

Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenerverordnung v. 1990)

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

GI Industriegebiete (siehe textliche Festsetzungen)

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

GR 50.000 m² Grundfläche der baulichen Anlagen
OK 33,0 m NHN Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß; Oberkante der baulichen Anlagen

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

a Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)
Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe textliche Festsetzungen)

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans
Richtungssektoren
Geländehöhen in m ü. NHN (nachrichtlich)

Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Innerhalb des Industriegebietes sind Einzelhandelsbetriebe (§ 9 Abs. 2 BauNVO) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
1.2 Die in Industriegebieten ausnahmsweise zulässigen Anlagen für architektonische, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 9 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
2. Zulässige Vorhaben
Innerhalb des Industriegebietes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig. Die zulässigen baulichen Anlagen ergeben sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Nebenanlagen, welche der Hauptnutzung dienen, sind ebenfalls zulässig.
3. Bauweise
Innerhalb der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäudelinien von über 50 m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Hinsichtlich aller sonstigen Bestimmungen gelten die Vorschriften der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).
4. Maximale Höhe baulicher Anlagen
Die maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen wird auf 33 m ü. NHN begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine, technische Anlagen oder Einrichtungen zum Immissionsschutz) bis zu 1,0 m können zugelassen werden (§ 31 BauGB I. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO).
5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
5.1 Geländehöhen: Innerhalb des Plangebietes dürfen nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September beseitigt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
5.2 Innerhalb der gesondert gekennzeichneten Fläche sind Bodenauffüllungen bzw. -abgrabungen nicht zulässig. Westlich sind keine Verriegelungen zulässig.
5.3 Innerhalb der mit Ziffer I gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind sämtliche nicht gebrochene Einsatzmaterialien, gebrochene Materialien, aussortierte Abfälle und nicht natürlich anstehendes Bodenmaterial sowie Schotterbefestigungen zu entfernen. Der vorhandene Gölzbestand ist hierbei zu erhalten. Anschließend ist die Fläche der natürlichen Sukzession zu überlassen. Vorhandene Gewässer sind zu erhalten.
5.4 Innerhalb der mit Ziffer II gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wurden mit Schreiben des Landkreises Cuxhaven vom 15.11.2012 Bodenabbaumaßnahmen genehmigt. Nach Beendigung der Abbautätigkeiten sind im Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Ziffer II in der Bodenabbaugenehmigung vorgeschriebenen Herrichtungsmaßnahmen incl. dreijähriger Pflege durchzuführen. Anschließend ist die Fläche der natürlichen Sukzession zu überlassen.
6. Immissionsschutz
Östlich angrenzend an den Geltungsbereich des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich das Gelände der Motorsportanlage „Hoope Park“, für welche eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung vorliegt. Die stark emittierende Nutzung (Trainingsbetrieb und Veranstaltungen) an drei frei wählbaren Wochentagen zulässig.
Zulässig innerhalb des Geltungsbereichs sind:
- an maximal 4 Tagen pro Woche Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die im Folgenden benannten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 06.00 h) überschreiten, unter der Voraussetzung, dass die zulässige emittierende Nutzung (Trainingsbetrieb, Veranstaltungen) der Motorsportanlage nicht zeitgleich durchgeführt wird.

Table with 2 columns: L_EK tags, L_EK nachts. Values: 70,5; 55,5

- an allen übrigen Wochentagen Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die im Folgenden benannten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 06.00 h) überschreiten:

Table with 2 columns: L_EK tags, L_EK nachts. Values: 64,5; 49,5

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A, B und C erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente:

Table with 3 columns: Richtungssektor, Zusatzkontingent tags, Zusatzkontingent nachts. Values: A: 0 dB; B: 8 dB; C: 3 dB

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k LEKj durch LEKj + LEKzus.k zu ersetzen ist. Die Emissionskontingente beziehen sich auf Immissionsorte außerhalb des Industriegebietes. Sie sind nicht benennwirksam. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 10 dB unterschreitet.

Es gilt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Nachrichtliche Hinweise

- 1. Beseitigung des Niederschlagswassers
Gemäß § 96 Abs. 3 Nr. 1 NVG sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.
2. Bodenabbau
Für die Flurstücke 128/1 und 554/127 (teilweise) der Flur 2, Gemarkung Wulsbüttel liegt eine Bodenabbaugenehmigung vom 28.02.2012 vor.
3. Wasserschutzgebiet Häsebusch
Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Häsebusch. Die Anforderungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.
4. Geschützte Wallhecken
An der westlichen sowie teilweise an der östlichen und an der südlichen Geltungsbereichsgrenze bestehen innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Baumreihen aus Stieleichen. Teilweise sind im Bereich der Baumreihen rudimentäre Wälle zu erkennen. Es handelt sich um Wallhecken, die nach § 29 BNatSchG bzw. § 22 NatSchG geschützt sind und nicht beseitigt werden dürfen. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten. Erlaubt sind Pflegemaßnahmen der Eigentümer oder sonstigen Nutzungsberechtigten. Zulässig bleibt auch die bisher übliche Nutzung der Bäume und Sträucher, wenn deren Nachwachsen nicht behindert wird.
5. Archäologische Denkmalpflege
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Cuxhaven unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.
6. Wald im Sinne des NWaldG
Bei den in der mit Ziffer I gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorkommenden Pionierwaldbeständen handelt es sich um Wald im Sinne des NWaldG. Die Vorgaben des Gesetzes sind zu berücksichtigen.



Table with 2 columns: GI, a. Values: OK 33,0 m ü. NHN, GR 50.000 m²

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 39

Gemeinde Hagen im Bremischen OT Wulsbüttel

"Industriegebiet Wulfheide" zugleich Aufhebung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 32 "Industriegebiet Wulfheide" - Vorentwurf -



Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), sowie des § 58 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NComVG) hat der Rat der Gemeinde Hagen im Bremischen diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 39 "Industriegebiet Wulfheide", bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Hagen im Bremischen, den (Wittenberg) Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hagen im Bremischen hat in seiner Sitzung am 26.02.2024 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 39 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom bis ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hagen im Bremischen, den (Wittenberg) Bürgermeister

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© Jahr 2014 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 28.06.2014). 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. Osterholz-Scharmbeck, den O. b. v. I. Carsten Bruns

Planverfasser
Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von instara
Vahner Straße 180 28309 Bremen
Tel.: (0421) 45 45 80 Internet: www.instara.de
Fax: (0421) 45 45 84 E-Mail: info@instara.de
Bremen, den 18.06.2024 (instara)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hagen im Bremischen hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden vom bis ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Hagen im Bremischen, den (Wittenberg) Bürgermeister

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

Inkrafttreten
Der Beschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.
Hagen im Bremischen, den (Wittenberg) Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.
Hagen im Bremischen, den (Wittenberg) Bürgermeister

Beglaubigung
Diese Ausfertigung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans stimmt mit der Urschrift überein.
Hagen im Bremischen, den (Wittenberg) Bürgermeister

Vorhaben- und Erschließungsplan (unmaßstäblich)

