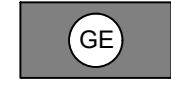


Planzeichenerklärung
(gemäß Planzeichenverordnung v. 1990)

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



Gewerbegebiete

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

z.B. 1,0 Grundflächenzahl / GRZ

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

a Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)
Baugrenze

Flächen für die Landwirtschaft und für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Wald

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünflächen

Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

gesondert gekennzeichnete Flächen (siehe textliche Festsetzung Nr. 4)

Bauverbotszone (§ 9 Abs. 1 FStRG)

Textliche Festsetzungen

- 1. **Art der baulichen Nutzung**
Die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- 2. **Maß der baulichen Nutzung**
Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) sind bauliche Anlagen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO bis zu einer maximalen Höhe von 15,0 m zulässig.
Als Bezugshöhe gilt die Oberkante der Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine, Antennen etc.) können bis zu einer Höhe von maximal 5,0 m zugelassen werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).
- 3. **Bauweise**
In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Hinsichtlich aller sonstigen Bestimmungen gelten die Vorschriften der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).
- 4. **Zulässigkeit von Versiegelungen**
Innerhalb der gesondert gekennzeichneten Bereiche darf einer Versiegelung des Bodens ausschließlich mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien, z. B. mit breitflüchtig verlegtem Natursteinpflaster, mit Rasengittersteinen, mit Schotterterrassen o. ä. erfolgen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Nachrichtliche Hinweise

Archäologische Bodenfunde
Im Gebiet der Bebauungsplanänderung werden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes).
Nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bedarf es die Durchführung von Erdarbeiten einer Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.

Bauverbotszone entlang der B 71 (Rotenburger Straße)
Innerhalb der Bauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 FStRG (innerhalb eines Abstandes von 20 m vom Fahrbahnrand der B 71) sind bauliche Anlagen in Form von Hochbauten sowie Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 FStRG).

Baubeschränkungszone entlang der B 71 (Rotenburger Straße)
Im Bereich der Baubeschränkungszone entlang der B 71 (40 m vom befestigten Fahrbahnrand) bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen inklusive der Errichtung von Werbeanlagen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde (§ 9 Abs. 2 und 6 FStRG).

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

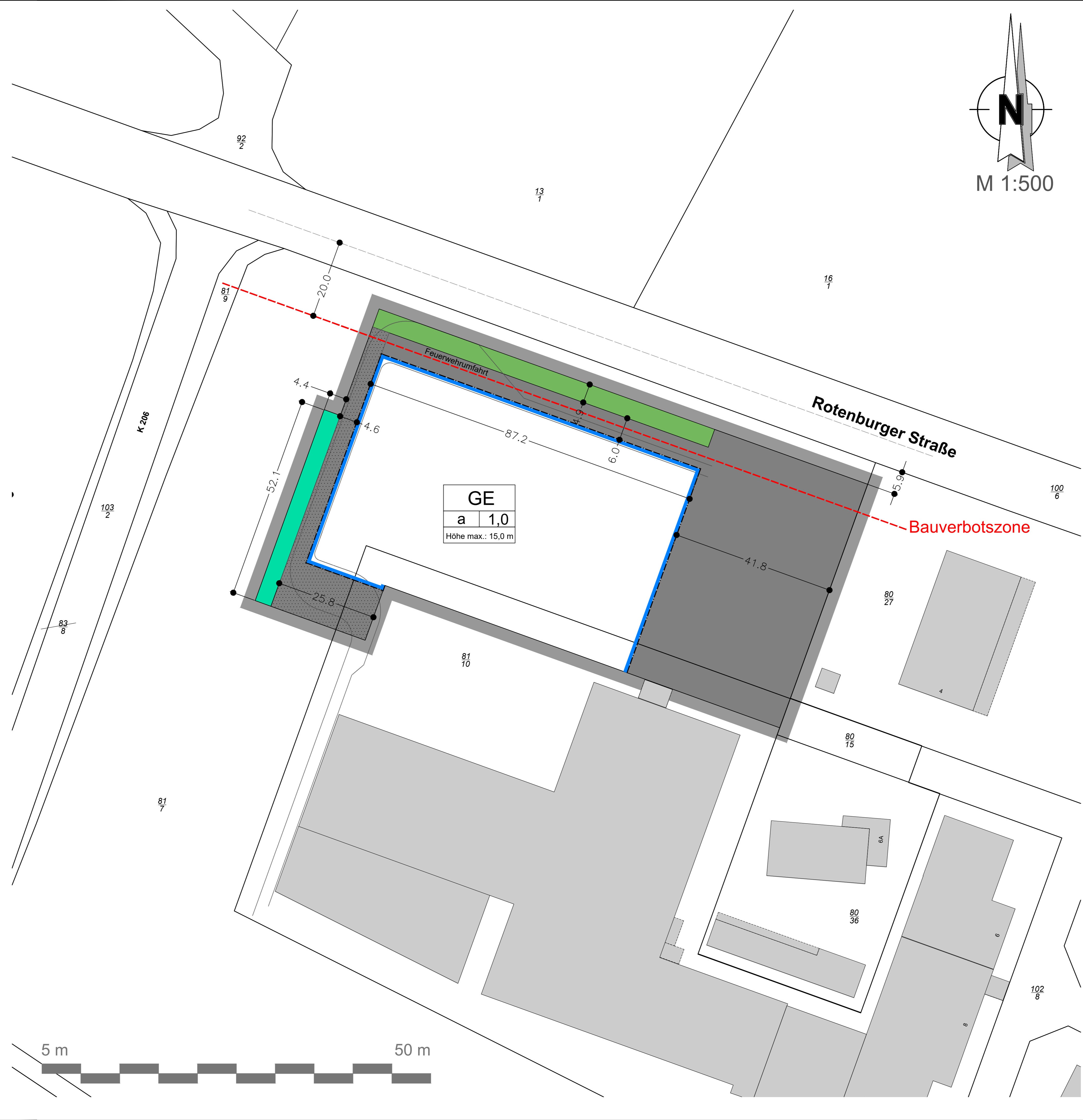
Ergänzende Hinweise

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und / oder streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind

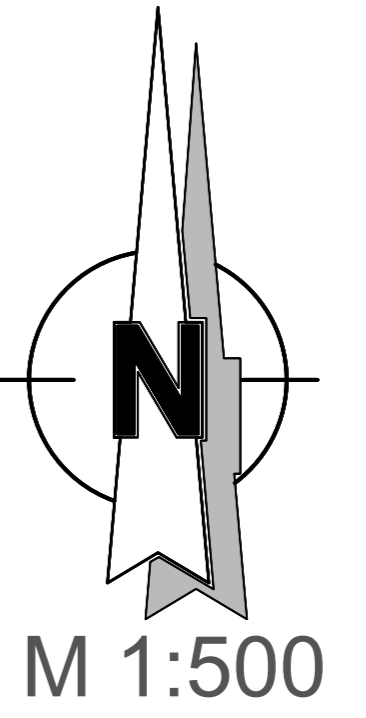
- a) Rodungs- und Fällarbeiten von Gehölzbeständen im Zeitraum vom 01. März bis 30. September zu vermeiden. In Ausnahmefällen ist bei Gehölzbeseitigungen innerhalb dieses Zeitraumes das Nichtvorhandensein von dauerhaftem und besetzten Nistplätzen sowie von besetzten Baumhöhlen (durch Vögel oder Fledermäuse) unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.
Vor Beginn von Rodungs- und Fällarbeiten in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar sind Gehölze auf Baumhöhlen und ggf. darin überwinterte Arten sowie auf dauerhafte Nistplätze zu überprüfen.
- b) Bestandsgebäude vor Durchführung von Abriss- oder Baumaßnahmen im Hinblick auf das Vorkommen von geschützten Fledermausarten in der Zeit der Wochenstubenbildung (Mai und Juni) sowie auf das Vorkommen von dauerhaftem und besetzten Nistplätzen zu überprüfen.
Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmepflicht nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Es gilt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.



GE	
a	1,0
Höhe max.: 15,0 m	



Bebauungsplan

Gemeinde Hemsbünde
"Gewerbegebiet Drögekamp", 2. Änderung

- Entwurf -



Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Hemsbünde diesen Bebauungsplan Nr. 8 "Gewerbegebiet Drögekamp", 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.
Hemsbünde, den
(.....) Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hemsbünde hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8, 2. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Hemsbünde, den
(.....) Bürgermeister

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© Jahr LGLN
Herausgeber: Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Otterndorf

Die Planungsgrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (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.
Rotenburg (Wümme), den
Katasteramt Rotenburg (Wümme)
(Unterschrift)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
instara Valner Straße 160 28300 Bremen
Tel.: (0421) 45 97 80 Internet: www.instara.de
Fax.: (0421) 45 46 84 E-Mail: info@instara.de
Bremen, den 26.08.2021 / 17.05.2022 / 18.07.2023 / 08.09.2023 / 23.10.2023 (instara)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hemsbünde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes 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 ausgelegt.
Hemsbünde, den
(.....) Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hemsbünde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz 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 ausgelegt.
Hemsbünde, den
(.....) Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Hemsbünde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Hemsbünde, den
(.....) Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.
Hemsbünde, den
(.....) Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.
Hemsbünde, den
(.....) Bürgermeister

Beglaubigung
Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.
Hemsbünde, den
(.....) Bürgermeister
Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH Bebauungsplan Nr.
Alle Rechte vorbehalten Gemeinde Hemsbünde

Gemeinde Hemsbünde, Proj.-Nr.:27386 / 010, Größe: 97 x 60 cm