TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0. Maßgebliche Fassung der Baunutzungsverordnung

Für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 10 ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) maßgeblich.

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In den Gewerbegebieten sind die Nutzungen entsprechend § 8 (2) Nr. 1 (Lagerhäuser) und Nr. 4 (Anlagen für sportliche Zwecken BauNVO) gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

1.2 Die nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für einen begrenzten Personenkreis, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecken sowie Vergnügungsstätten) sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Höhen baulicher Anlagen sind gem. § 16 (2) und (5) BauNVO unterschiedlich festgesetzt.

2.1 In den Gewerbegebieten ist die Maximalhöhen der Überkanten baulicher Anlagen festgelegt. Die Bezugsebene ist NN.

2.2 Ausnahmen von der Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen sind gem. § 16 (6) BauNVO möglich, wenn dieses aus betriebstechnischen Notwendigkeiten erfolgt, und die Summe solcher baulichen Anlagen in einer Flächenproduktion zur zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche maximal 1/3 beträgt.

2.3 Untergeordnete, nicht die Höhen und Schlankheiten mit einer Grundfläche von nicht mehr als 25 m² haben von Ausnahmen.

2.4 Auf dem in nördlichen Gewerbegebiet gelegenen Lagerplatz ist der Stapelhöhe der gelagerten Güter auf die Höhen der südlich und nördlich benachbarten Lärmschutzwälle (Höhe 4,0 m über Geländeoberfläche) begrenzt.

3. Flächenbezogene Schallleistungspegel

3.1 In den Gewerbegebieten sind gem. § 1 (4) BauNVO flächenbezogene Schallleistungspegel (L''WA) als zulässig festgesetzt.

3.2 Die in der Planzeichnung angegebenen flächenbezogenen Schallleistungspegel wurden auf der Grundlage der DIN 18005 / 1 "Schallschutz im Städtebau" bestimmt. Es handelt sich hier um immissionswirksame Schallleistungspegel, die „Kopfe" Schallleistungspegel als Summe aller Einzelgeräuschpegel, kein „Ein Ton Kurzzeitzuschlag" (Abruptes und Streuung sowie ohne Abschlagszahl 8), sowie spezielle Schallschutzmaßnahmen innerhalb der Anlage oder auf dem Ausbreitungsweg gilt.

3.3 In den Gewerbegebieten dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die die angegebenen flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschreiten.

3.4 Eine Überschreitung der vorgenannten Emissionsschallpegel ist im Rahmen der behördlichen Genehmigungsverfahren zulässig, wenn auf ein schalltechnisches Nachweis erbracht wird.

3.5 Im Einzelfall kann dem Einsatz von schallgedämmenden Maßnahmen auf dem Schallausbreitungsweg der Nachweis eigener Schallemissionspegel erfolgt werden. Hierfür ist ein schalltechnisches Nachweis erforderlich.

4. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

4.1 Auch bei gem. § 8 (3) Nr. 2/4 BauNVO mit der Kennzeichnung (A) ausgewiesenen Nutzungen ist der bestmögliche Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und „ernsthaften" Belästigungen und Gewerbelärm zu erreichen. Die Aufsichtsbehörden haben vor Durchführung der Baumaßnahmen in diesem Bereich zu erfolgen und weisen Höhe und Breite des Schutzes (auch über die ausgewiesenen gewerbebauflächen hinaus).

4.2 Auch bei gem. § 8 (3) Nr. 2/4 BauNVO mit der Kennzeichnung (A) ausgewiesenen Nutzungen ist der bestmögliche Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine Lärmschutzwand mit einem Schallpegel Mark R = 25 und mit einer Höhe von mindestens ... über dem Fahrbahnniveau der K65 (Kasseler ...) zu errichten und beabsichtigt zu erhalten. Hinsichtlich der genauen Lage und Ausführung der Lärmschutzwand sind die Aussagen der Schalltechnischen Untersuchung zur geplanten LKW-Umfahrt auf der Ostseite der bestehenden Betriebsgebäude der Fa. Wesergold, aufgestellt von Dr.-Ing. Klaus Beraneck-Bauer, Steinfeld zu beachten.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zur Kompensation der stattfindenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild werden die folgenden Maßnahmen festgesetzt. Bezüglich der genauen Ausführung (Gehölzarten, Pflanzgrößen etc.) wird auf die landschaftspflegerische Begleitplanung und Kartierung zum Plan Nr. 10 "Gewerbegebiet Exten II" aufgestellt gem. § 8 (1) BNatG, Dipl.-Ing. F. Wolff Hamelin verwiesen.

5.1 Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet (A)

5.1.1 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche des Bebauungsplanes gem. § 9 (1) Nr. 20a BauGB ausgewiesenen Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als landschaftsgestaltende Anlagen und dauerhaft zu erhalten. Gebäude und standortbezogene Bauten, die nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes errichtet werden, dürfen nicht in diesen Bereichen hineinragen. Ausnahmsweise hiervon ist die örtlichen Handgebiet entlang des Bewässers in Ordnung. Flurstücke 77/14, 77/14, 77/24, 94/2 und 74/8 bis zu einem Abstand von 5,0 m zum Gewässerrand sowie Bereich des Ausgangs- und Abstandsflächen zulässig.

Auf den vorhandenen Hangbereich auf dem Flurstück 69/1 ausgewiesenen Pflanzfläche ist festgesetzt, daß der dort vorhandene Hangbereich mit Bäumen und Sträuchern zum Schutz gegenüber Lagerplatz Meikerweg und ...

5.1.2 Die ausgewiesenen Bereiche des Pflanzgebietes auf dem Flurstück 69/1 ausgewiesenen landwirtschaftlichen Zwecken Bestimmung dient und Biotopcode wird festgesetzt. Bei den Überbauungen und sonstigen Maßnahmen ist ein Bereich zu wahren.

5.1.3 Alternativ zur für die Begründungsmaßnahmen geeigneten Gehölz-Pflanzenarten gelten:

Bäume 1. Ordnung		Bäume 2. Ordnung	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche	Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche	Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche	Malus sylvestris	Wildapfel
Tilia cordata	Winterlinde	Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	Sorbus torminalis	Elsbeere

Sträucher

Acer campestre	Feldahorn	Ribes rubrum	Johannisbeere
Corylus avellana	Haselnuß	Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Crataegus monogyna	Weißdorn	Rosa canina	Hundsrose
Crataegus laevigata	Weißdorn	Rosa rubiginosa	Weinrose
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	Salix aurita	Ohrweide
Prunus spinosa	Schlehe	Salix cinerea	Grauweide
Rhamnus frangula	Faulbaum	Salix caprea	Salweide
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	Salix fragilis	Bruchweide
Salix alba	Silberweide	Salix purpurea	Purpurweide
Salix viminalis	Korbweide	Salix triandra	Mandelweide
Salix pentandra	Lorbeerweide	Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

5.1.4 Hinweise zur Ausführung der Pflanzarbeiten

Die im Plangebiet anfallende Oberbodenmenge ist gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen zu verwenden. Die Pflanzarbeiten sind nach den einschlägigen Richtlinien (DIN 18916 und 18917) durchzuführen. Für die Gemeinde Exten "Entgrünung" auf Grundlage der Ausgleichs-Maßnahmen durchführen.

5.1.5 Anlage eines Feuchtgebietes auf einer Fläche von ... 4 (Biotop) im Kernbereich.

5.1.6 Verlängerte Randstreifen zur natürlichen Sukzession auf einer Fläche von ca. 2.700 m² im Randbereich.

Im Anhang der Ziff. 5.1.5 angeführten Maßnahmen sind durchführen, sobald der Bauinspektoren Eigentümer/Nutzer und Durchführer der Pflanzmaßnahmen bis ... Jahren eingetragenen Pflanzperiode ist zulässig. Wenn der Baumaßnahmen ... Ersatz-Pflanzen ... sind zur Pflanzungsmaßnahmen entsprechend zulässig, ausgeführten ... bei der Eingriffsregelung ausgeführt sind.

5.1.7 Regelung der Durchführungsverantwortung

Die im Plangebiet anfallende Oberbodenmenge ist gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen zu verwenden. Die Pflanzarbeiten sind zulässig und dauerhaft zu erhalten. Die Durchführung der Bepflanzung wird der Bau eines ... Bauvorhabens ... Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen ist gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen ... Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen ist gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen ... Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen ist gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen ...

6. Bauverbotszone

Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) ausgewiesenen Fläche darf nicht bauen jeder Art nicht errichtet werden.

7. Außerkrafttreten eines Teilbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 8 "Gewerbegebiet Exten"

Durch den ... Bebauungsplan Nr. 10 "Gewerbegebiet Exten II" wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 8 "Gewerbegebiet Exten" für den Bereich der Flurstücke 76/8, 76/9, 76/10 und 76/7 Flur 6, Gemarkung Exten, außer Kraft gesetzt.

8. Hinweis

Der Bebauungsplan Nr. 10 ist eine landschaftspflegerische Bestands- und Konfliktanalyse als Grundlage der Begründung beigefügt.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung

8,0 — Baumassenzahl (BMZ)

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)

OK=75mNN — Höhe baulicher Anlagen (Höchstmaß)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Zusätzliche Kennzeichnung der überbaubaren Flächen

Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Hauptversorgungsleitung (Elektrizität), oberirdisch
Schutzstreifen
innerhalb der Schutzstreifen für die 110 kV-Leitungen des Elektrizitätswerkes Wesertal GmbH (nördl. Leitung) und der Deutschen Bahn AG (südl. Leitung) ist eine begrenzte Bebauung möglich. Die genauen Bauunterlagen sind jedoch vor Erteilung der Baugenehmigung dem Elektrizitätswerk oder der Deutschen Bahn AG zur Stellungnahme vorzulegen.

Grünflächen

öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Spiel - Bolzplatz

AG — private Grünfläche
Zweckbestimmung: Abstandsgrün

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Hier: Lärmschutzwall ... = (A)
Lärmschutzwand = (B)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind. (Bauverbotszone gem. § 9 (1) FStrG)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlichen Nutzung

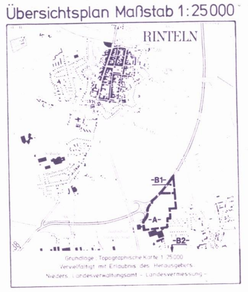
T = 60 — max. flächenbezogener Schallleistungspegel, Tag dB(A)/m²

N = 45 — max. flächenbezogener Schallleistungspegel, Nacht dB(A)/m²

15 — Maßlinie/Maßzahl

Hilfslinie

Übersichtsplan Maßstab 1:25000



BEBAUUNGSPLAN NR. 10

"Gewerbegebiet Exten II"

MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

STADT RINTELN

- Ortsteil Exten -

M. 1 : 1000

Verfahrensvermerke beim Bebauungsplan*)

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 17.05.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 beschlossen. *)
Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20/21.06.1990 ortsüblich bekanntgemacht.

Rinteln, den 18.03.1997
gez. Wichmann L.S.
Stadtdirektor

Vervielfältigungsvermerk:
Ausfertigungsfähige Bauleitplanung, Plan: Zu 6
Maßstab: 1:1000
Die Vervielfältigung ist zum Zwecke der bürgerlichen Zwecke gestattet (§ 17 Abs. 2 Urheberrechtsgesetz und Katastergesetz vom 02.07.1960 – Nds. GBl. S. 157).
Die Planunterlage entspricht den Inhalt der Liegenschaftskataster und sowie die städtebaulich bedeutsamen Bauliche Maßnahmen, Straßen, Wege und Plätze – Stand vom 30.08.89.
Nach § 1 Abs. 2 und § 9 Abs. 8 BauGB ist der Inhalt der baulichen Anlagen gesetzmäßig festgesetzt. *)

Rinteln, den 27.03.1997

Katasteramt *)
L.S. i.V. gez. Obenhaus
Katasteramtsrat

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
morszeck
GERATENS INGENIEURE GMBH
Meinekes Straße 15/17 31789 Hameln

Hameln, den 17.03.1997 i.V. gez. Lauterbach
Planungsleiter

Der VA der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 29.06.1994 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / ~~§ 9 Abs. 5 Satz 1 erster Halbsatz BauGB~~ *) beschlossen. *)
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06/09.05.1995 ortsüblich bekanntgemacht. *)
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 18.05.1995 bis 19.06.1995 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. *)

Rinteln, den 18.03.1997
gez. Wichmann L.S.
Stadtdirektor

Der VA der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 25.09.1996 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 ~~zweiter Halbsatz~~ BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03/08.10.1996 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 16.10.1996 bis 18.11.1996 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rinteln, den 18.03.1997 L.S.
gez. Wichmann
Stadtdirektor

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ... den vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne des § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom ... Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ... gegeben.

..., den ...

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB am 14.03.1997 als Satzung ~~§ 10 BauGB~~ sowie die Begründung beschlossen.

Rinteln, den 18.03.1997 L.S.
gez. Wichmann
Stadtdirektor

Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB / § 8 Abs. 1 BauGB*) ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az. ...) unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch ... bezeichneten gemäßigten Teile*) gemäß § 11 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit § 6 Abs. 2 und 3 BauGB genehmigt.

..., den ...
Höhere Verwaltungsbehörde
...
Unterschrift

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 12.05.1997 angezeigt worden.

..., den ...
~~Höhere Verwaltungsbehörde~~
...
~~Unterschrift~~

~~Für den Bebauungsplan wurde keine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Verfügt vom heutigen Tage (Az. ...) nicht geltend gemacht.~~ (Az: 63-617001/03.04/10)

Stadthagen, den 11.08.1997 L.S.
Landkreis Schaumburg
Der Oberkreisdirektor *)
I.A. gez. Teubner

~~Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom ... aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen*) in seiner Sitzung am ... beigetreten. *)~~
~~Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben*) vom ... ortsüblich ausgelegen. *)~~
~~Der Rat der Gemeinde hat die erneute Auslegung ... ortsüblich bekanntgemacht.~~

~~..., den ...~~

Die ~~Genehmigung der Satzung~~ / Durchführung des Anzeigeverfahrens*) des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am 15.10.1997 im Amtsblatt Nr. 23 bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 15.10.1997 rechtsverbindlich geworden.

Rinteln, den 20.10.1997 L.S.
gez. Buchholz
Bürgermeister

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

..., den ...

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes wird Mangel der Abwägung nicht*) – geltend gemacht worden.

..., den ...

Anmerkungen zu den Verfahrensvermerken beim Bebauungsplan:

*) Die Verfahrensvermerke sind bei Änderungen, Ergänzungen oder Aufhebungen sinngemäß zu fassen. Das gleiche gilt, wenn der Bebauungsplan gemäß § 215 Abs. 3 BauGB in Kraft gesetzt oder mit Rückwirkung erneut in Kraft gesetzt wird.
*) Nichtzutreffendes streichen.
*) Nur wenn ein Aufstellungsbeschluß gefaßt wurde.
*) Die Unterzeichnung durch die Gemeinde erfolgt entsprechend den Vorschriften der NGO.
*) Nur bei Bebauungsplänen nach Nr. 21.2.3b VV-BauGB.
*) Nur bei Bebauungsplänen, bei deren Durchführung neue Grenzen gebildet werden, deren Verlauf durch den Bebauungsplan festgesetzt wird (Vgl. Nr. 21.3.3 VV-BauGB).
*) Oder eine andere nach Nr. 21.2.1 VV-BauGB zuständige Stelle.
*) Wird der Planentwurf wegen Änderungen mehrfach nach § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz BauGB ausgelegt, ohne daß dabei bestimmt wird, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können (§ 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB), so sind hier nur die Zeitangaben für die letzte Auslegung zu vermerken (vgl. Nr. 34.1 VV-BauGB).
*) Nur falls erforderlich.

Präambel des Bebauungsplanes
(mit örtlicher Bauvorschrift)

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung hat der Rat der Gemeinde ... diesen Bebauungsplan Nr. ... bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden, nebenstehenden, obenstehenden örtlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden, nebenstehenden, obenstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

..., den ...

Bürgermeister Siegel Gemeindedirektor

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 "Exten II".

2. Außenwände

Überschreiten die Außenwände baulicher Anlagen eine Länge von 50 m, so sind diese durch Ausgleichung von Fassadenversätzen von mindestens 5 m Tiefe in Abschnitte von maximal 50 m Länge zu gliedern.

3. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 91 (1) Zweites Bauordnung (NBauO), wer als Bauherr, Eigentümer, Besitzer oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen läßt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung entspricht.

FASSUNG 2. Auslegung gem. § 3(3) BauGB STAND: 30.08.1996