

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2019 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
GE Gewerbegebiet (siehe § 1 der textlichen Festsetzungen)	§ 8 BauNVO
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
0,7 Grundflächenzahl	§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO
H_{max}=12 m H _{max} = maximale Höhe der baulichen Anlagen = 12 m (siehe § 3 der textlichen Festsetzungen)	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO

BAUWEISE; BAUGRENZE	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
△ abweichende Bauweise, im Sinne einer offenen Bauweise; ohne Begrenzung der Gebäudelänge (siehe § 2 der textlichen Festsetzungen)	§ 22 BauNVO
— Baugrenze	§ 23 BauNVO

SONSTIGE PLANZEICHEN	§ 9 (7) BauGB
□ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	

SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Gebäude
	Flurstücksnummer
	Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten
	Bemaßung

4. Regelungen für den Artenschutz

- Die Baufeldfreiräumung und Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar (außerhalb der Brutzeit) zulässig. Ein abweichender Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.
- Im Baufeld sind ggf. vorhandene Höhlenbäume vor Fällung auf Fledermausbesatz zu kontrollieren und die Ergebnisse zu dokumentieren (Fachmann für Fledermäuse). Der Bericht ist vor Fällung der Höhlenbäume der Naturschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont zur Prüfung vorzulegen. Die Fällung eines durch Fledermäuse genutzten Höhlenbaumes ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Hameln zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

5. DIN-Vorschriften und Richtlinien

Die zitierten DIN-Vorschriften und Richtlinien werden bei dem Flecken Coppenbrügge bereitgehalten.

6. Maßnahmen zum Bodenschutz - Bauphase

- Im Rahmen der Bautätigkeiten sind u.a. die DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial zu beachten. Arbeitsflächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Boden ist im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufzutragen. Die Lagerung von Boden hat ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt zu erfolgen (u.a. gemäß DIN 19731 und DIN 18917). Das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft ist zu vermeiden.
- Nach Möglichkeit sollte im Bereich von Parkplätzen o.ä. im Plangebiet auch auf eine Vollversiegelung zu Gunsten wasserdrurchlässiger Materialien verzichtet werden, um einige Bodenfunktion eingeschränkt erhalten zu können.

7. Hinweise zum Immissionsschutz

Im Rahmen der staubtechnischen Beurteilung wurden die nachfolgend aufgelisteten Minderungsmaßnahmen für die Berechnungen vorausgesetzt. Diese sind im Rahmen der Genehmigung der Anlagenbestandteile zu berücksichtigen.

Das Gutachten führt als Minderungsmaßnahmen auf:

- Befeuchtung des zu brechenden Materials vor dem Brechen
- Ausrüstung der Übergabestellen der Anlage mit Befeuchtungsanlagen
- Reduzierung von Staubemissionen aus der Lagerung durch Befeuchtung der Oberflächen der Halden an Tagen mit hoher Verdunstungsrate und relevanten Windgeschwindigkeiten (ab ca. 6 – 8 m/s)
- Befestigung der Fahrwege, sodass bei auftretenden Verunreinigungen die Fahrwege gereinigt werden können.

Präambel des Bebauungsplanes

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat des Flecken Coppenbrügge diese 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 87 „Gewerbegebiet Bahnhof Voldagsen“, Ortsteil Marienau, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Coppenbrügge, den _____

.....
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Coppenbrügge hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 87 „Gewerbegebiet Bahnhof Voldagsen“, Ortsteil Marienau, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Coppenbrügge, den _____

.....
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

Gemarkung: Coppenbrügge
Flur:

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Antragsnummer: _____, Stand vom _____). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Hameln, den _____
LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Katasteramt Hameln

.....
Vermessungsrat

Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 87 „Gewerbegebiet Bahnhof Voldagsen“, Ortsteil Marienau, sowie der Begründung einschl. Umweltbericht wurde ausgearbeitet vom:

Planungsbüro REINOLD
Seetorstraße 1a
31737 Rinteln
Tel.: 05751 - 9646744
Fax: 05751 - 9646745

Rinteln, den _____

.....
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Coppenbrügge hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 87 „Gewerbegebiet Bahnhof Voldagsen“, Ortsteil Marienau, sowie dem Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 87 „Gewerbegebiet Bahnhof Voldagsen“, Ortsteil Marienau, und Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen und wurden gem. § 4 a Abs. 4 BauGB zusammen mit der ortsüblichen Bekanntmachung zeitgleich auf der Internetseite des Flecken Coppenbrügge zur Einsichtnahme bereitgestellt.

Coppenbrügge, den _____

.....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat des Flecken Coppenbrügge hat die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 87 „Gewerbegebiet Bahnhof Voldagsen“, Ortsteil Marienau, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschl. Umweltbericht (gem. § 9 Abs. 8 und § 2 a BauGB) beschlossen.

Coppenbrügge, den _____

.....
Bürgermeister

Inkrafttreten

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 87 „Gewerbegebiet Bahnhof Voldagsen“, Ortsteil Marienau, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 87 „Gewerbegebiet Bahnhof Voldagsen“, Ortsteil Marienau, ist damit am _____ in Kraft getreten.

Coppenbrügge, den _____

.....
Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 87 „Gewerbegebiet Bahnhof Voldagsen“, Ortsteil Marienau, ist die Verletzung von Vorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes und der Begründung einschl. Umweltbericht nicht geltend gemacht worden.

Coppenbrügge, den _____

.....
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Bebauungsplanänderung und Erweiterung mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Rates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Coppenbrügge, den _____

.....
Bürgermeister

I. Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung – Gewerbegebiet

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

(1) Innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebietes (GE) sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebietes (GE) können nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bertschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebietes (GE) sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 8 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig:

- Vergnügungstätten,
- Tankstellen,
- Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S. von § 3 Abs. 5 a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären (Störfall) (gem. § 1 Abs. 9 BauNVO).

(4) Der Verkauf von Waren an Endverbraucher ist nur zulässig, wenn diese im Zusammenhang mit dem auf dem Betriebsgrundstück ausgeübten Herstellungs-, Bearbeitungs-, Reparatur- oder Dienstleistungsgewerbe stehen und diese Nutzung nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt (gem. § 1 Abs. 9 BauNVO).

§ 2 Abweichende Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebietes (GE) gilt eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge.

§ 3 Höhenbegrenzung baulicher Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 4 BauNVO)

(1) Die Gesamthöhe (GH) der innerhalb des Gewerbegebietes (GE) errichteten baulichen Anlagen wird auf max. 12 m begrenzt. Als Gesamthöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut lotrecht zur Bezugsebene gem. Abs. 2 definiert.

(2) Bezugsebene ist die Oberkante der zur Erschließung des Grundstückes notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche im Ausbauzustand auf Höhe der mittleren Frontbreite der zur öffentlichen Verkehrsfläche ausgerichteten Grundstücksgrenze des Baugrundstückes. Steigt das Gelände von der Verkehrsfläche zum Gebäude, so darf das o.g. Maß um einen Zuschlag überschritten werden; der zulässige Zuschlag ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an der der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Gebäudes und der Bezugsebene. Geringfügige, baubedingte Abweichungen von bis zu 0,2 m sind zulässig. Bei Eckgrundstücken gilt die Grundstückseite, welche die für die Erschließung des Grundstückes notwendige Zufahrt aufweist.

§ 4 Ableitung des Oberflächenwassers (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das in dem Gewerbegebiet (GE) anfallende und nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. Mulden-Rigolen-Systeme, Regenrückhaltebecken) auf den jeweiligen Grundstücksflächen zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist eine gedrosselte und dosierte Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers an die angrenzenden Entwässerungsgräben derart vorzusehen, dass lediglich die natürliche Abfluss-Spende des derzeit unbebauten Geländes an die nächste Vorflut abgeleitet wird. Als Bemessung sind 10 l/s*ha für ein 10-jährliches Regenereignis zu Grunde zulegen.

II. Hinweise

1. Gesetze und Verordnungen

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung – PlanZV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (Nds. GVBl. S. 244).
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (Nds. GVBl. S. 244).

2. Gutachten

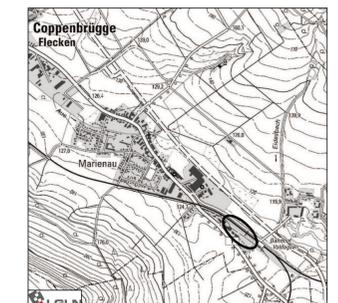
- Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH, 2020: Staubtechnischer Bericht Nr. S19242.1/01 über die Ermittlung und Beurteilung der Staubimmissionen nach der geplanten Erweiterung eines Lager- und Umschlagbetriebs in Coppenbrügge, Lingen, 24.04.2020.
- GTA – Gesellschaft für Technische Akustik mbH, 2020: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 87 „Gewerbegebiet Bahnhof Voldagsen“, 1. Änderung, Flecken Coppenbrügge, Hannover, 11.06.2020.

3. Archäologischer Denkmalschutz

Konkrete archäologische Kulturdenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Das Auftreten archäologischer Bodenfunde ist allerdings aufgrund der bislang fehlenden systematischen Erhebung nicht auszuschließen.

Aus diesem Grund wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherven, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohlenansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Übersichtsplan Maßstab 1 : 25.000



Kartengrundlage: Topographische Karte 1:25.000 (TK 25)
Maßstab: 1:25.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Bauleitplanung des Flecken Coppenbrügge Landkreis Hameln-Pyrmont

Bebauungsplan Nr. 87 „Gewerbegebiet Bahnhof Voldagsen“ 1. Änderung und Erweiterung Ortsteil Marienau

- Vorentwurf -
Stand 11/2020

Maßstab 1:1.000

Planungsbüro REINOLD
Raum- und Stadtplanung IFR
31737 Rinteln - Seetorstraße 1a
Telefon 05751 - 9646744 Telefax 05751 - 9646745

