHN nicht überschreiten.
- 3. Abweichende Bauweise**

Innerhalb der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
- 4. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
 - 4.1 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind von den Eigentümern in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode mit standortgerechten Gehölzen gemäß der nachfolgenden Artenliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
 Artenliste:
 Quercus robur (Stieleiche), 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 (Eberesche), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder).
 Die Mindestpflanzenzahl wird auf eine Pflanze pro 2 m² festgesetzt. Folgende Pflanzqualitäten sind zu verwenden:
 Einzelbäume: Hochstamm, Stammumfang: 12 - 14 cm
 Sträucher: Verpflanzl. 3 - 4 Triebe, Höhe: 100 - 150 cm
 Heister: Mindesthöhe: 200 cm
 Innerhalb der festgesetzten Pflanzstreifen ist mindestens alle 10 m ein Hochstamm anzupflanzen. Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
 - 4.2 Parallel zur östlichen Grenze des Gewerbegebietes (entlang der K 110) ist durch die Gemeinde in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode eine Baumreihe aus Stieleichen (Quercus robur) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Abstand der Bäume in der Reihe wird mit 20 m, der Abstand der Bäume zum westlichen Rand der Straßenverkehrsfläche mit 5 m und die Mindestqualität mit Hochstamm, 14-16 cm Stammumfang, festgesetzt.
- 4.3 Im Gewerbegebiet GE2 ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB je 500 m² Grundstücksfläche ein großkroniger standortgerechter und heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Im Falle eines Abganges sind Neupflanzungen vorzunehmen.
- 4.4 Im Gewerbegebiet GE2 sind auf den Baugrundstücken zu den seitlichen und rückwärtigen Nachbargrenzen Anpflanzungen von standortgerechten heimischen Laubbäumen und Sträuchern in 2,50 m Breite vorzunehmen
- 5. Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten**

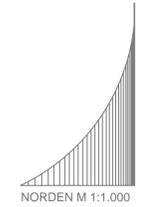
Das im Bebauungsplan vorgesehene Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) dient der Anlage eines Regenwasserkanals. Begünstigt werden die Gemeinde / der Leitungsträger.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 15.07.2014. Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 20.11.2014.



GE1	a
0,8	I
max. Höhe = 20 m	

GE2	a
0,6	7,0
max. Höhe = 41 m üNHN	



Gemeinde Heeslingen, Proj.-Nr.:27404-025,Größe: 80 x 55 cm

Bebauungsplan

Gemeinde Heeslingen

"Gewerbegebiet Zum Kreuzkamp, Teil II",
 zugleich teilweise Aufhebung des Bebauungsplan Nr. 11
 "Gewerbegebiet 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. 23 "Gewerbegebiet Zum Kreuzkamp, Teil II", bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Heeslingen, den 16.11.2015
 L.S. gez. Husemann (Husemann) Gemeindedirektor

Aufstellungsbeschluss
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Heeslingen hat in seiner Sitzung am 06.11.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.12.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Heeslingen, den 16.11.2015
 L.S. gez. Husemann (Husemann) Gemeindedirektor

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



Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
 Regionaldirektion Verden

Die Planungsgrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 25.02.2014). 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 06.10.2015
 L.S. gez. Schröder
 DIPL.-ING. GERD MITTELSTÄDT
 DIPL.-ING. GERALD SCHRÖDER
 DIPL.-ING. DIRK MITTELSTÄDT
 Öffentl.best.Verm.-Ing.

Planverfasser
 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
instara
 Vahner 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 03.03.2014 / 02.06.2014 / 20.11.2014 / 16.04.2015 / 02.07.2015 L.S. gez. B. Lichtblau (instara)

Öffentliche Auslegung
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Heeslingen hat in seiner Sitzung am 18.12.2014 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.05.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 18.05.2015 bis 22.06.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Heeslingen, den 16.11.2015
 L.S. gez. Husemann (Husemann) Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde Heeslingen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.07.2015 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Heeslingen, den 16.11.2015
 L.S. gez. Husemann (Husemann) Gemeindedirektor

Inkrafttreten
 Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 04.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 04.02.2016 rechtsverbindlich geworden.

Heeslingen, den 10.02.2016
 L.S. gez. Husemann (Husemann) 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
 (Husemann) Gemeindedirektor

Beglaubigung
 Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Heeslingen, den
 (Husemann) Gemeindedirektor