

Planzeichenerklärung
(gemäß Planzeichenerordnung 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 der 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 kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 9 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 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 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. Maximale Höhe baulicher Anlagen
Die zulässige Höhe 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 Innerhalb des Plangebietes dürfen nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September besäht werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
5.2 Innerhalb der gesondert gekennzeichneten Fläche sind Bodenauffüllungen bzw. -abgrabungen nicht zulässig. Weiterhin sind keine Verlegungen zulässig.
5.3 Innerhalb der mit Ziffer I gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind sämtliche nicht gebrochene Einsatzmaterialien, gebrochene Materialien, aussortierte Abfälle sowie sonstige Abfälle und nicht natürlich anstehendes Bodennmaterial sowie Schotterbefestigungen zu entfernen. Der vorhandene Gehölzbestand 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 die in der Bodenabbaugenehmigung vorgeschriebenen Herrichtungsmassnahmen ind. dreijähriger Pflege durchzuführen. Anschließend ist die Fläche der natürlichen Sukzession zu überlassen.

7. Immissionsschutz
Östlich angrenzend an den Geltungsbereich des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich das Gelände der Motorsportanlage „Hoopse Park“, für welche eine Immissionsschutzrechtliche Genehmigung vorliegt, die stark emittierende Nutzungen (Trainingsbetrieb und Veranstaltungen) an drei frei wählbaren Wochentagen zulässt. 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:

Pegel in dB (A) m ²	
L _{EK tags}	L _{EK nachts}
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.

Pegel in dB (A) m ²	
L _{EK tags}	L _{EK nachts}
64,5	49,5

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

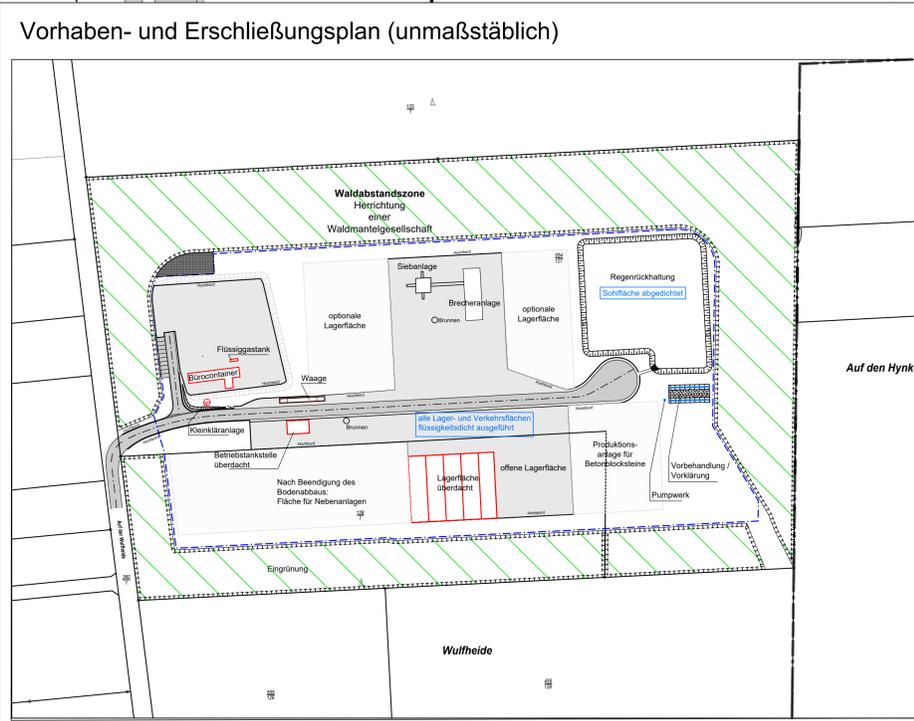
Richtungssektor	Zusatzkontingent tags	Zusatzkontingent nachts
A	0 dB	0 dB
B	8 dB	8 dB
C	3 dB	3 dB

Die Prüfung der planungsgemässen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k LEK_j durch LEK_j + LEK_{Zus.k} zu ersetzen ist. Die Emissionskontingente beziehen sich auf Immissionsorte außerhalb des Industriegebietes. Sie sind nicht überwindbar. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 10 dB unterschreitet. Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Kontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z. B. durch Baualst oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017. Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017.

Nachrichtliche Hinweise

- Beseitigung des Niederschlagswassers**
Gemäß § 96 Abs. 3 Nr. 1 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.
- Bodenabbau**
Für die Flurstücke 128/1 und 554/127 (teilweise) der Flur 2, Gemarkung Wulsbüttel liegt eine Bodenabbaugenehmigung vom 28.02.2012 vor.
- Wasserschutzgebiet Häsebusch**
Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Häsebusch. Die Anforderungen der Schutzbezugsverordnung sind zu beachten.
- 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 Steileichen. Teilweise sind im Bereich der Baumreihen rudimentäre Wälle zu erkennen. Es handelt es sich um Wallhecken, die nach § 29 BauNVO bzw. § 22 NdschG bzw. § 22 NdschG 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 Nachwuchs nicht behindert wird.
- Archäologische Denkmalpflege**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäße, Scherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angesprochen 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.
- 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 Pflanzwaldbeständen handelt es sich um Wald im Sinne des NWaldG. Die Vorgaben des Gesetzes sind zu berücksichtigen.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan 32

Gemeinde Hagen im Bremischen
Ortschaft Wulsbüttel
"Industriegebiet Wulfheide"
- Abschrift -



Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), sowie des § 58 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NdschKG) hat der Rat der Gemeinde Hagen im Bremischen diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32 "Industriegebiet Wulfheide", bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Hagen im Bremischen, den 05.09.2019
L.S. gez. Wittenberg (Wittenberg) Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Wulsbüttel hat in seiner Sitzung am 19.09.2012 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 32 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 09.06.2015 bis 13.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hagen im Bremischen, den 13.01.2020
L.S. gez. Wittenberg (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 Osnabrück
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 16.01.2020
L.S. gez. Bruns O. b. v. I. Carsten Bruns

Planverfasser
Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
instara
Mallstraße 1
28309 Bremen
Tel.: (0421) 43 97 94
Fax: (0421) 43 40 84
Internet: www.instara.de
E-Mail: info@instara.de
Bremen, den 06.08.2014 / 19.01.2015 / 03.03.2015 / 19.10.2017 / 19.08.2019
L.S. gez. B. Lichtbau (instara)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hagen im Bremischen hat in seiner Sitzung am 21.06.2018 dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.10.2018 bis 26.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 25.10.2018 bis 26.11.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hagen im Bremischen, den 13.01.2020
L.S. gez. Wittenberg (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 05.09.2019 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hagen im Bremischen, den 13.01.2020
L.S. gez. Wittenberg (Wittenberg) Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Beschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 16.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit am 16.01.2020 rechtsverbindlich geworden.

Hagen im Bremischen, den 16.01.2020
L.S. gez. Wittenberg (Wittenberg) Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Hagen im Bremischen, den
(Wittenberg) Bürgermeister

Beglaubigung
Diese Ausfertigung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.
Hagen im Bremischen, den 20.01.2020
(Wittenberg) Bürgermeister