

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 1.1 Im Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zugelassene Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zugelassene Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und ausnahmsweise zugelassene Vergnügungsbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Im Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment "Lebensmittel" nicht zulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
 Im Plangebiet ist die Höhe der baulichen Anlagen auf eine Oberkante (OK) von 10,00 m Höhe (gemessen von der endgültigen Fahrbahnoberkante der Straßenverkehrsfläche der Erschließungsstraße in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks) begrenzt. Ausgenommen hiervon sind turmartige Aufbauten (z.B. Schornsteine), technische Anlagen (z.B. Krananlagen) und untergeordnete Bauteile.

3. BAUWEISE
 In der abweichenden Bauweise sind gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude über 50 m Länge zulässig.

4. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
 Innerhalb der 5 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 3-reihige Baum-Sträucherhecke anzupflanzen.

Folgende Arten sind zu verwenden:

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	3 J. v. S. 80/120
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	1 J. v. S. 60/100
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	3 J. v. S. 80/120
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	2 J. v. S. 60/ 60
<i>Salix caprea</i>	Salweide	1 J. v. S. 60/ 60
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3 J. v. S. 60/100

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

Einziehung: Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verfall 5 - 8 Jahre mit einem Windschutzzaun zu versehen. Der Windschutzzaun ist anschließend zu entfernen.

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

5. ZUORDNUNG DER AUSGLEICHMAßNAHMEN
 Die durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 407/1 der Flur 3 in der Gemarkung Tewel, dem Flurstück 94 der Flur 2 in der Gemarkung Hemslingen und dem Flurstück 85/2 der Flur 2 in der Gemarkung Söhlingen sind dem Gewerbegebiet zugeordnet.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



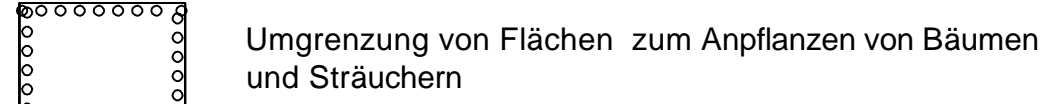
Füllschema der Nutzungsschablone

GE	Grundflächenzahl (GRZ)	-
0,8	Verhältnis der überbauten Fläche zur Grundstücksfläche	-
I a	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	abweichende Bauweise
OK=10 m	max. Höhe der baulichen Anlagen	-

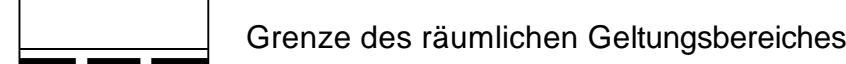
Verkehrsflächen



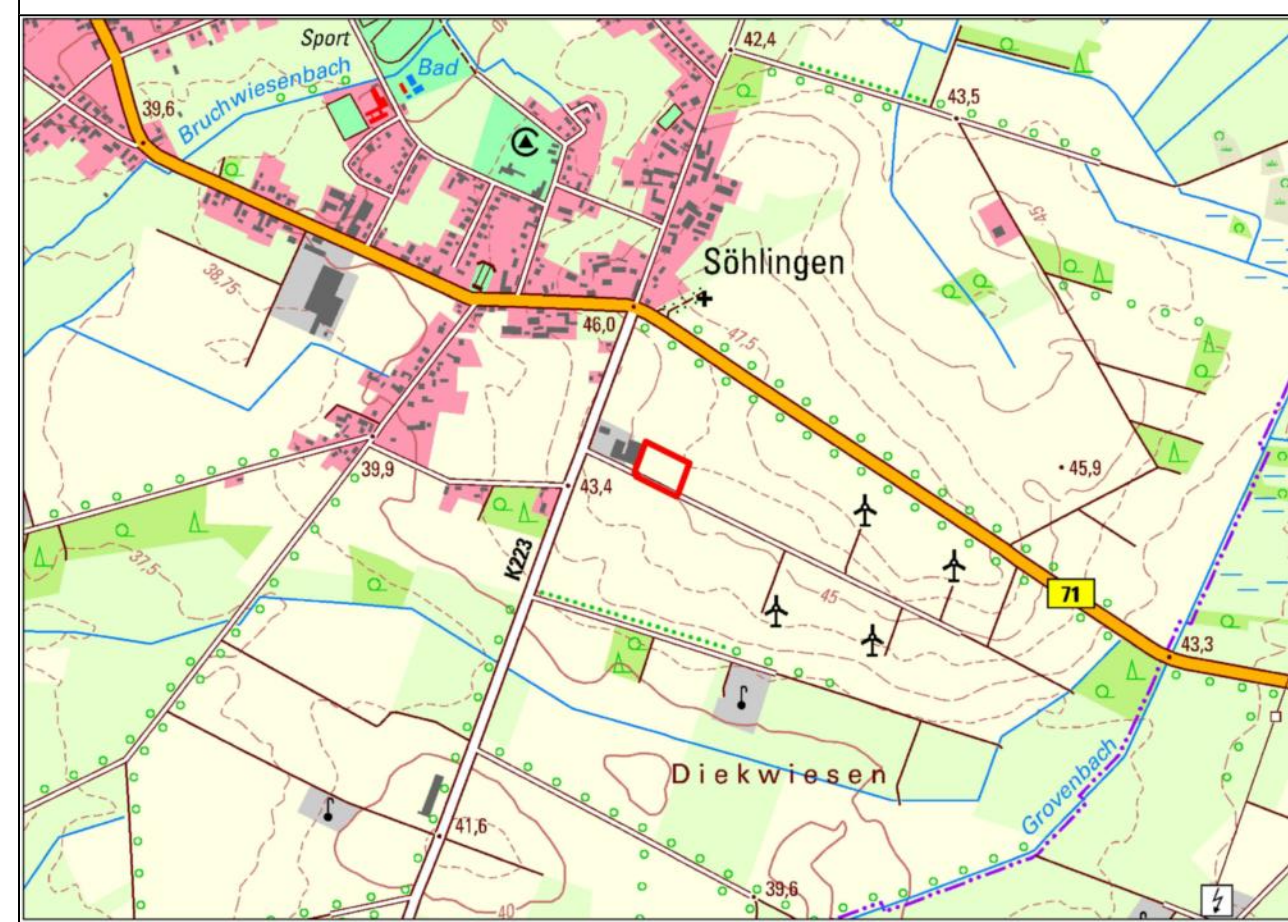
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Sonstige Planzeichen



ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000

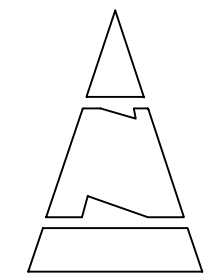


GEMEINDE HEMSLINGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 14
 "Gewerbegebiet Am Kohlhof Teil 2"

Abschrift

Maßstab 1:1.000
 Stand 18.04.2019



VERFAHRENSVERMERKE

1. DER RAT DER GEMEINDE HEMSLINGEN HAT IN SEINER SITZUNG AM 14.11.2018 DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 14 BESCHLOSSEN.
 DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 05.03.2019 ORTSÜBLICH BEKANT GEMACHT WORDEN.

HEMSLINGEN, DEN 16.07.2019
 gez. Gerken
 BÜRGERMEISTER

2. KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE
 MASSSTAB: 1:1000
 QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG.
 © 2016
 LANDSAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDESVERMESSUNG NIEDERSACHSEN, REGIONALDIREKTION OTTERHOFF

3. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 14 WURDE AUSGEBARBEITET VON DER PLANUNGSGEMEINSCHAFT NORD GMBH
 GROSSE STRASSE 49
 27356 ROTENBURG (WÜMME)
 TEL.: 04261/9293-0
 ROTENBURG (WÜMME), DEN 05.07.2019
 gez. M. Diercks
 PLANVERFASSER

4. DER RAT DER GEMEINDE HEMSLINGEN HAT IN SEINER SITZUNG AM 13.03.2019 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 14 UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 9 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN.
 ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN VOM 25.04.2019 BIS 07.06.2019 ORTSÜBLICH BEKANT GEMACHT.
 DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 14 UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 06.05.2019 BIS 07.06.2019 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
 HEMSLINGEN, DEN 16.07.2019
 gez. Gerken
 BÜRGERMEISTER

5. DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE HEMSLINGEN HAT IN SEINER SITZUNG AM ... DEM GEÄNDERTEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 14 UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 4 A ABS. 3 BAUGB BESCHLOSSEN.
 ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM ... ORTSÜBLICH BEKANT GEMACHT.
 DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 14 UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM ... BIS ... GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
 HEMSLINGEN, DEN ...
 gez. Schröder
 ÖFF. BEST. VERM.-ING.

HEMSLINGEN, DEN 11. Juli 2019
 SCHESSEL, DEN 11. Juli 2019

6. DER RAT DER GEMEINDE HEMSLINGEN HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 14 NACH PRÜFUNG ALLER EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN IN SEINER SITZUNG AM 26.06.2019 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.
 HEMSLINGEN, DEN 16.07.2019
 gez. Gerken
 BÜRGERMEISTER

7. DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES NR. 14 IST GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB AM 15.07.2019 IM AMTSLATT FÜR DEN LANDKREIS ROTENBURG BEKANT GEMACHT WORDEN.
 DER BEBAUUNGSPLAN NR. 14 IST DAMIT AM 15.07.2019 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.
 HEMSLINGEN, DEN 16.07.2019
 gez. Gerken
 BÜRGERMEISTER

8. INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 14 SIND EINE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN, EINE VERLETZUNG DER VORSCHRIFTEN ÜBER DAS VERHÄLTNIß DES BEBAUUNGSPLANS UND DES FLÄCHEN-NUTZUNGSPLANS ODER MÄNGEL DES ABWÄGUNGSVORGANGS NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.
 HEMSLINGEN, DEN ...
 BÜRGERMEISTER

HINWEISE

1. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)
 Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

2. AUFHEBUNG RECHTSVERBINDLICHER BEBAUUNGSPLÄNE
 Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 14 wird ein Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 13 „Gewerbegebiet Am Kohlhof“ vollständig aufgehoben. Dies betrifft eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und die parallel dazu verlaufende Baugrenze.

PRÄAMBEL

AUF GRUND DES § 1 ABS. 3 UND § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) UND DES § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) HAT DER RAT DER GEMEINDE HEMSLINGEN DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 14, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

HEMSLINGEN, DEN 26.06.2019
 LS
 GEZ. GERKEN
 BÜRGERMEISTER