

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 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 Vergnügungstätten 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.
- 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.
- BAUWEISE**
In der abweichenden Bauweise sind gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude über 50 m Länge zulässig.
- 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-Strauchhecke 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>	Eiche	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.

Einzaunung: Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbis 5 - 8 Jahre mit einem Wildschutzzaun zu versehen. Der Wildschutzzaun ist anschließend zu entfernen.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch den Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) oder 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.

6. ZUORDNUNG DER AUSGLEICHMAßNAHMEN
Die durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 407/1 der Flur 3 in der Gemarkung Welwel, dem Flurstück 94 der Flur 2 in der Gemarkung Hemslingen und dem Flurstück 55/2 der Flur 2 in der Gemarkung Söhlingen sind dem Gewerbegebiet zugeordnet.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



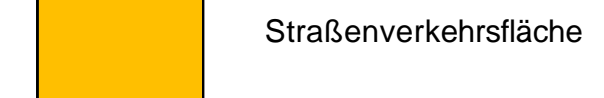
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



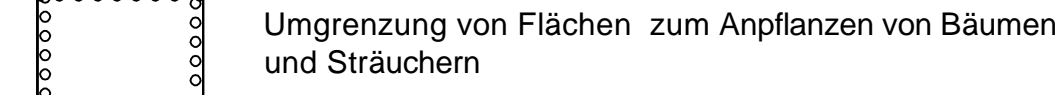
Füllschema der Nutzungsschablone

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

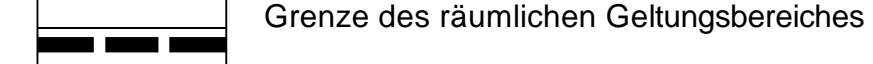
Verkehrsflächen



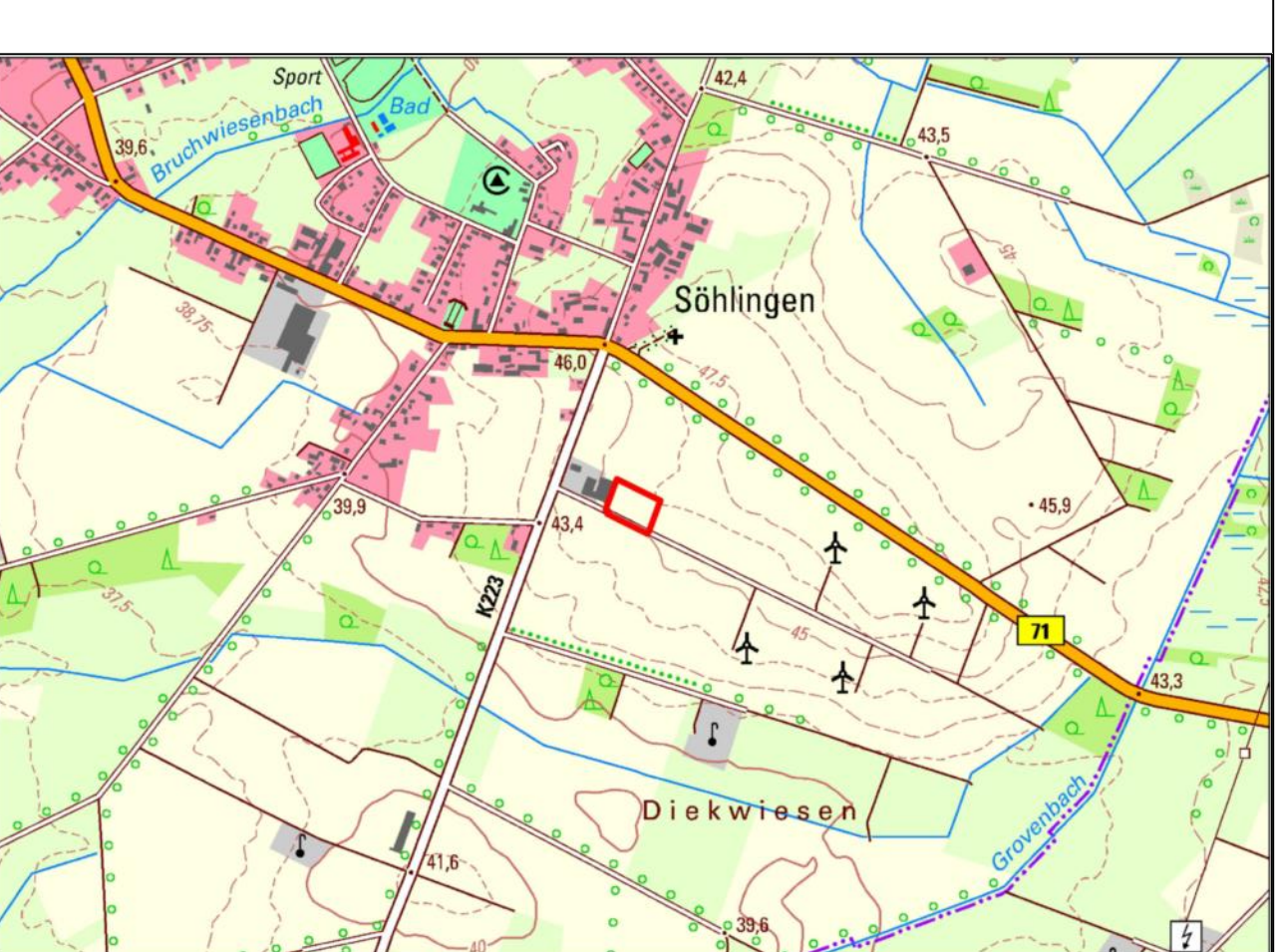
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Sonstige Planzeichen



ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000



VERFAHRENSVERMERKE

1. DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE HEMSLINGEN HAT IN SEINER SITZUNG AM2018 DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 14 BESCHLOSSEN.

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB VON _____ BIS _____ ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

HEMSLINGEN, DEN _____
BÜRGERMEISTER _____

2. KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE MASSSTAB: 1:1000 QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG.
© 2017 LGLN LANDESBÜRO FÜR GEOINFORMATION UND LANDESVERMESSUNG NIEDERSACHSEN, REGIONALDIREKTION OTTERHOFF

3. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 14 WURDE AUSGEARBEITET VON DER PLANUNGSGEMEINSCHAFT NORD GMBH GROSSE STRASSE 49 27356 ROTENBURG (WÜMME) TEL.: 04261/9293-0

ROTENBURG (WÜMME), DEN _____
PLANVERFASSER _____
BÜRGERMEISTER _____

4. DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE HEMSLINGEN HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 14 UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN.

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN VOM _____ BIS _____ ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

HEMSLINGEN, DEN _____
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 BEKANNT GEMACHT.

HEMSLINGEN, DEN _____
BÜRGERMEISTER _____

6. DER RAT DER GEMEINDE HEMSLINGEN HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 14 NACH PRÜFUNG DER STELLUNGSNAHMEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM _____ ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

HEMSLINGEN, DEN _____
BÜRGERMEISTER _____

7. DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANS NR. 14 IST GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB AM _____ IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS ROTENBURG BEKANNT GEMACHT WORDEN.

DER BEBAUUNGSPLAN NR. 14 IST DAMIT AM _____ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

HEMSLINGEN, DEN _____
BÜRGERMEISTER _____

8. INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANS 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 _____
BÜRGERMEISTER _____

GEMEINDE HEMSLINGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 14
"Gewerbegebiet Am Kohlhof Teil 2"

Entwurf

