

PRÄAMBEL

Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplanes (ohne örtliche Bauvorschriften)

Auf Grund des § 1 (3) und des § 10 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) vom 20.07.2017 i.V.m. § 56 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 01.11.2011 - jeweils i.d.Z. gültigen Fassung - hat der Rat der Stadt Eschershausen diesen Bebauungsplan Nr. 33 "Gniesbreite - West" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung und die Begründung beschlossen:

Eschershausen, den
Gruppe (Siegel) Anders
Ratsvorsitzender Stadtdirektor

Maßgebliche Rechtsgrundlagen

Für den beiliegenden Bebauungsplan Nr. 33 "Gniesbreite - West" gelten außer den o.g. Rechtsgrundlagen:
- die Verordnung über die Bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F.v. 04.05.2017
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) i.d.F.v. 04.05.2017.

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlagen
Liegenschaftskarte
Antragsnummer: L4 - 167/2016
Maßstab: 1:1000
Gemarkung Eschershausen Flur 006
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2016
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
RD Northeim - Katasteramt Holzminden

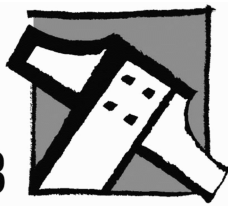
Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) geschützt.
Die Verwertung für nicht eigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis gem. § 5(3) NVermG bedürfen:
1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des Wirkungskreises der kommunalen Körperschaften
2. die öffentliche Wiedergabe von Angaben des Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen.
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (L4-167/2016, Stand: 07.05.2016). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

LGLN - RD Northeim, Meyer
Katasteramt Holzminden Vermessungsbeamt/rat

Planverfasser

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

PLANERWERKSTATT 3



Stadtbüro für Architektur,
Stadtplanung und Dorfentwicklung

Stephansstraße 23 · 30449 Hannover
Tel. 0511/44 44 88 · Fax 0511/44 06 93
e-mail: mail@planerwerkstatt3.de
www.planerwerkstatt3.de

(Stempel) Scheuer
Hannover Planverfasser

Aufstellungsbeschluss, öffentliche Auslegung und Satzungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Eschershausen hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Gniesbreite - West" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2(1) BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Eschershausen hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 33 "Gniesbreite - West" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 05.03.2018 bis 06.04.2018 gem. § 3(2) BauGB i.V.m. § 13a öffentlich ausgelegen.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Eschershausen hat in seiner Sitzung am dem 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 33 "Gniesbreite - West" und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gem. § 4a(3) BauGB i.V.m. § 13a öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Eschershausen hat den Bebauungsplan Nr. 33 "Gniesbreite - West" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB nach Prüfung aller Stellungnahmen gem. § 3(2) + 4(2) BauGB in seiner Sitzung am als Satzung gem. § 10(1) BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Eschershausen, den
Gruppe Anders
Ratsvorsitzender Stadtdirektor

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 33 "Gniesbreite - West" durch die Stadt Eschershausen ist gem. § 10(3) BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 33 "Gniesbreite - West" ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Eschershausen, den
Gruppe Anders
Ratsvorsitzender Stadtdirektor

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Gniesbreite - West" ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 214 i.V.m. § 215 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Eschershausen, den
Gruppe Anders
Stadtdirektor

Ergänzendes Verfahren zur Behebung von Fehlern

Zur Behebung von Fehlern i.S. der §§ 214 und 215 BauGB ist ein ergänzendes Verfahren gem. § 214(4) BauGB durchgeführt worden.

Eschershausen, den
Gruppe Anders
Stadtdirektor

Erneute Inkraftsetzung mit Rückwirkung

Nach Behebung von Fehlern i.S. der §§ 214 und 215 BauGB ist der Bebauungsplan Nr. 33 "Gniesbreite - West" durch die Stadt Eschershausen am ortsüblich erneut bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 33 "Gniesbreite - West" ist damit gem. § 214(4) BauGB am mit Rückwirkung erneut in Kraft gesetzt worden.

Eschershausen, den
Gruppe Anders
Stadtdirektor

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Abschrift des Bebauungsplanes Nr. 33 "Gniesbreite - West" mit der Urschrift wird beglaubigt.
Eschershausen, den Stadtdirektor
Im Auftrage

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Verfahrensstand	2. ENTWURF §§ 4a(3) + 13a BauGB
Bearbeitungsstand	18.10.2017

§ 1 Art der baulichen Nutzung

(1) Für die mit **GE (Gewerbegebiet)** festgesetzten Flächen wird gem. § 9(1) Nr.1 BauGB die Art der baulichen Nutzung festgesetzt.

Allgemein zulässig gem. § 9(2) BauNVO sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
Ausnahme **unzulässig** gem. § 9(3) BauNVO sind:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundflächliche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Anlagen für sportliche Zwecke

Nicht zulässig und damit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes gem. § 1(5) und (6) Nr.1 BauNVO von § 9(2) und 9(3) BauNVO:
- Vergnügungsgaststätten
- Einzelhandelsbetriebe auch in der Größenordnung unter jeweils 1.200 qm Geschossfläche
- Tankstellen

(2) Für die mit **GI (Industriegebiet)** festgesetzten Flächen wird gem. § 9(1) Nr.1 BauGB die Art der baulichen Nutzung festgesetzt.

Allgemein zulässig gem. § 9(2) BauNVO sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie
Ausnahme **unzulässig** gem. § 9(3) BauNVO sind:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundflächliche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig und damit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes gem. § 1(5) und (6) Nr.1 BauNVO von § 9(2) + (3) BauNVO sind:
- Vergnügungsgaststätten
- Einzelhandelsbetriebe auch in der Größenordnung unter jeweils 1.200 qm Geschossfläche
- Tankstellen

(3) Für die mit **MI (Mischgebiet)** festgesetzten Flächen wird gem. § 9(1) Nr.1 BauGB die Art der baulichen Nutzung festgesetzt.

Allgemein zulässig gem. § 9(2) BauNVO sind:
- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Sanierungsbetriebe

Ausnahme **unzulässig** gem. § 9(2) i.V.m. § 1(5) BauNVO sind:
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig und damit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes gem. § 1(6) Nr.1 BauNVO von § 9(2) + (3) BauNVO sind:
- Vergnügungsgaststätten
- Einzelhandelsbetriebe auch in der Größenordnung unter jeweils 800 qm Geschossfläche, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Tankstellen

§ 2 Höhe baulicher Anlagen

(1) Innerhalb der mit GE und GI festgesetzten Flächen dürfen gem. § 18 BauNVO (**Höchstmaß für die Höhe baulicher Anlagen**) die als senkrecht Maß ermittelten äußeren Schnittlinien der baulichen Anlagen mit der Oberkante der baulichen Anlage das in der Planzeichnung festgesetzte Maß von **185 m über NN nicht überschreiten**. Dies gilt nicht für Schornsteine, Fahrschächte, Antennenträger, Förder- und Transportbänder, Silos, Tanks und Flüssigkeitsbehälter sowie untergeordnete Gebäudeanteile.
(2) **Werbeanlagen** i.S. von § 50 sowie gem. Anhang zu § 60(1) Nr. 10,5 NBauO als zulässige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO dürfen das Maß von **10,00 m** über gewachsenem Boden nicht überschreiten.

§ 3 Abweichende Bauweise

In den Baugebietflächen, für die gem. § 22(4) BauNVO abweichende Bauweise (a) festgesetzt ist, sind unter Beachtung der seitlichen Grenzabstände gem. NBauO Gebäudelängen bis zu **175 m** zulässig.

§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen

(1) Innerhalb der mit GE / GI festgesetzten Flächen sind gem. § 23(5) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO, Stellplätze sowie untergeordnete Gebäude- und Lagerplatzteile zulässig. Sonstige landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt (s. auch § 5).

(2) Für Anschlussbebauungen zwischen baulichen Anlagen innerhalb des B-Planes Nr.33 "Gniesbreite-West" und den dazwischen angrenzenden Baugrundstücksflächen innerhalb des B-Planes "Gniesbreite" ist eine Überbauung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen auch mit Hauptgebäude- und Lagerplatzteilen ausnahmsweise zulässig.

§ 5 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die mit Leitungsrechten zugunsten der Leitungsträger zu belastenden Flächen sind von **Bebauung** freizuhalten. Dies gilt auch für **Lagerplätze, Stellplätze und Garagen** i.S. von § 12 BauNVO. **Nebenanlagen** i.S. von § 14 BauNVO sowie **Anpflanzungen** von Bäumen und Sträuchern.

§ 6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(1) Für die außerhalb des Plangebietes gelegenen Nutzungen (zugrundegelegte Immissionsorte s. schalltechnisches Gutachten) sind zum **Schutz vor gewerblichen Lärmemissionen** Regelungen zu max. zulässigen Lärmkontingenten innerhalb der mit GE festgesetzten Flächen festgesetzt:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_w weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)			
Teilfläche	L _w , tags	L _w , nachts	
GI 3*	70	55	
GE 11	65	50	
GE 12	63	48	
GE 13	60	45	
GE 14	63	48	
GI 11	68	50	

* Diese Teilfläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gniesbreite", der in diesem Bereich aufgehoben wird.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2001 - 12, Abschnitt 5
(2) Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmungen erreicht werden, erhöhte Luftabsorption- und Bodendämpfungsmaße (Frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen sowie die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2, Hrsg. Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag Berlin, Oktober 1999) und / oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des flächenbezogenen Emissionskontingentes zugerechnet werden.
Die festgesetzten flächenbezogenen Emissionskontingente sind als "Beurteilungspegel" i.S. der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 20.08.1998 (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm; GMBI, 1998 Seite 503ff) zu verstehen. Dem gemäß ist bei einem schalltechnischen Nachweis nach dem im Anhang A zu dieser Verwaltungsvorschrift beschriebenen Verfahren vorzugehen.
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des B-Planes, wenn der Beurteilungspegel L_w im Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Eine Umverteilung der Emissionskontingente ist zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass der aus den oben festgesetzten Emissionskontingenten resultierende Gesamtimmissionskontenwert L_w nicht überschritten wird.
(3) Bezüglich der angesprochenen Begriffe und Verfahren wird auf DIN 45691 ("Geräuschkontingenterung", Hrsg. Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag Berlin, Dezember 2006) verwiesen.

PLANZEICHNUNG

Verfahrensstand	2. ENTWURF §§ 4a(3) + 13a BauGB
Bearbeitungsstand	29.08.2018



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2016 LGLN

§ 7 Entwässerung

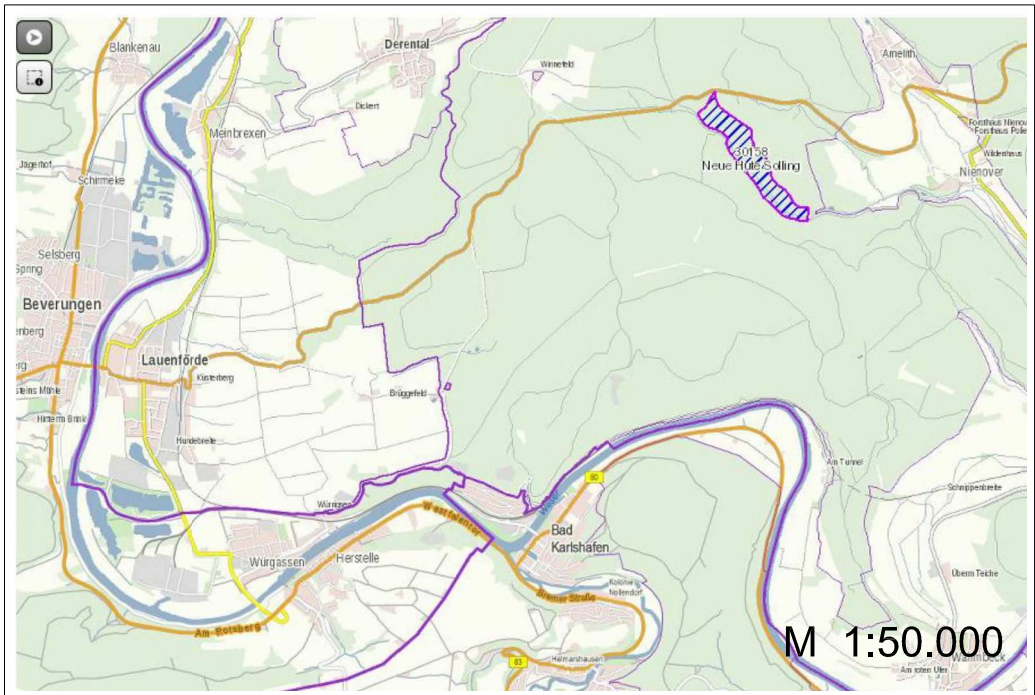
(1) Das in den Gewerbegebiets-, (GE) und Industriegebietsflächen (GI) sowie den Mischgebietsflächen (MI) innerhalb des Plangebietes anfallende **Niederschlagswasser** wird gem. Entwässerungsmodell des WWIV mit den vorhandenen Anlagen bis zu einem Versiegelungsgrad von GRZ 0,4 geordnet abgeleitet. Alle auf dem o.g. Baugrundstücksflächen durch darüber hinausgehende Versiegelungen anfallenden zusätzlichen Niederschlagswasser sind auf den betreffenden Grundstücken zurückzuführen sowie gereinigt und gedrosselt abzugeben.
(2) Das in den Gewerbegebiets-, (GE) und Industriegebietsflächen (GI) sowie den Mischgebietsflächen (MI) innerhalb des Plangebietes anfallende **Schmutzwasser**, dass durch nutzungs- und produktionsbedingte Verfahren nicht den üblichen Vorschriften der allgemeinen Entsorgungsbedingungen entspricht, ist vor Abgabe in die Kanalisation auf den betreffenden Grundstücken vorzuhalten.

HINWEISE	
Verfahrensstand	2. ENTWURF §§ 4a(3) + 13a BauGB
Bearbeitungsstand	29.08.2018

(1) Die in der Planzeichnung als Hinweis übernommenen gestrichelten Dreiecksflächen dienen dem Nachweis und der Gewährleistung ausreichender Sichtmöglichkeiten im betreffenden Einmündungsbereich. Zur Freihaltung des jeweils erforderlichen **Sichtfeldes** wird darauf hingewiesen, dass gem. § 31(2) Nds. Straßengesetz sichtbehindernde Einrichtungen einschl. Anpflanzungen, Bewuchs, Zäune sowie gleichartige Stapel, Haufen u.a. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen in mehr als 0,80 m Höhe über den angrenzenden Fahrbahnhändern nicht zulässig sind.

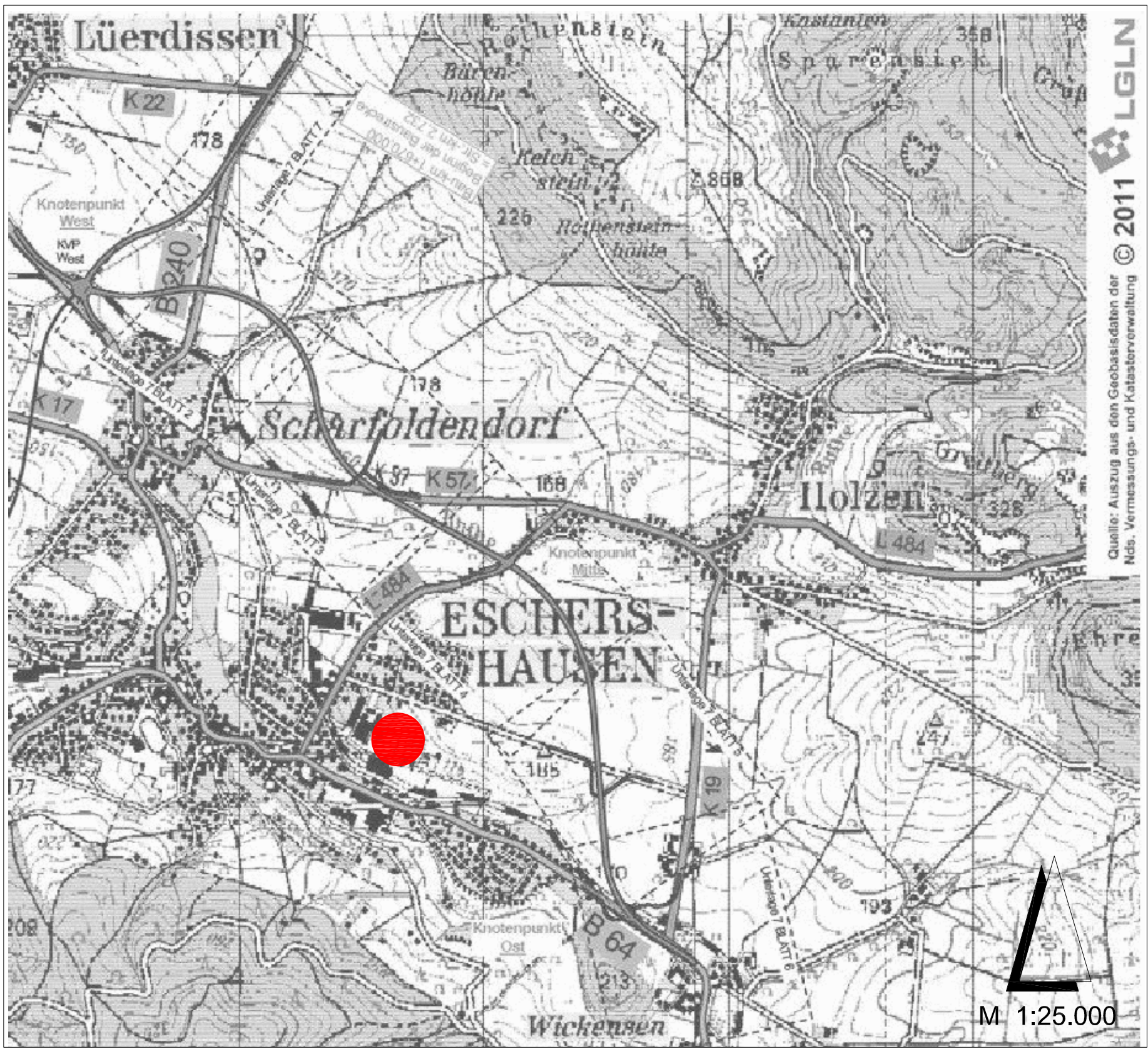
(2) Mit Aufstellung des vorliegenden B-Planes Nr.33 "Gniesbreite-West" werden im südöstlichen Planbereich für die Flurstücke 316 / 7 sowie Abschnitte des Flurstücks 632 / 781 (Straße Gniesbreite) **Teilflächen des rechtswirksamen B-Planes "Gniesbreite"** aufgehoben.

(3) In den mit GE, GI und MI festgesetzten Flächen ist aufgrund vorhandener lokaler **Bodenverunreinigungen** durch Auffüllungen mit schadstoffhaltigen Materialien sowie durch asphalthaltige Bodenbeschichtungen in Gebäuden im Rahmen zukünftiger (Tief)Baumaßnahmen darauf zu achten, dass die belasteten Auffüllungen und Baustoffe abfalltechnisch eingestuft und fachgerecht einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt werden.



Lage im Raum "Neue Hute im Solling"

Quelle: Nds. Landesforsten



Lage des Plangebiets und der Umgehungsstraßen Eschershausen

Quelle: Grontmij GmbH Hameln

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Verfahrensstand	2. ENTWURF §§ 4a(3) + 13a BauGB
Bearbeitungsstand	29.08.2018

Art der baulichen Nutzung gem. § 9(1) Nr. 1 BauGB

- GE Gewerbegebiet
- GI Industriegebiet
- MI Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9(1) Nr. 1 BauGB

- 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
- AH_{max} Höhe baulicher Anlagen (Höchstmaß)
- II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9(1) Nr. 1 und 2 BauGB

- a abweichende Bauweise
- o offene Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen gem. § 9(1) Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen gem. § 9(1) Nr. 12 BauGB

- Elektrizität (Uniformerstation)

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

- Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

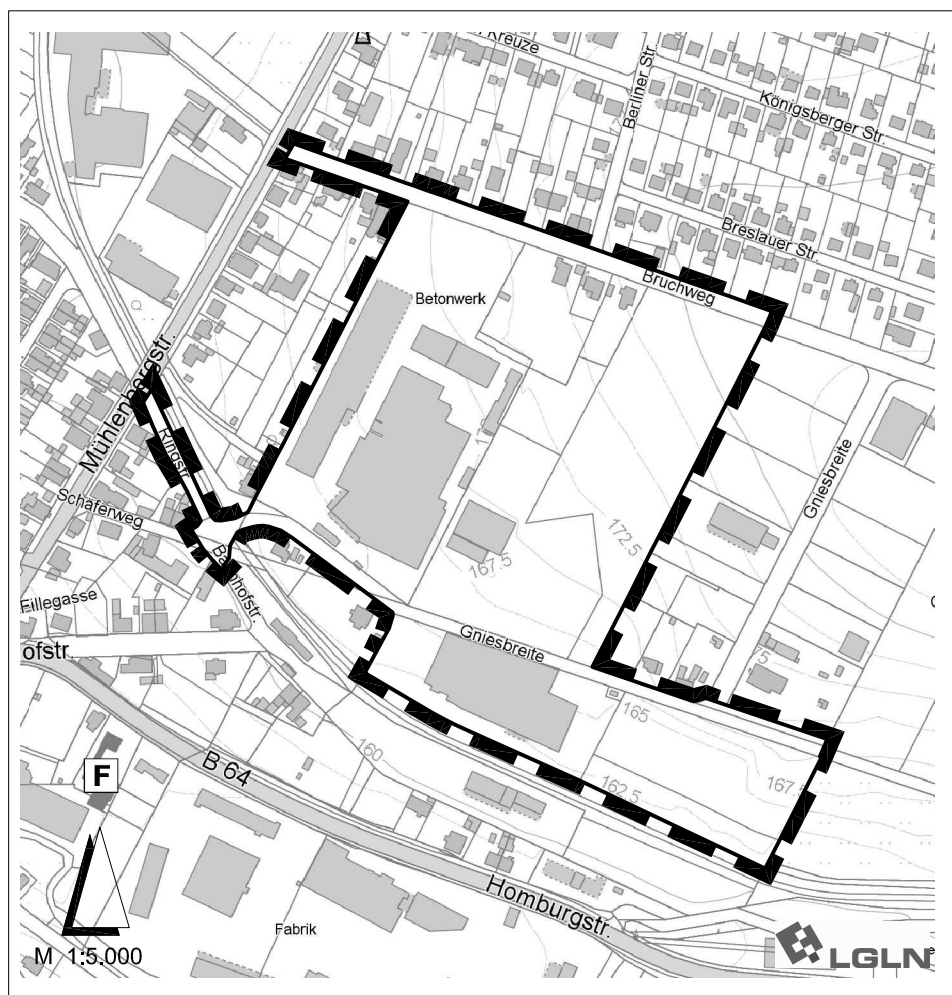
- MI Leitungsrechten zugunsten der Leitungsträger zu belastende Flächen gem. § 9(1) Nr. 21 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen für die Art der baulichen Nutzungen innerhalb des Baugebietes gem. § 1(4) BauNVO
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 33 gem. § 9(7) BauGB

BEBAUUNGSPLAN NR. 33

"Gniesbreite - West"

ST Eschershausen

2. Entwurf



STADT ESCHERSHAUSEN
LANDKREIS HOLZMINDEN