

**Bauleitplanung des Flecken Coppenbrügge
Landkreis Hameln-Pyrmont**

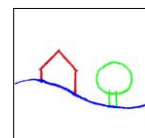
**Bebauungsplan Nr. 87
„Gewerbegebiet Bahnhof Voldagsen“,
1. Änderung und Erweiterung
OT Marienau**

-Vorentwurf-

M. 1:1.000

Stand 12/2020

Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau (IfR)
31737 Rinteln –Seetorstraße 1a
Telefon 05751-9646744 - Telefax 05751-9646745



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:
 - a. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - b. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- (2) 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:
 - a. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 - b. 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:
 - a. Vergnügungsstätten,
 - b. Tankstellen,
 - c. 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 Grundstücksseite, 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 (Planzeichenverordnung – 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 Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Boden-verfärbungen 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.

4. Regelungen für den Artenschutz

- (1) 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 Landkreis Hameln-Pyrmont zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.
- (2) 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 Landkreis Hameln-Pyrmont zur Prüfung vorzulegen. Die Fällung eines durch Fledermäuse genutzten Höhlenbaumes ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Hameln-Pyrmont 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 Copenbrügge bereitgehalten.

6. Maßnahmen zum Bodenschutz - Bauphase

- a. 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.
- b. Nach Möglichkeit sollte im Bereich von Parkplätzen o.ä. im Plangebiet auch auf eine Vollversiegelung zu Gunsten wasserdurchlässiger 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.

Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

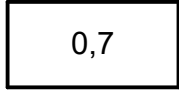


Gewerbegebiet
(siehe § 1 der textlichen Festsetzungen)

§ 8 BauNVO

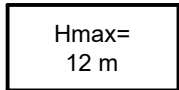
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB



Grundflächenzahl

§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO

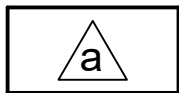


Hmax = maximale Höhe der baulichen Anlagen = 12 m
(siehe § 3 der textlichen Festsetzungen)

§ 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



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

§ 9 (7) BauGB

SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Gebäude

$\frac{22}{6}$

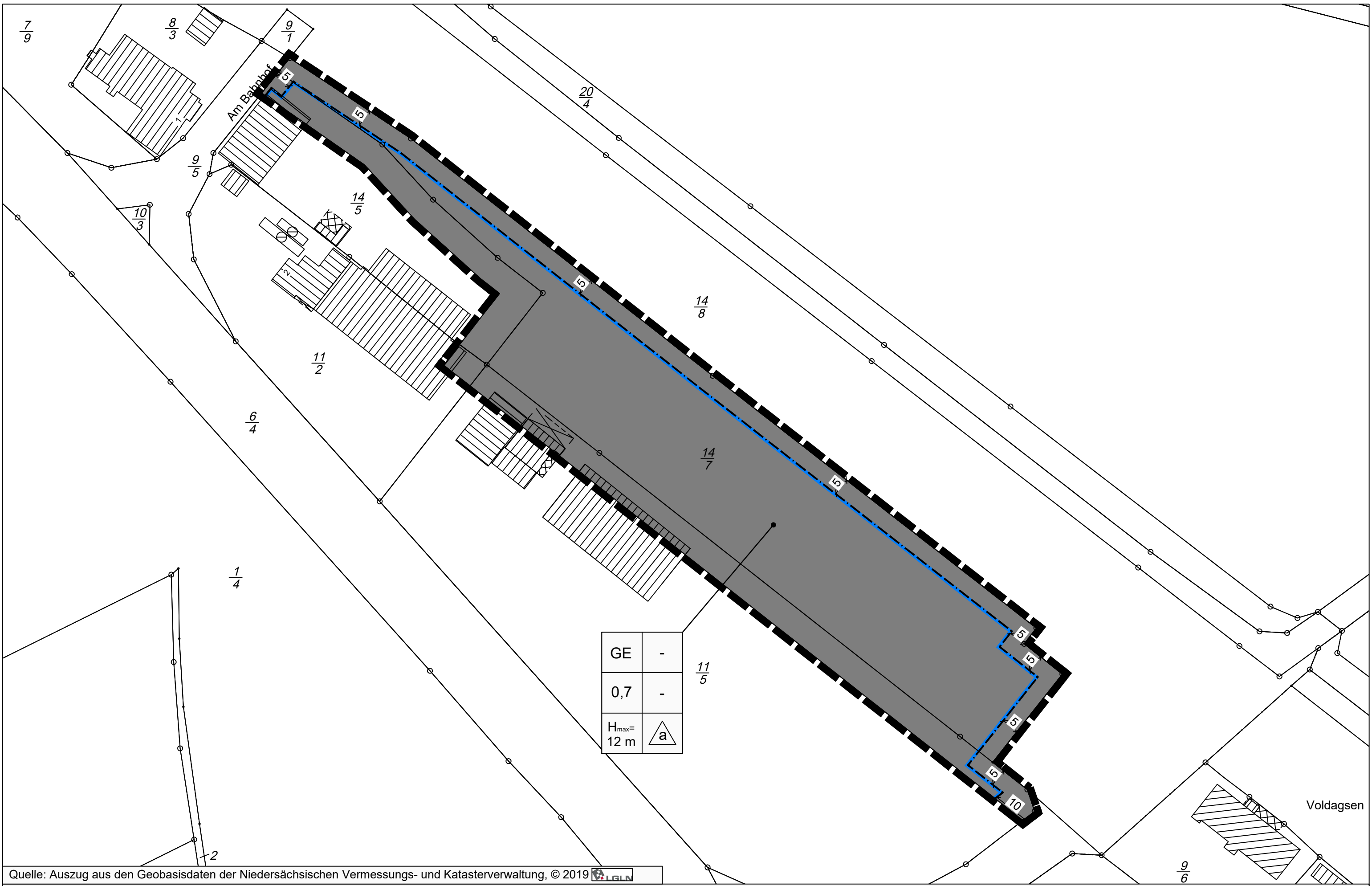
Flurstücksnummer




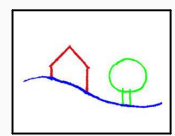
Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten



Bemaßung



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2019 



Planungsbüro REINOLD
 Raumplanung und Städtebau (IfR)
 31737 Rinteln - Seetorstraße 1a
 Telefon 05751 - 9646744 Telefax 05751 - 9646745



Maßstab 1 : 1.000

Bebauungsplan Nr. 87
„Gewerbegebiet Bahnhof Voldagsen“
 - 1. Änderung und Erweiterung -
 OT Marienau
 Flecken Coppenbrügge