

# PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 53 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Scheeßel diesen Bebauungsplan Nr. 79 "Gewerbepark Ost", bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Scheeßel, den  
(Jungemann)  
Bürgermeisterin

# VERFAHRENSVERMERKE

## 1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Scheeßel hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 "Gewerbepark Ost" beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Scheeßel, den  
(Jungemann)  
Bürgermeisterin

## 2. Vervielfältigungen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

©2021  
LGLN  
Landesamt für GeoInformation und  
Landentwicklung Niedersachsen  
Regionaldirektion Osterndorf

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straße, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom ...). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.  
Scheeßel, den  
Off. best. Verm.-Ing.

## 3. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 79 "Gewerbepark Ost" wurde ausgearbeitet von der  
Planungsgemeinschaft Nord GmbH  
Große Straße 49  
27366 Rotenburg (Wümme)  
Tel.: 04261 / 92930 Fax: 04261 / 92930  
E-Mail: info@pgn-architekten.de

Rotenburg (Wümme), den  
Planverfasser

## 4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Scheeßel hat in seiner Sitzung am ... dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 79 "Gewerbepark Ost" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ... bis ... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Scheeßel, den  
(Jungemann)  
Bürgermeisterin

## 5. Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Scheeßel hat in seiner Sitzung am ... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 79 "Gewerbepark Ost" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ... bis ... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Scheeßel, den  
(Jungemann)  
Bürgermeisterin

## 6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Scheeßel hat den Bebauungsplan Nr. 79 "Gewerbepark Ost" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ... als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Scheeßel, den  
(Jungemann)  
Bürgermeisterin

## 7. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 79 "Gewerbepark Ost" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am ... rechtsverbindlich geworden.

Scheeßel, den  
(Jungemann)  
Bürgermeisterin

## 8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel der Abwägung

Innerthalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 79 "Gewerbepark Ost" sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächenminderungsplanes oder Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Scheeßel, den  
(Jungemann)  
Bürgermeisterin



# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB)

1.1 Im gesamten Plangebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten i.S.d. folgenden Sortimentslisten ausgeschlossen:

- Nahversorgungsrelevante Kernsortimente:**
- Nahrungs- / Genussmittel, Getränke, Tabak- und Reformwaren
  - Drogerie-, Parfümerie-, Apothekeveraren
  - Papier- / Schreibwaren, Zeitschriften, Zeitungen
  - Schnittmühen

- Zentrenrelevante Kernsortimente:**
- Sanitätswaren
  - Bücher, Spielwaren, Bastelartikel
  - Bekleidung, Wäsche, Sportbekleidung
  - Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe
  - Baby- / Kinderartikel
  - Schuhe, Lederwaren
  - Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Wohnaccessoires
  - Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen
  - Haus- / Tisch-, Bettwäsche
  - Uhren, Schmuck
  - Foto / Zubehör, Optik, Akustik
  - Musikalien, Münzen, Briefmarken
  - Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte
  - Computer / Zubehör, Telekommunikation
  - Heimtextilien, Gardinen / Zubehör
  - Fahrrad / Zubehör

1.2 Abweichend von Ziffer 1.1 sind Einzelhandelsbetriebe, die ein oder mehrere der aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente führen, in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem im Gewerbegebiet befindlichen Handwerks- oder Gewerbebetrieb zulässig, wenn sie dem Handwerks- oder Gewerbebetrieb zugeordnet und eine Verkaufsfläche von 400 m² nicht überschreiten.

1.3 Im gesamten Plangebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen i.S.d. § 8 Abs. 3 und § 9 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

## 2. HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB)

Im gesamten Plangebiet dürfen die Oberkanten (OK) der baulichen Anlagen eine Höhe von 15 m nicht überschreiten. Für untergeordnete technische Aufbauten, Anlagen für Wärmerückgewinnung und zur Nutzung regenerativer Energien darf die maximale Oberkante um max. 1,5 m überschritten werden. Bezugspunkt ist die endgültige Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, über die die Erschließung erfolgt, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

## 3. BAUWEISE (§ 9 (1) NR. 2 BAUGB)

In der abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäude über 50 m Länge zulässig. Im Übrigen gelten die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

## 4. ZU- UND ABFAHRTSVERBOT (§ 9 (1) NR. 11 BAUGB)

Entlang der Landesstraße (L 131) ist in den entsprechend festgesetzten Bereichen die Zu- und Abfahrt für Kfz unzulässig.

## 5. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 15 BAUGB)

- 5.1 Die Grünflächen im Zusammenhang mit den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Maßnahmenflächen dienen als Krötenwanderweg. Bei Kreuzung der Straßenverkehrsfläche ist ein Krötenwanderweg vorzusehen.
- 5.2 Die Grünfläche im Zusammenhang mit den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ist entsprechend zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger und der Gemeinde zu belasten.
- 5.3 Die Grünfläche im Zusammenhang mit den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Flächen dient dem Erhalt des Gehölzbestandes.

## 6. IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 (1) NR. 24 BAUGB)

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der gekennzeichneten Gewerbegebiets- bzw. Industriegebietsfläche angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 bis 6.00 h) überschreiten. Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A und B erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	Zusatzkontingent tags	Zusatzkontingent nachts
A	0 dB	0 dB
B	5 dB	5 dB

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k LEK<sub>j</sub> durch LEK<sub>j</sub> + LEK<sub>Zusatz</sub> zu ersetzen ist.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.

Die Emissionskontingente beziehen sich auf die Immissionsorte außerhalb des Plangebietes. Sie sind nicht binnenwirksam.

Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Kontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z. B. durch Baulast oder öffentlich-rechtlichen Verträgen).

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 7. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) NR. 25a BAUGB)

Innerehalb der 8 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 5-reihige Strauch-Baumhecke anzupflanzen. Innerhalb der Fläche für die Oberflächenwasserbeseitigung ist eine querende Leitung zu dem nördlich angrenzenden Graben zulässig.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
<b>Bäume</b>		
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle	2  , v. S. 80/120
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	3  , v. S. 60/100
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	3  , v. S. 80/120
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	3  , v. S. 80/120
<i>Prunus padus</i>	Frühe Traubenkirsche	3  , v. S. 80/120
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	3  , v. S. 80/120
<b>Sträucher</b>		
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	3  , v. S. 80/120
<i>Crataegus monogyna</i>	Einfrüchtiger Weißdorn	3  , v. S. 80/120
<i>Euonymus europaea</i>	Pflaflenhütchen	2  , v. S. 60/100
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	3  , v. S. 80/120
<i>Salix aurita</i>	Ohrweide	1  , v. S. 60/ 80
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide	1  , v. S. 60/ 80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3  , v. S. 60/100
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball	2  , v. S. 60/100

**Pflanzverband:** Reihen- und Pflanzabstand 1,25 x 1,50 m auf Lücke. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8 m. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

**Einzühlung:** Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbiss 5 - 8 Jahre lang mit einem Wildschutzzaun einzuzäunen. Der Wildschutzzaun ist anschließend zu entfernen.

**Umsetzung:** Die Anpflanzung erfolgt durch die Gemeinde in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind durch den Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

## 8. ZUORDNUNG VON AUSGLEICHSMASSNAHMEN (§ 9 (1A) BAUGB)

Die außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück (...) der Flur (...) in der Gemarkung (...) durchzuführende Kompensationsmaßnahme ist dem Plangebiet zugeordnet.

# HINWEISE

## 1. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

## 2. ALTLASTEN

Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

## 3. BAUVERBOTSZONE

Die Bauverbotszone ist mit einem Abstand von 20 m bis zum äußeren Fahrbahnrand der Landesstraße gem. § 24 Abs. 1 NStrG von Hochbauten jeder Art freizuhalten.

## 4. EINSICHTNAHME IN DIN-VORSCHRIFTEN

Die DIN 45691 ist zu beziehen beim Beuth Verlag / Berlin oder DIN Deutsches Institut für Normung e.V. / Berlin. Sie kann auch im Fachbereich Bau und Planung der Gemeinde Scheeßel, Untervogelplatz 1, 27383 Scheeßel eingesehen werden.

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## 1. Art der baulichen Nutzung

GE / GI Gewerbegebiete / Industriegebiete  
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 8 / § 9 BauNVO)

## 2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß  
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 (2) Nr. 1 BauNVO)  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 (2) Nr. 3 BauNVO)  
OK Gebäudeoberkante als Höchstmaß  
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 (2) Nr. 4 BauNVO)

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise  
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO)  
Baugrenze  
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO)

## 4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen  
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Hier: Fuß- und Radweg  
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

## 5. Ver- und Entsorgung

Flächen für die Abwasserbeseitigung  
Hier: Oberflächenwasserbeseitigung  
(§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

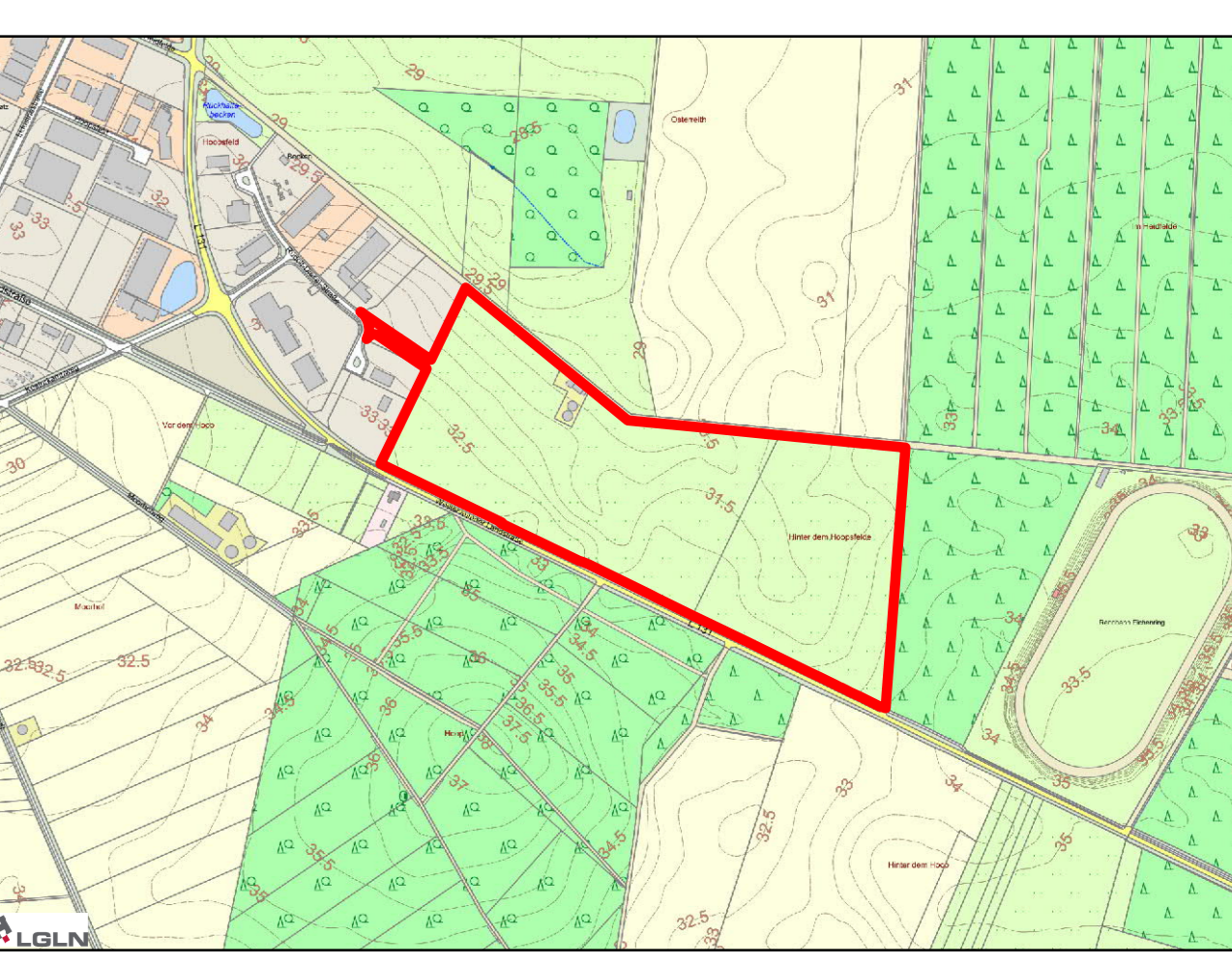
## 6. Grünflächen

Öffentliche Grünflächen  
(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)  
Maßnahmenflächen  
Hier: Krötenwanderweg / Krötenwanderweg  
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)  
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)  
Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern  
(§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

## 8. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
(§ 9 (1) Nr. 9 BauGB)  
Vorkerknungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen  
Hier: Teilflächen mit Emissionskontingenten (s. Textliche Festsetzung Nr. 6)  
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)  
Vorkerknungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen  
Hier: Richtungssektoren (s. Textliche Festsetzung Nr. 6)  
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)  
Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind  
(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
(§ 9 (1) BauGB)  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen  
(§ 16 (3) BauNVO)

# ÜBERSICHTSPLAN M 1:10.000



# GEMEINDE SCHEEßEL Landkreis Rotenburg (Wümme)

# BEBAUUNGSPLAN NR. 79 - Gewerbepark Ost -

- Vorentwurf für die frühz. Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB -