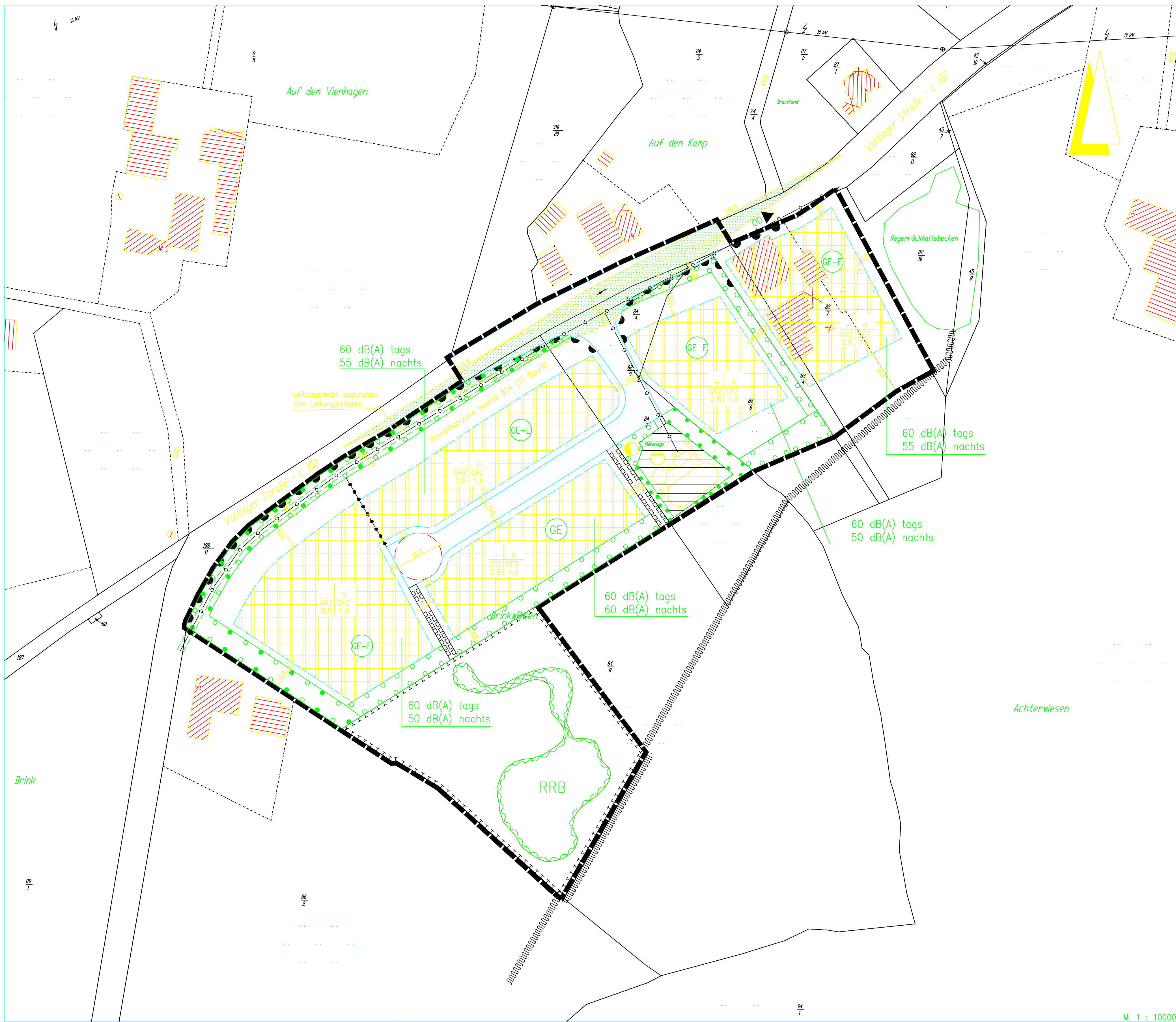


# STADT FÜRSTENAU BEBAUUNGSPLAN NR. 42 GEWERBEBEGBIET SCHWAGSTORF



### Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1980 v. 18. Dez. 1980 (BauB, L. S. 55) und der Bauzeichenerklärung L. d. F. der Bauzeichenerklärung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BauB, L. S. 465).

#### I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgränze mit Grenzmaß
- Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
- Flurstücksnummer
- Mehrgewerbegebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

Im übrigen wird auf die Planzeichenerklärung DIN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen.

#### II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauB)

- Überbauener Bereich Gewerbegebiet gem. § 8 BauBVO
- Überbauener Bereich Eingeschränktes Gewerbegebiet i.V.m. § 3 der textlichen Festsetzungen nach überbauener Bereich

Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauB, L. V. m. § 16 BauBVO)

- GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauBVO
- GFZ Geschossflächenzahl gem. § 20 BauBVO
- abweichende Bauweise, offene Bauweise Gebäude mit einer Seitenlänge über 50 m sind zulässig
- Baugebene

Öffentliche Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (ah. auch Nr. 1 der Textlichen Hinweise)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauB)

- Fläche für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung: Elektrizität, Abwasser

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauB)

- unterirdisch (Wasserleitung)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauB)

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Regenrückhaltebecken
- Freigeleitetes

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 BauB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 c und b BauB)

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 10 Abs. 5 BauBVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauB)

### Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

- Sichtbereiche für Straßenkreuzungen gem. RAS-K von ständigen Sichtbehindernissen freihaltende Flächen zwischen 0,80m und 2,50m oberhalb Fahrbahnkante (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauB) (nachrichtliche Übernahme gem. § 31 NSG)
- Ortsdurchfahrt
- Flächenbezogener Schallleistungspegel i.V.m. § 4 der Textlichen Festsetzungen

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- § 1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauB)
- a) Flächen mit Pflanzbindungen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauB) sind entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation zu bepflanzen (Pflanzenliste sh. Begründung und landschaftsökologischer Fachbeitrag); es sind Jungpflanzen im Reihenabstand von 1,5 x 1,5 m zu wählen. Bei den Jungpflanzen sind jeweils Pflanzen der gleichen Art in Gruppen zu 3 – 7 Stück zu pflanzen. Die Pflanzflächen werden den Gewerbegrundstücken zugeordnet. Im Bereich der vorhandenen Wasserleitung (s. nachrichtlich dargestellten Verlauf der Trasse in der Planzeichnung) sind Bepflanzungen nur mit flachwurzelnden Pflanzen durchzuführen.
- b) Oberflächenwässerung/Befeuchtung Stellplätze (gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauB sind Stellplätze und Parkplätze nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mind. 30 % Trittschall, Porengeräteteile, Schallreusen o. ä.) zu erstellen. Das anfallende Dachflächenwasser ist, soweit wie möglich, auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern; die Vorgaben der DIN-Normen 138 sind zu beachten (Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauB). Alternativ sind dezentrale Versickerungs- oder Rückhalteanlagen auf dem jeweiligen Baugrundstück zu erstellen.
- c) Bepflanzung auf den Baugrundstücken (s. 1000 qm Grundstücksfläche und je angefangene 5 Stellplätze ist auf dem jeweiligen Baugrundstück ein großkroniger Laubbau zu pflanzen).
- d) Bepflanzung im öffentlichen Straßenraum (s. angefangener 200 qm Verkehrsfläche ist innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche ein großkroniger Laubbau zu pflanzen).
- e) Freiflächen auf den Baugrundstücken (Entsprechend den Vorgaben des Grünordnungsplanes sind 20 % des jeweiligen Baugrundstückes als Grünfläche zu betonen oder gitterförmig bzw. landschaftstypisch zu gestalten).
- § 2 Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzflächen gem. § 9 (1a) BauB
- Der Eingriffsausgleich erfolgt sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes. Der externe Ausgleich wird auf einer Teilfläche der im nebenstehenden Übersichtsplan gekennzeichneten Ersatzfläche 1,8 im Flächenpool WSG-Orte durchgeführt. Insgesamt ist ein Eingriffsausgleichswert von 42.500 WE auszugleichen. Bei 67 % des Ausgleichs = 28.504 WE – erfolgt innerhalb des Plangebietes, 14.000 WE werden extern auf der o.a. Ersatzfläche im Flächenpool WSG-Orte ausgeglichen.
- Der Kompensationsrechenwert von 14.002 Wertseinheiten wird den Eingriffswerten im Plangebiet wie folgt zugeordnet:
- Gesamtfläche der im Anspruch zu nehmenden Ersatzfläche = 10.001 qm
  - Auf die Gewerbegebiete (ohne Flurstück 82/7) entfallen 8.534 qm (12.509 WE = 89,34 %)
  - Auf die Verkehrsflächen entfallen 1.067 qm (1.493 WE = 10,66 %)
- Die Maßnahmen auf den Maßnahmenflächen innerhalb und außerhalb des Plangebietes werden durch die Stadt Fürstenua durchgeführt.
- Die entstehenden Kosten für die Bereitstellung der Flächen und die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen werden anteilig (ohne o.g. Zuordnung) gem. der Spaltung zur Erhebung von Kostenersatzungsbeiträgen nach § 135 c BauB der Stadt Fürstenua von den künftigen Grundstückseigentümern erhoben.

- § 3 Gebäudehöhen
- Die max. Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante fertiger Straße bis zur oberen Kante des Daches wird auf 12,0 m festgesetzt. Für untergeordnete bauliche Anlagen wie Fahrschleppschleife, Schornsteine und Antennenträger ist eine Überschreitung auf bis zu max. 20,0 m zulässig.
- § 4 Flächenbezogener Schallleistungspegel
- Innerhalb des Plangebietes dürfen nur Anlagen und Betriebe errichtet werden, die in der Planzeichnung festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel pro qm Grundstücksfläche nicht überschreiten. Es wird darauf hingewiesen, dass die angegebenen flächenbezogenen Schallleistungspegel "effektive Werte" sind, der "wahre" Schallleistungspegel kann um das Maß einer möglichen Abschirmung durch Gebäudestrukturen erhöht werden. Umhüll ist es möglich, bei einer Baulosplanung durch Gebäudestrukturen oder Wahl von entsprechenden Baustoffen auch stärker emittierende Bereiche zu vermeiden.

### Textliche Hinweise:

- Selbst keine Nutzungsänderung oder bauliche Veränderung auf den Flurstücken 82/4 und 82/7 vorgenommen wird, kann zunächst an der gegenwärtigen Zu- und Abfahrt der Grundstücke 82/4 und 82/7 festgehalten werden (Bestandsschutz). Bei nutzungsbedingten Änderungen und/oder Neubaumaßnahmen auf den Grundstücken ist die Erschließung der o.g. Flurstücke über eine neu anzulegende Zu- und Abfahrt weiter östlich – innerhalb der OD-Grenze – neu zu regeln bzw. zu organisieren.
- Im Abstand von 20,0 m vom befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße 102 dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrt Werbestelen im Block der Straße nicht errichtet werden (§24 (1) NSG). In einem Abstand von 20m – 40 m bedarf die Baugenehmigung für die Errichtung von Werbestelen der vorherigen Zustimmung der Straßenbaubehörde (§24 (2) NSG).
- Südlich der Valtiger Straße sind im Bereich des geplanten Pflanzstreifens sowie der ausgewiesenen Bauverbotszone Niederspannungs-Erdbel- und Mitteldruck-Erdbelungen vorhanden. Auf diese ist Rücksicht zu nehmen.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gem. §14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NSDG) meldepflichtig und müssen der Bauaufsicht gemeldet werden. Der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer, Bodenfunde und Fundstellen sind nach §14 Abs. 2 des NSDG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige gemeldet zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Innerhalb des Plangebietes treten teilweise Immissionen aus der Landwirtschaft auf. Aus diesem Grunde sollte lebensmittelverarbeitendes Gewerbe zwischen der Valtiger Straße und der südlich gelegenen Planstraße (1. Bauzeile) nicht angesiedelt werden.

### Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauB) hat der Rat der Stadt Fürstenua diesen Bebauungsplan Nr. 42 "Gewerbegebiet Schwagstorf", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/abstimmenden/abstimmenden textlichen Festsetzungen, beschlossen:

Fürstenua, den .....

Bürgermeister (SEGL) Stadtdirektor

### Verfahrensvermerk Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 07.12.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauB am 05.04.1994 ordentlich beantragt.

Fürstenua, den .....

Stadtdirektor

### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte L4 – 889/2000  
Liegenschaftskarte: Stadt Fürstenua, Gemarkung Schwagstorf  
Maßstab: 1:1000

Die Verfertigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 27.10.1955, Nds. OVG S. 187, geändert durch Gesetz vom 11.07.1994, L. Nr. 10, OVG S. 300). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die als verbindlich bestimmten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 02.06.2002). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Ordnungsamt, den .....

Katasteramt Ordnungsamt Unterschrift

### 1. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 16.03.1994 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.04.1994 ordentlich beantragt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 20.04.1994 bis 23.05.1994 gemäß § 3 Abs. 2 BauB öffentlich ausgelegt.

Fürstenua, den .....

Stadtdirektor

### 2. Öffentliche Auslegung (ohne) Einschränkung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 16.03.1994 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.05.2002 ordentlich beantragt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 21.05.2002 bis 24.06.2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauB öffentlich ausgelegt.

Fürstenua, den .....

Stadtdirektor

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauB in seiner Sitzung am 22.10.2002 als Satzung (§10 BauB) sowie die Begründung beschlossen.

Fürstenua, den .....

Stadtdirektor

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr.42 "Gewerbegebiet Schwagstorf" ist gemäß § 10 (3) BauB am .....

Der Bebauungsplan ist damit am .....

Fürstenua, den .....

Stadtdirektor

### 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.

Fürstenua, den .....

Stadtdirektor

### Mängel und Abwägung

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

Fürstenua, den .....

Stadtdirektor

### Übersichtskarte M. 1:10000

Entwurfsbezeichnung: INGENIEUR PLAN UND LÖBNER + PARTNER GbR  
Ordnungsamt: 17.05.2000  
geprüft: 22.10.2002  
Freigegeben: 22.10.2002

Wappenstadt, den 2002-10-22

### STADT FÜRSTENAU BEBAUUNGSPLAN NR. 42 "Gewerbegebiet Schwagstorf"

ABSCHRIFT

Maßstab: 1 : 1000

Umschlag: 1  
Blatt: 10 (10)