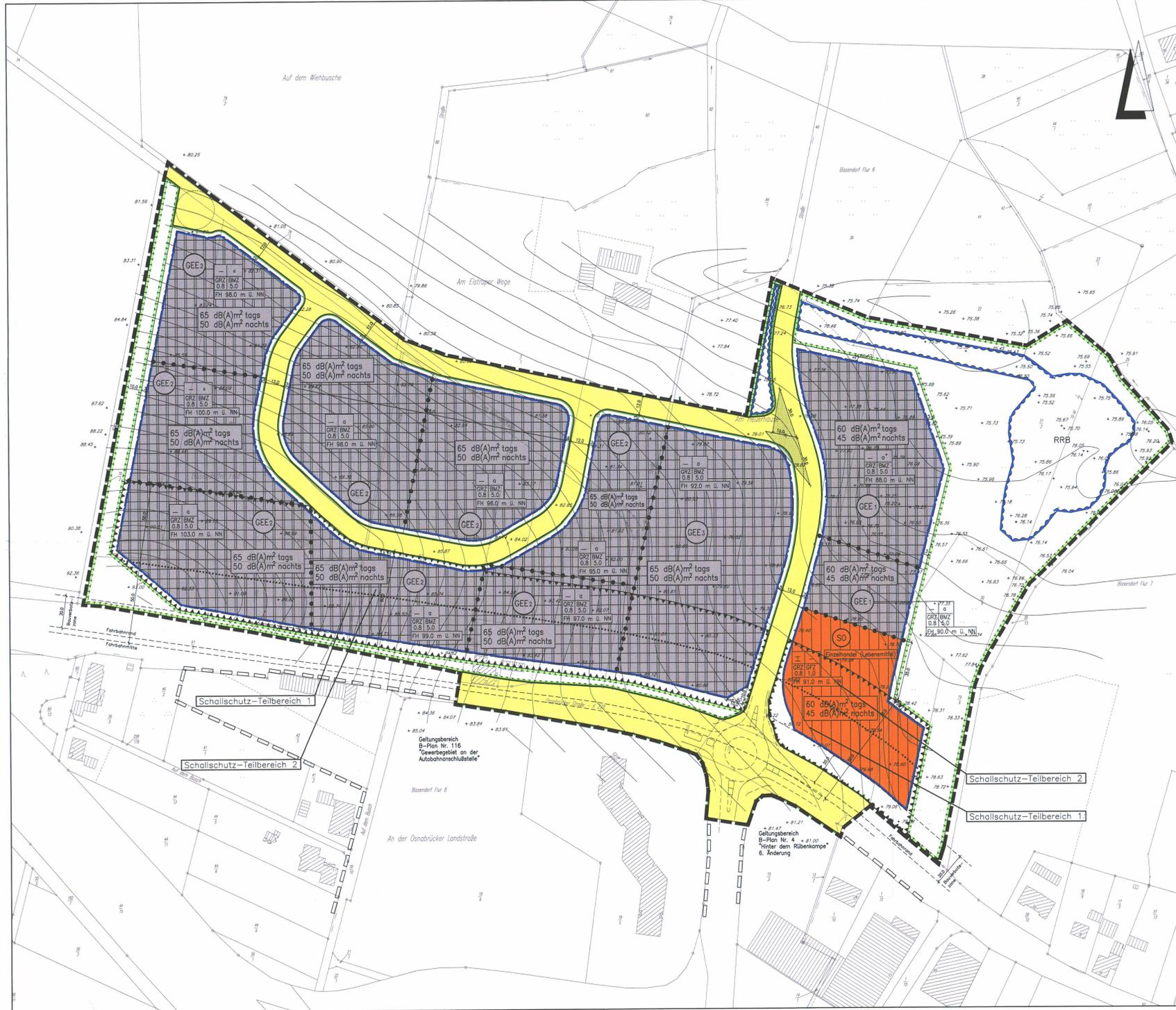




GEMEINDE BISSENDORF BEBAUUNGSPLAN NR. 133 "GEWERBEGEBIET EISTRUPER FELD"



Planzeichenerklärung

- Genäß Planzeichenerklärung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BauN. 1. S. 58) und der Bauzeichenerklärung 1. d. F. der Bebauungsplanung vom 23.01.1991 (BauN. 1. S. 58) und des Gesetz v. 22. April 1993 (BauN. 1. S. 446).
- I. Bestandsangaben**
- Flurgrenze
 - Flurfläche- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
 - Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
 - Flurflächennummer
 - Wohngebäude mit Hausnummer
 - Wirtschaftsgebäude, Garagen

- II. Festsetzungen des Bebauungsplanes**
- Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauOgB)
- Überbauener Bereich eingetragenes Gewerbegebiet gem. § 8 BauOgB i.V.m. § 8 der textl. Festsetzungen sowie B.1. der Gestalterische Festsetzungen nicht überbauener Bereich
 - Überbauener Bereich Sondergebiet gem. § 10 BauOgB nicht überbauener Bereich

- Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauOgB i.V.m. §§ 16 und 18 BauOgB, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauOgB)
- l, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauOgB
BMZ Geschossflächenzahl gem. § 20 BauOgB
GFZ Baumassenzahl gem. § 21 BauOgB
FH Höhe baulicher Anlagen (Freihöhe) als Höchstmaß gem. § 18 BauOgB i.V.m. § 3 der textl. Festsetzungen
a abweichende Bauweise i.V.m. § 5 der textl. Festsetzungen
Baugrenze

- öffentliche Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauOgB)
- Stroßenverkehrsfläche
 - Stroßenbegrenzungslinie nach gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauOgB)
- Umgränzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 - RRB Regenrückhaltebecken

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauOgB)
- Umgränzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauOgB)

- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauOgB)
 - Abgränzung von Bereichen mit unterschiedlichem Maß der Nutzung (max. Höhe 12 m) (gem. § 2 der textl. Festsetzungen) innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauOgB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne
 - Umgränzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauOgB) (i.V.m. § 8 der textl. Festsetzungen)

- Planzeichen Ergänzung zur Planzeichenerklärung
- Sichtreiecke für Straßenkreuzungen, Ras- u. von ständigen Sichthindernissen freizuhalten Flächen zwischen 0,00m und 2,50m oberhalb Fahrbahnkante (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauOgB)
 - Flächenbezogener Schallschutz (gem. § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauOgB i.V.m. § 8 der textl. Festsetzungen)
 - Abgränzung der Schallschutz-Teilbereiche 1 – 2 i.V.m. § 8 der textl. Festsetzungen

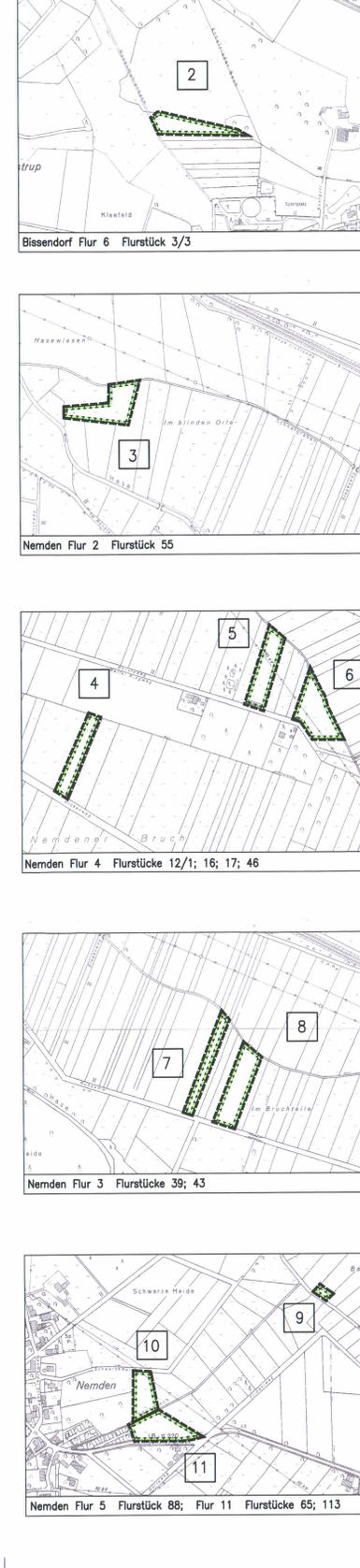
- Planzeichen Ergänzung zur Planzeichenerklärung
- Sichtreiecke für Straßenkreuzungen, Ras- u. von ständigen Sichthindernissen freizuhalten Flächen zwischen 0,00m und 2,50m oberhalb Fahrbahnkante (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauOgB)
 - Flächenbezogener Schallschutz (gem. § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauOgB i.V.m. § 8 der textl. Festsetzungen)
 - Abgränzung der Schallschutz-Teilbereiche 1 – 2 i.V.m. § 8 der textl. Festsetzungen

- Planzeichen Ergänzung zur Planzeichenerklärung
- Sichtreiecke für Straßenkreuzungen, Ras- u. von ständigen Sichthindernissen freizuhalten Flächen zwischen 0,00m und 2,50m oberhalb Fahrbahnkante (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauOgB)
 - Flächenbezogener Schallschutz (gem. § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauOgB i.V.m. § 8 der textl. Festsetzungen)
 - Abgränzung der Schallschutz-Teilbereiche 1 – 2 i.V.m. § 8 der textl. Festsetzungen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- § 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauOgB i.V.m. §§ 1 und 8 BauOgB) – Gewerbegebiete
- a) Das Plangebiet wird nach der Art der Nutzung gemäß § 1 Abs. 4 BauOgB hinsichtlich der zulässigen Emissionen eingeteilt. Die in der Planzeichnung festgesetzten flächenbezogenen Schallschutzpegel pro Grundstücksfläche dürfen nicht überschritten werden; im Rahmen der genehmigungspflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist der Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten flächenbezogenen Schallschutzpegel zu erbringen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die angegebenen Immissionswertangaben flächenbezogenen Schallschutzpegel "effektive Werte" sind, der "wahre" Schallschutzpegel kann um das Maß einer möglichen Minderung durch Gebäude oder sonstige technische Einrichtungen, sowie durch zeitliche Einschränkungen erhöht werden. Damit ist es möglich, bei einer Befestigung durch Gebäudeteile oder durch die entsprechenden Bauweisen auch stärker emittierende Betriebe zu veranlassen. Negativ kann und wird der "wahre" Schallschutzpegel jedoch z.B. durch Baueinstufung gem. 14-Um beeinflusst. Je nach Grundstücksfläche ergeben sich Teilgebiete, die ausgehend von der Betriebsfläche bei den Immissionsorten maximal erhöht werden dürfen. So ist sicherzustellen, dass die Gesamtheit der Gesamtheit keine unzulässigen Immissionen verursachen. Diese Festsetzung Absatz c) gilt auch für das Sondergebiet.
- b) In den Teilgebieten GEE 1 sind Gewerbebetriebe nur zulässig, insoweit ihre sonstigen Emissionen (Gerüche, Staub, Erschütterungen etc.) nicht wesentlich störend im Sinne des § 8 (1) BauOgB sind.
- c) In den Teilgebieten GEE 1 und GEE 3 sind Lagerplätze und Lagerhäuser nur auf untergeordnete Anlagen zulässig, ihre Fläche darf maximal 25 % der Grundfläche der baulichen Nutzungen auf den jeweiligen Baugrundstücken betragen.
- d) Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind innerhalb der Gewerbegebiete Betriebe mit Verkauf an Endverbraucher nicht zulässig, Ausnahmen gemäß § 31 (1) BauOgB hiervon können zugelassen werden, wenn der Verkauf nach seiner Art und seinem Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit und in größtmöglicher Einzelveräußerung unter der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht (Nächsten je Betrieb 200 qm).
- § 2 Art der baulichen Nutzung / Nutzungsregelungen für das Sondergebiet (§ 9 (1) Nr. 1 BauOgB i.V.m. §§ 1 und 11 BauOgB)
- a) Zulässige Verkaufserlöse / Verkaufserlöshöhen: Innerhalb des Sondergebietes sind nur folgende Einzelhandelsbetriebe zulässig: Der Anteil der Verkaufserlöse für Güter des zentralen/retail Non-Food-Bereiches darf insgesamt max. 10 % betragen. Der zentralen/retail Non-Food-Bereich wird hierbei getrennt nach den folgenden Warengruppen:
- a) Bekleidung, Sportbekleidung,
 - b) Schuhe,
 - c) Hausrat, Glas, Porzellan, Leuchten,
 - d) Uhren, Schmuck, Lederwaren
 - e) Bücher,
 - f) PC, Software, PC-Zubehör,
 - g) Unterhaltungselektronik, Elektrokleingeräte
 - h) Spielwaren
 - i) Sportartikel
 - j) Musikinstrumente, Kunstgegenstände
- b) Sonstige Nutzungsregelungen für das Sondergebiet: – Wohnungen sind nur für Betreiber oder –aufsichtspersonen zulässig – Über die genannten Verkaufserlöse hinaus sind Lagerbäume und sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck des großflächigen Einzelhandelsbetriebs dienen und der Eigenart des Gebietes nicht widersprechen. – Gastgewerbliche Betriebe sind im Sondergebiet bis zu einer Geschosshöhe von max. 200 qm zulässig. – Zulässig sind darüber hinaus die Nutzungen gem. § 1 b, c und d dieser textlichen Festsetzungen.

- § 3 Sonstige Nutzungsregelungen im Plangebiet – (gem. § 1 (5), (6) und (9) BauOgB – Vergünstigungen sind im Plangebiet unzulässig – Automobile (Parkstellplätze) sind im Plangebiet unzulässig – Betriebsgrünflächen und Gaststätten (Ausnahme siehe § 2 b) sind im Plangebiet unzulässig
- § 4 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauOgB i.V.m. § 18 BauOgB)
- Die maximale Höhe der Gebäude (Firstoberkante bzw. höchster Punkt des Daches) darf die in der Planzeichnung festgesetzten Höhenwerte über NN nicht überschreiten. Ausnahmen können gemacht werden für untergeordnete Baulen wie Schornsteine, Tür- und Erdfüllungen, Filter, Rückkühlaggregate, Kranbohlen etc.; die Grundfläche dieser baulichen Anlagen darf hierbei maximal 5% der überbauten Grundstücksfläche betragen. Ausnahmen sind darüber hinaus um bis zu 2m zulässig auf max. 20 % der überbauten Fläche des jeweiligen Baugrundstückes.
- § 5 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauOgB i.V.m. § 22 (4) BauOgB)
- Die in der Planzeichnung festgesetzte abweichende Bauweise wird in der Weise definiert, dass Gebäudeteile über 50 m zulässig sind, hierbei jedoch die Grenzabstände im Sinne des § 7 NBauO eingehalten werden müssen.
- § 6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauOgB)
- Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind entsprechend der Vorgaben des Landschaftsökologischen Fachbeitrages zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.
- § 7 Pflanzenbindungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauOgB)
- a) Die zukünftigen Grundstückseigentümer haben ihre Areale mit einem mindestens 3 m breiten Pflanzenstreifen zu umgeben; dieser ist flächig (mind. 1 Pflanze pro qm) mit Gehölzen zu bepflanzen (Pflanzenauswahl nach der potentiellen natürlichen Vegetation gemäß Landschaftsökologischer Fachbeitrag). Der Anteil von Nadelgehölzen darf 20 % nicht übersteigen. Die Befestigung darf zur Straßenseite für notwendige Grün- und Abfuhr bis zu einer Breite von jeweils max. 10 Metern unterbrochen werden.
- b) Auf Stellplatzanlagen ist je 5 Stellplätze mindestens ein hochstammiger Laubbau der potentiellen natürlichen Vegetation zu pflanzen.
- § 8 Flächen für Vorkehrungen zum Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauOgB)
- In Teilen des Plangebietes werden die Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – durch die Immissionen von der L 85 / L 90 überschritten. Daher werden für die in der Planzeichnung festgesetzten Erweichungsbereiche die folgenden Festsetzungen zu Vorkehrungen zum Schutz vor diesen Einwirkungen getroffen:
- a) Teilbereich 1: 20 – 50 m Abstand von der K 228 / L 85 (Fahrbahnmitte)
- Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht werden teilweise überschritten. Es werden maximal aufgerundet 68 / 60 dB(A) (Tag / Nacht) erreicht.
- Die Außenwände von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den nicht nur zum vorbeigehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen an den Süd-, West- und Ostseiten sind in den Lärmpegelbereich IV (erf. R' wres = 45 dB; für Büros 40 dB) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen. Für die West- und Ostseiten gilt der Lärmpegelbereich IV (erf. R' wres = 40 dB; für Büros 35 dB). Um für die bei Schallförmigen Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftungen vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über die vom Lärm abgewandten Seiten (hier Nordostseite) besteht. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffführenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.
- b) Teilbereich 2: 50 – 100 m bzw. 50 – 75 m Abstand von der K 228 / L 85 (Fahrbahnmitte)
- Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht werden teilweise überschritten. Es werden maximal aufgerundet 65 / 58 dB(A) (Tag / Nacht) erreicht.
- Die Außenwände von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den nicht nur zum vorbeigehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen an den Süd-, West- und Ostseiten sind in den Lärmpegelbereich IV (erf. R' wres = 40 dB; für Büros 35 dB) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen. Um für die bei Schallförmigen Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftungen vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über die vom Lärm abgewandten Seiten (hier Nordostseite) besteht. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffführenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.



Prüfamt und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Bauordnung hat der Rat der Gemeinde Bissendorf diesen Bebauungsplan Nr. 133 "Gewerbegebiet Eistruper Feld", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/abstimmenden/abstimmenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/abstimmenden/abstimmenden textlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Bissendorf, den 11.12.2003 (Siegel) Gerd Hoffler
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15.03.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.133 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauOgB am 19.03.2001 ortsblich bekanntgemacht.

Bissendorf, den 15.03.2004 Gerd Hoffler
Bürgermeister

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte L4 = 162/2001
Liegenschaftskarte: Bissendorf
Maßstab: 1:1000

Die Verwirklichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 27.09.85, Nds. StGB, S. 187, geändert durch Gesetz vom 11.07.1994 (Nds. StGB, S. 300)). Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskarten und weisen die üblicherweise bestimmten Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 31.01.2001). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen genehmigt einzuwenden. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Onabrück, den 01.04.2004 (Siegel) L.A. Ritterhoff
Katasteramt Onabrück Vermessungsreferatamt Unterschiff

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 09.10.2003 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine Öffentliche Auslegung gemäß § 3 BauOgB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.10.2003 ortsblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 20.10.2003 bis 29.10.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauOgB öffentlich ausgelegt.

Bissendorf, den 19.03.2004 Gerd Hoffler
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauOgB in seiner Sitzung am 11.12.2003 die Satzung (§ 10 BauOgB) sowie die Begründung beschlossen.

Bissendorf, den 19.03.2004 Gerd Hoffler
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr.133 "Gewerbegebiet Eistruper Feld" ist gemäß § 10 (3) BauOgB am 15.04.2004 im Amtsblatt für den Landkreis Osterode bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 15.04.2004 rechtsverbindlich geworden.

Bissendorf, den 03.05.2004 Gerd Hoffler
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Bissendorf, den Gerd Hoffler
Bürgermeister

Mängel und Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Bissendorf, den Gerd Hoffler
Bürgermeister

Entwurfserstellung: INGENIEURPLANUNG 199164 Datum Zeichen
Leibniz-Weg 15 48134 Wietzen 2003-10 Dn
Telefon 0571/4618-0 2003-10 Hd
geprüft 2003-12-11 Hg
freigegeben 2003-12-11 Ev
gez. Evermann

Wallerhorst, den 2003-12-11

GEMEINDE BISSENDORF
BEBAUUNGSPLAN NR. 133
"Gewerbegebiet Eistruper Feld"
mit örtlichen Bauvorschriften

ABSCHRIFT Maßstab 1 : 1000 Unterlage : 1
Blatt Nr. : 10

H:\Bissendorf\199164\Planung\Bj\Bj-Planung_Estruper_Feld.dwg