# VERFAHRENSVERMERKE

1. DER RAT DER GEMEINDE LAUENBRÜCK HAT IN SEINER SITZUNG AM 04.07. .2023 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 30 BESCHLOSSEN.

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST AM ORTSÜBLICH BEKANNT-GEMACHT WORDEN.

LAUENBRÜCK, DEN _____

_____
DER BÜRGERMEISTER

2. KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE
MASSSTAB 1:1000
QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER LANDESVERMESSUNG NIEDERSACHSEN,

© 2023 LGLN
LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDES-VERMESSUNG NIEDERSACHSEN, REGIONALDIREKTION OTTERNDORF

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATAS-TERS UND WEIST DIE STÄDTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH STAND VOM _____ 1. SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.

DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICH-KEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.

SCHIEESSEL, DEN _____

_____
ÖFF. BEST. VERM-ING.

3. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS NR. 30 WURDE AUSGEARBEITET VON DER

PLANUNGSGEMEINSCHAFT NORD GMBH
GROSSE STRASSE 49
27356 ROTENBURG (WÜMME)
TEL.: 04261/9283-0

ROTENBURG (WÜMME), DEN _____

_____
PLANVERFASSER

4. DER RATVERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE LAUENBRÜCK HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS 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 BEBAUUNGSPLANS UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM _____ BIS _____ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

LAUENBRÜCK, DEN _____

_____
DER BÜRGERMEISTER

5. DER RATVERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE LAUENBRÜCK HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DEM GEÄNDERTEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 4 A ABS. 3 BAUGB BESCHLOSSEN.

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM _____ BIS _____ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

LAUENBRÜCK, DEN _____

_____
DER BÜRGERMEISTER

6. DER RAT DER GEMEINDE LAUENBRÜCK HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 30 NACH PRÜFUNG DER STELLUNGNAHMEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM _____ ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

LAUENBRÜCK, DEN _____

_____
DER BÜRGERMEISTER

7. DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANS IST GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB AM _____ IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME) BEKANNT GEMACHT WORDEN.

DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM _____ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

LAUENBRÜCK, DEN _____

_____
DER BÜRGERMEISTER

8. INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANS SIND EINE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN, EINE VERLETZUNG DER VORSCHRIFTEN ÜBER DAS VERHÄLTNIS DES BEBAUUNGSPLANS UND DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS ODER MÄNGEL DES ABWÄGUNGSVORGANGS NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

LAUENBRÜCK, DEN _____

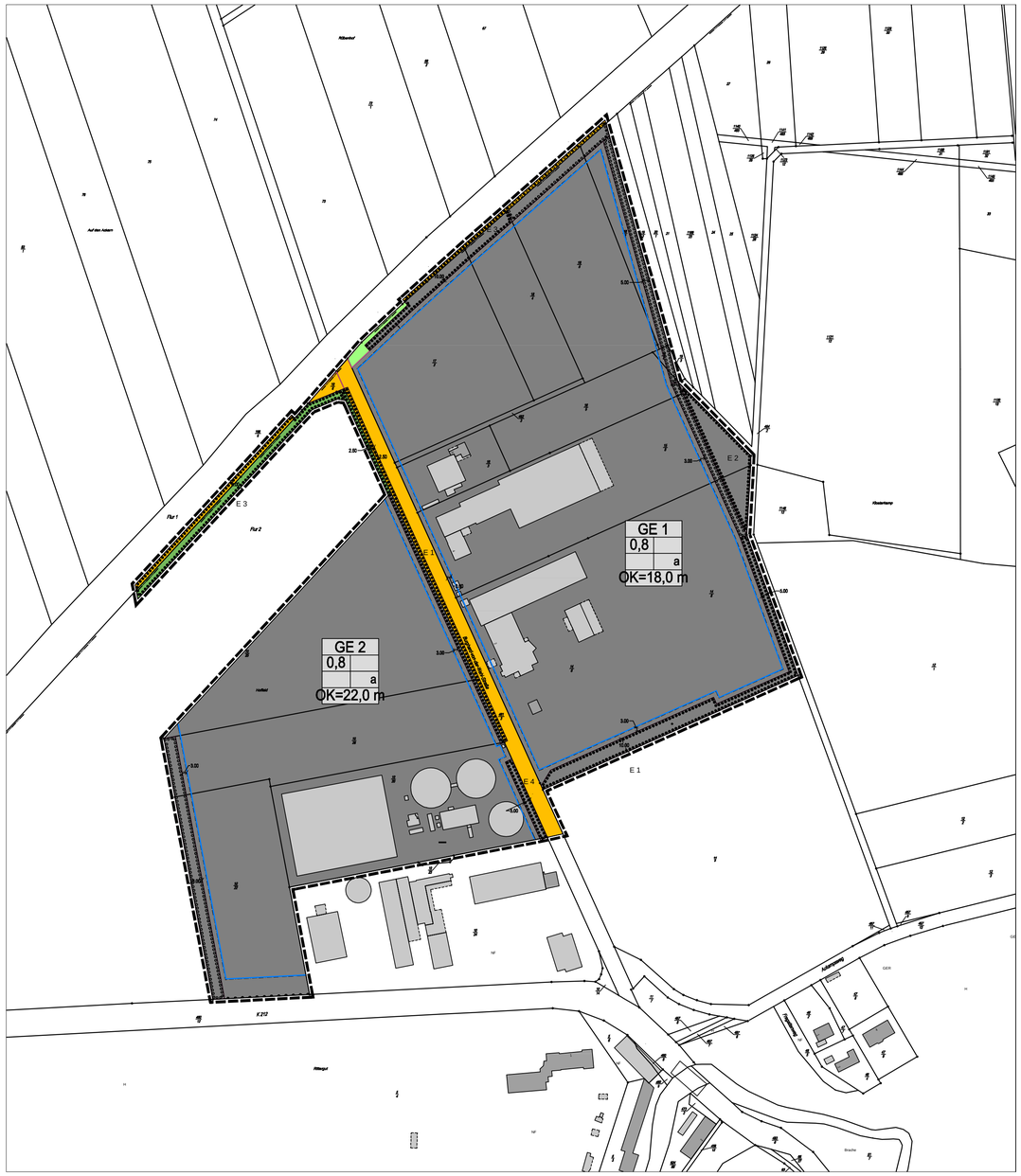
_____
DER BÜRGERMEISTER

# PRÄAMBEL

AUF GRUND DER §§ 1 ABS. 3 UND 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) UND DER §§ 10 UND 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGS-GESETZES (NKOMVG) HAT DER RAT DER GEMEINDE DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 30 "GEWERBEGEBIET STEMMER BERG", BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG MIT TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, UND DER BEGRÜNDUNG, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

LAUENBRÜCK, DEN _____

_____
DER BÜRGERMEISTER




# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** *(§ 9 (1) NR. 1 BAUGB)*
(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben

(2) Zulässig sind
1. Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus Bioenergie, solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

(1) Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

In den Gewerbegebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die zulässigen Nutzungen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** *(§ 9 (1) NR. 1 BAUGB)*
**2.1** Im GE 1 darf die maximale Gebäudehöhe (OK) von 18 m und im GE 2 von 22 m nicht überschritten werden. Bezugspunkt sind die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen der Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, über die die Erschließung erfolgt, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks. (Aufmaß muss noch erfolgen)

**2.2** Ausgenommen hiervon sind turmartige Aufbauten (z.B. Schornsteine), technische Anlagen mit einer Grundfläche bis zu 10 m² und untergeordnete Bauteile.

**3. BAUWEISE** *(§ 9 (1) NR. 2 BAUGB)*
In den Gewerbegebieten wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig sind.

**4. BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT** *(§ 9 (1) NR. 11 BAUGB)*
Einfahrt der B 75 und K 212 ist die direkte Zu- und Abfahrt auf die Gewerbegrundstücke durch Kfz (Pkw, Lkw) unzulässig. Die Zu- und Abfahrt erfolgt ausschließlich über die festgesetzte Straßenverkehrsfläche.

**5. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** *(§ 9 (1) NR. 25 A BAUGB)*
Innerhalb der 5 m bzw. 8 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Strauch-Baumhecken anzupflanzen. In der 5 m breiten Fläche ist eine 3-reihige Anpflanzung und in der 8 m breiten Fläche eine 5-reihige Anpflanzung vorzusehen.

Folgende Arten sind zu verwenden:

| Botanischer Name | Deutscher Name | Qualität |
|---|---|---|
| Sträucher | | |
| Acer campestre | Feldahorn | 2 x v. S. 80/100 |
| Corylus avellana | Haselnuß | 3 x v. S. 80/100 |
| Crataegus monogyna | Weißdorn | 3 x v. S. 80/100 |
| Ligustrum vulgare | Liguster | 3 x v. S. 80/100 |
| Bäume | | |
| Quercus robur | Stieleiche | 2 x v. S. 80/100 |
| Carpinus betulus | Hainbuche | 2 x v. S. 80/100 |
| Prunus avium | Vogelkirsche | 2 x v. S. 80/100 |
| Prunus padus | Traubenkirsche | 2 x v. S. 80/100 |
| Sorbus aucuparia | Eberesche | 2 x v. S. 80/100 |
| Malus sylvestris | Wildapfel | 2 x v. S. 80/100 |
| Pyrus pyraster | Wildbirne | 2 x v. S. 80/100 |
| Sorbus torminalis | Elsbeere | 2 x v. S. 80/100 |
| Castanea sativa | Echte Kastanie | 2 x v. S. 80/100 |

* 2 x v. S. 80/100 = 2-jährig, von Sämlingsanzuchtbetrieben, Stammumfang 80 / 100 cm

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,25 x 1,25 m auf Lücke. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8 m. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen. Die Errichtung eines Walls innerhalb des Pflanzstreifens ist zulässig.

Einzäunung: Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbiss 5 - 8 Jahre mit einem Wildschutzzaun zu versehen. Die Einzäunung ist anschließend zu entfernen. Eine dauerhafte Einzäunung des Betriebsgeländes ist nur an der dem inneren Bereich des Plangebietes zugewandten Seite des Pflanzstreifens zulässig.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch die Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Baumaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

**6. FLÄCHEN ZUM ERHALT UND ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** *(§ 9 (1) NR. 25 A & B BAUGB)*
Innerhalb der 10 m breiten Fläche zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist der vorhandene Gehölzbestand vollständig zu erhalten und durch Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern zu einer mehrreihigen Strauch-Baumhecke zu entwickeln.
Die Artenauswahl, die Qualität der Pflanzen, der Pflanzverband, die Einzäunung und die Umsetzung der Anpflanzungen sind der Tabelle der textlichen Festsetzung Nr. 5 zu entnehmen.

**7. FLÄCHEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** *(§ 9 (1) NR. 25 B BAUGB)*
7.1 - Erhalt einer Baumhecke
Innerhalb der 5 m bzw. 10 m breiten Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (**E 1**) ist der Bestand an Bäumen, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB, durch den jeweiligen Grundstückseigentümer vollständig zu erhalten. Abgängiger Baumbestand ist durch eine Neuanpflanzung eines standortgerechten, einheimischen Laubbaumes, in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm zu ersetzen.
Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.
Auf den nicht bepflanzten Flächen ist eine heimische Gras- und Staudenflur mit standortangepassten Gräsern und Kräutern durch eine jährliche Mahd zwischen dem 01. August und 31. März zu entwickeln.

7.2 - Erhalt eines naturnahen Feldgehölzes
Innerhalb der Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (**E 2**) ist der Gehölzbestand, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB, durch den Grundstückseigentümer vollständig zu erhalten. Abgängiger Gehölzbestand ist durch Neuanpflanzungen eines standortgerechten, einheimischen Laubbaumes oder Strauches gleichartig zu ersetzen. Die Artenauswahl und Pflanzqualität sind der Tabelle der textlichen Festsetzung Nr. 5 zu entnehmen.
Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

7.3 - Erhalt einer Strauch-Baumhecke
Innerhalb der 8 m bzw. 10 m breiten Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (**E 3**) ist der Gehölzbestand einer Strauch-Baumhecke, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB, durch den jeweiligen Grundstückseigentümer vollständig zu erhalten. Abgängiger Gehölzbestand ist durch Neuanpflanzungen eines standortgerechten, einheimischen Laubbaumes oder Strauches gleichartig zu ersetzen. Die Artenauswahl und Pflanzqualität sind der Tabelle der textlichen Festsetzung Nr. 5 zu entnehmen.
Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

7.4 - Erhalt einer Strauchhecke
Innerhalb der 5 m breiten Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (**E 4**) ist die vorhandene Strauchhecke, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB, durch den Grundstückseigentümer vollständig zu erhalten. Abgängige Sträucher sind durch Neuanpflanzungen eines standortgerechten, einheimischen Strauches gleichartig zu ersetzen. Die Artenauswahl und Pflanzqualität sind der Tabelle der textlichen Festsetzung Nr. 5 zu entnehmen.
Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

**8. IMMISSIONSSCHUTZ** *(§ 9 (1) NR. 24 BAUGB)*
**8.1** abwarten Gutachten

**9. ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSMAßNAHMEN**
Werden im weiteren Verfahren benannt.

# HINWEISE

**1.BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)**
Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

**2.ALTABLAGERUNGEN**
Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Altablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

**3.SICHTDREIECKE**
An Kreuzungen und Grundstückszufahrten sind entsprechende Sichtdreiecke von jeder Sichtbehinderung über 80 cm über Fahrbahnoberfläche freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind Einzelbäume, deren Kronenansatz eine Höhe von 2,50 m nicht unterschreitet.

**4.KAMPFMITTELBESEITIGUNG**
Nach Mitteilung des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) - Kampfmittelbeseitigungsdienst - besteht im Plangebiet der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Eine Luftbildauswertung wird empfohlen. Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiete

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

## Füllschema der Nutzungsschablone

| GE | | |
|---|---|---|
| 0,8 | | – |
| | | a |
| OK=18 m | | |

| Art der baulichen Nutzung | |
|---|---|
| Grundflächenzahl (GRZ) | -- |
| Anzahl der Vollgeschosse | abweichende Bauweise |

Höhe baulicher Anlagen

## Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

## Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

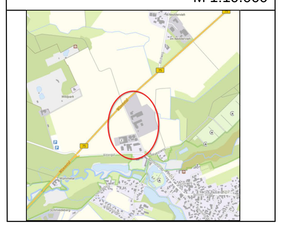
## Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

# ÜBERSICHTSKARTE

M 1:10.000




# GEMEINDE LAUENBRÜCK

## Bebauungsplan Nr. 30
**"Gewerbegebiet Stemmer Berg"**

**Entwurf**

Maßstab 1: 1000
Stand 06.11.2023

0 10 20 40 70