Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 11 BauNVO)

GFZ 1,6 — Geschossflächenzahl oder GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,8 — Grundflächenzahl oder GRZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — offene Bauweise

ED — Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

3. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie zum gesamten Verkehrsfläche besonderer Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

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

Elektrizität — unterirdisch
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB/Maßnahme s) und Abs. 6 BauGB)

Baum erhalten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB/Maßnahme s) und Abs. 6 BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

7. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

A-A-A — Bauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz

8. Fläche für Verfüllte Erdbohrung

Erdbohrung

9. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch

Trinkwasser und AK Gasleitung

I. Textliche Festsetzungen

1. Im gesamten Plangebiet sind gem. § 1 Abs.5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) die nach § 8 BauNVO zulässigen Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

2. Im gesamten Plangebiet wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Es sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.

3. Die Gebäudehöhe wird im gesamten Plangebiet auf 30 m über Grund festgesetzt. Dieses Maß gilt auch für untergeordnete Bauteile und Antennen.

4. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Versorgungsanlagen für die Telekommunikation unterirdisch zu verlegen (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB).

5. Innerhalb des Plangebietes befinden sich die verfüllten Erdölbohrungen Hardesse 49 und Hardesse 63. In einem Schutzkreis mit einem Radius von 5 m ist jegliche Bebauung und teifwurzelnde Bepflanzung unzulässig. Das verfüllte Bohrloch muss mindestens aus einer Richtung zugänglich bleiben.

6. Zum Nachweis gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen ist im Bauantrage bzw. Baugenehmigungsverfahren eine abschließende grundstücks- und projektbezogene Baugrunduntersuchung durchzuführen.

7. Grünflichen / Anpfanzungen / Kompensationsmaßnahmen

7.1 Die Bereiche mit Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB dienen zur Eingrünung des Gebiets. Die angegebene Breite darf nicht unterschritten werden. Die Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen (s. Anlage zur Begründung) zu bepflanzen. Abgängige Gehölze sind durch neue zu ersetzen.

7.2 Die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 35/2 und 36 der Flur 12 und das Flurstück 201/79 der Flur 2, Gemarkung Meinersen, dienen als externe Kompensationsflächen. Auf diesen Flächen sind die in dem landschaftsplanerischen Fachbeitrag zur Eingriffsbilanzierung beschriebenen Maßnahmen durchzuführen. Diese Maßnahmen stellen aus artenschutzrechtlicher Sicht CEF-Maßnahmen dar, d. h. deren Wirksamkeit muss zu Beginn der Flächeninanspruchnahme gewährleistet sein.

8. Verkehrsflächen / Niederschlagswasserbewirtschaftung

8.1 Zur Beseitigung des Niederschlagswassers im Plangebiet sind dauerhaft begrünte Versickerungsflächen innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche anzulegen. Innerhalb dieser Versickerungsflächen ist je Baugrundstück eine Zufahrt (incl. aller Zugänge) mit einer Breite bis zu max. 6 m zulässig
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 und 13 BauGB)

8.2 Im gesamten Plangebiet werden Erschließungsanlagen ohne Niederschlagswasser-Kanalisation erstellt. Daher müssen auf allen privaten Grundstücksflächen geeignete Anlagen zur vollständigen Versickerung oder Nutzung des gesammelten Niederschlagswassers erstellt werden. Die Versickerungsanlagen sind gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 anzulegen und zu betreiben.

Die Funktionstüchtigkeit dieser Anlagen muss bereits mit dem Beginn fächenversiegelnder Baumaßnahmen auf den jeweiligen Grundstücken gewährleistet sein.

Eine Ableitung von Niederschlagswasser auf öffentliche Flächen ist generell unzulässig.

Für den entsprechenden Nachweis der gesicherten Erschließung ist im Baugenehmigungs- bzw. Bauanzeigenverfahren für jedes Baugrundstück mit dem Erlnässerungsantrag ein Versickerungskonzept einzureichen (mit Darstellung und Erläuterung der Anlagen gem. Bauvorlagenverordnung - BauVorlVO, NI)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).

8.3 Baugrundstücke sind an die Höhenlage der jeweils benachbarten Straßen- bzw. Versickerungsfläche anzupassen.

9. Betriebe, bei denen vom Umgang mit wassergefährdenden Stoffen auszugehen ist, sind so zu planen, zu errichten, zu nutzen, zu unterhalten und zu betreiben, dass eine nachteilige Veränderung der Eigenschaften von Grund- und Oberflächenwasser durch wassergefährdende Stoffe nicht zu befürchten ist. Reparaturen, Wartungen, Waschen und Betankungen von Fahrzeugen, Maschinen und Geräten dürfen nur auf eigens hergestellten und geeigneten Flächen durchgeführt werden. Anfallendes gewerbliches Abwasser, an das in einer Rechtsverordnung nach § 23 Abs. 1, Nr. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Anforderungen an den Stand der Technik gestellt werden, darf nicht ohne Vorbehandlung und nicht ohne wasserrechtliche Genehmigung eingeleitet werden.

II. Hinweise

1. Gem. Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) sind im Plangebiet im Oberboden die Vorsorgewerte von Cadmium, Zink und Arsen überschritten. Bei Verwendung des Bodens außerhalb des Baugrundstückes ist formal die Zustimmung der unteren Bodenschutzbehörde (Landkreis Gifhorn) einzuholen.

III. Nachrichtliche Übernahme von Vorschriften

1. Bauverbotszone gem. § 9 Abs.1 Bundesfernstraßengesetz: In den festgesetzten Bereichen mit einer Breite von 20 m, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der B 188, ist die Errichtung von Hochbauten und Nebenanlagen unzulässig.
Dieses gilt auch für genehmigungsfreie Hochbauten und Werbeanlagen.

2. Es ist beabsichtigt, die im Plangebiet verlaufende Telekommunikationsleitung an den nordöstlichen Rand des Plangebietes zu verlegen. Entlang dieser Leitung ist ein Schutzstreifen von jeweils 5 m beidseitig der Leitungsachse einzuhalten.

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in der zuletzt geltenden Fassung, hat der Rat der Gemeinde Meinersen den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Diecksnorter Straße - Neufassung" bestehend aus der Planzeichnung mit baulichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Meinersen, 11.05.2021
Gemeindedirektor
Diedrich

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Meinersen hat in seiner Sitzung am 22.03.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Diecksnorter Straße - Neufassung" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 05.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Meinersen, 11.05.2021
Gemeindedirektor
Diedrich

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemeinde Meinersen, Gemarkung Meinersen, Flur 1 und 2, Maßstab 1:1.000.
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2018
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Die Planunterlage entspricht dem inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Rand vom 28. 08.2013).

Gifhorn, 30.03.2021
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Diecksnorter Straße - Neufassung" wurde von dem Ingenieurbüro Andree Kepper ausgearbeitet.

Gifhorn, 08.03.2021
Andree Kepper
INGENIEURBÜRO
Planverfasserbüro Kepper
Tel. 05371/94 97-0 Fax 05371/94 97 77

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Ort und Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden durch Aushang vom 05.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde im Zeitraum vom 15.10.2018 bis einschließlich 15.11.2018 durchgeführt. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 4 (1) BauGB die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 09.10.2018 statt.

Meinersen, 11.05.2021
Gemeindedirektor
Diedrich

Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und Behördenbeteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Meinersen hat in seiner Sitzung am 04.06.2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Diecksnorter Straße - Neufassung" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden durch Aushang vom 03.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Diecksnorter Straße - Neufassung" und die Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB vom 13.07.2020 bis einschließlich 31.08.2020 öffentlich ausgelegen. Im gleichen Zeitraum fand gemäß § 4 (2) BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 24.07.2020 statt.

Meinersen, 11.05.2021
Gemeindedirektor
Diedrich

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Meinersen hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Diecksnorter Straße - Neufassung" in seiner Sitzung am 04.05.2021 gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Meinersen, 11.05.2021
Gemeindedirektor
Diedrich

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Diecksnorter Straße - Neufassung" ist gemäß § 10 (3) BauGB am 07.05.21 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit der Bekanntmachung am 07.05.21 tritt der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Diecksnorter Straße - Neufassung" in Kraft.

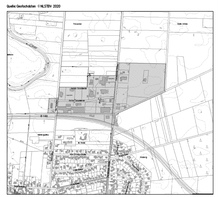
Meinersen, 07.05.2021
Gemeindedirektor
Diedrich

Verletzung von Vorschriften und Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Diecksnorter Straße - Neufassung" sind gemäß § 21 BauGB eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB, eine beachtliche Verletzung des § 2 (3) BauGB über das Verhältnis des Bebauungsplanes und die Flächennutzungsplanes gemäß § 214 (2) BauGB und beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 214 (3) Satz 2 BauGB nicht / oder gerrnacht worden.

Meinersen, _____
Gemeindedirektor

Quelle Geobasisdaten: © GLOBUS 2020



Planverfasser:
Andree Kepper
INGENIEURBÜRO
Tel.: 05371/9497-0 Fax. 05371/9497-77 http://www.kepper.de mail@kepper.de

Gemeinde Meinersen
Samtgemeinde Meinersen
Landkreis Gifhorn

Bebauungsplan
"Gewerbegebiet Diecksnorter Straße - Neufassung"

Urschrift

M 1:1000 Stand: 09.04.2021