Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 40 „Gewerbegebiet Nord - Am alten Krusenhausener Weg“

mit Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 36

„1. Erweiterung Gewerbegebiet Nord“

mit örtlichen Bauvorschriften

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN (VEP)

Vorhabenträger
Alexander Ravens
Hudemühlenburg 12
29693 Hodenhagen

Datum: Unterschrift

VORHABENBESCHREIBUNG

Nutzung:
Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplans ist der südliche Teil des Flurstücks 112/3 mit einer Flächengröße von 10.000 m². Das Vorhaben umfasst die Errichtung einer Gewerbehalle, die Verkaufsflächen für Angelbedarf inkl. entsprechenden Randsortimenten an den Endverbraucher enthält sowie Arbeitsbereiche für den Onlineversand des genannten Sortiments. Anderweitige Einzelhandelsnutzungen sind nicht vorgesehen. Ergänzend dazu sind der Hauptnutzung zugeordnete Flächen für Lager und Verwaltung vorgesehen.

Die geplante Halle wird in zwei Bauabschnitten realisiert. Der erste Abschnitt umfasst max. 600 m² Verkaufsfläche zzgl. dazugehöriger Nebenflächen, siehe oben, so dass sich eine Grundfläche von ca. 800 m² ergeben wird. Der zweite Abschnitt wird kleiner ausfallen. Die im zweiten Abschnitt noch dazu kommende Verkaufsfläche wird in der Summe mit dem ersten Abschnitt unter 800 m² liegen. Der erste Abschnitt soll zeitnah innerhalb der kommenden 5 Jahre umgesetzt werden, der 2. Abschnitt bei Bedarf innerhalb der kommenden 10 bis 12 Jahre. Sollte bis dahin keine Realisierung erfolgt sein, wird über eine Anpassung der Frist verhandelt.

Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem Grundstück angeordnet.

Verkehrliche Erschließung:
Das Vorhaben wird über den von der Wilhelm-Focke-Straße östlich der Tankstelle abgehenden Abzweig erschlossen. Die Wilhelm-Focke-Straße ist über einen Kreisverkehrsplatz an die Landesstraße, L 191, angebunden. Die Abwicklung der Kundenverkehre (Pkw) ist damit auf „kurzem Wege“ von der L 191 gewährleistet, ohne dass die daran anschließenden hinterliegenden Straßenabschnitte, die vornehmlich dem Lkw-Verkehr dienen, berührt werden.

Die sonstige Ver- und Entsorgung erfolgt ebenfalls innerhalb der angesprochenen Verkehrsflächen. Die Ableitung des Regenwassers erfolgt örtlich über Flächenversickerung.

Gestaltungskonzept:
Die Höhe der Halle wird bei ca. 6,50 m liegen. Das Gebäude ist eingeschossig und wird der Gebäudeklasse 3 zuzuordnen sein. Es handelt sich um keinen Sonderbau.

Die Halle wird entweder als Stahlhalle erstellt (Stahlständerkonstruktion, nichttragende Innenwände in einer Trockenbauweise bzw. KS-Mauerwerk) oder mittels Betonstützen und Leimbindern. Die Fassade wird mit gedämmter Alu-Sandwichplattenverkleidung oder als hinterlüftetes Verblendmauerwerk mit Ziegeln ausgeführt.

Das Dach ist als Flachdach geplant mit maximal 12 Grad Neigung.

Die Farbgestaltung wird zurückhaltende Farben umfassen, mit farblichen Akzentuierungen gemäß der Corporate Identity des Betriebs. Werbung am Gebäude wird sich auf die der Erschließungsstraße zugewandten Westseite des Gebäudes konzentrieren. Im westlichen Grundstücksbereich sind Fahnen- / Flaggenmasten vorgesehen.

Die Erfüllung der Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden, GEG) wird durch entsprechende Maßnahmen sichergestellt. Die Solarpflicht gemäß § 32a NBauO wird berücksichtigt. Dabei sind feste Module zu verwenden (PV-Folien o.ä. sind unzulässig).

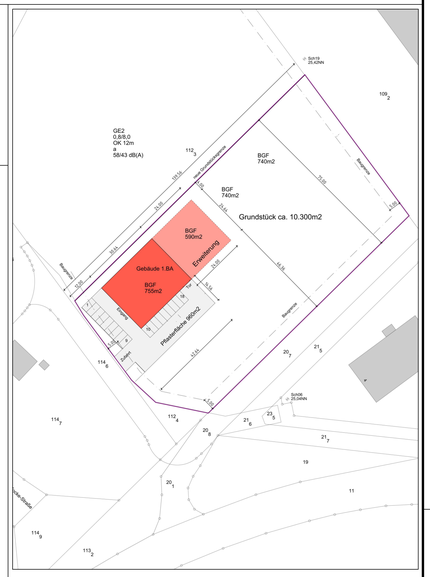


ABB. 1: LAGEPLAN

PLANUNTERLAGE

Vorhandene Gebäude

Flurstücksgrenzen mit Messpunkt

22/25 Flurstücksnummer

PLANZEICHENLEGENDE

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung

GE2 — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

BMZ 3,0 — Baumassenzahl (§ 16 BauNVO)

OK 12,0 m — Oberkante, als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Sonstige Planzeichen

58 / 43 dB(A) — Emissionskontingente L_{EK} (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für diese Planung sind folgende Rechtsquellen maßgebend:

- Baugesetzbuch, BauGB, in Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674).
- Baunutzungsverordnung, BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBL. I. S. 1057), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.03.2022 (Nds. GVBl. S. 191),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 0 Räumliche und sachliche Abgrenzung
0.1 Die Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) gemäß § 12 (1, 3) BauGB bezieht sich auf die Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Bestandteil der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind:
- VEP,
- Vorhabenbeschreibung,
- zeichnerische und textliche Festsetzungen,
- örtliche Bauvorschriften,
- Präambel und Verfahrensvermerke.

0.2 Zulässigkeiten im Bereich des VEP, § 12 (3a) BauGB: Im Rahmen der zeichnerisch und textlich festgesetzten Nutzungen sind für den Bereich des VEP nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

§ 1 Zulässige Nutzungen im Gewerbegebiet, hier GE2, § 8 BauNVO
Das Gewerbegebiet (GE2) dient der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, konkret:

1.1 Allgemein zulässig ist:
- Ein Gewerbetrieb für Online-Handel mit Angelbedarf und Zubehör sowie angelaffinen Randsortimenten,
- ein dem vorgenannten Betrieb zugeordneter Verkaufsraum mit max. 799 m² Verkaufsfläche,
- Nebenflächen, bauliche Nebenanlagen, Stellplätze und weitere zum Betrieb erforderlich Anlagen und Einrichtungen.

1.2 Ausnahmsweise zulässig sind:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

1.3 Unzulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Vergnügungsstätten.

§ 2 Abweichende Bauweise, § 22 Abs. 4 BauNVO
Es gilt die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO. Zulässig sind Gebäudelängen und -breiten von über 50 m. Im Übrigen gelten die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung.

§ 3 Höhe der baulichen Anlagen, § 18 BauNVO
Die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen gelten als Maximalwerte.

Als unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen wird die Oberkante (Endausbau) der an das Baugrundstück angrenzenden Erschließungsstraße (Straßenachse) im Bereich der Hauptgrundstückszufahrt festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der Dacheindeckung oder für Gebäude mit Flachdächern die Oberkante des Gebäudes oder Hauptgesimses. Die zulässige bauliche Höhe kann durch untergeordnete und / oder technische Bauteile mit Grundflächen bis max. 20 m² bis zu 3,0 m überschritten werden.

§ 4 Oberflächenentwässerung, § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
Anfallendes Oberflächenwasser ist auf den Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen oder zu verwenden. Der Bemessungsgrundwasserstand wird mit 24 m üNN definiert.

§ 5 Lärmschutz (Gewerbelärm-Kontingentierung), § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Für das Plangebiet sind entsprechend § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 der BauNVO Festsetzungen in Form einer Gewerbelärmkontingentierung getroffen.
In der hier überplanten Teilflächen GE 2 sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691, Ausgabe Dezember 2006, weder tagsüber (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:
Es werden richtungsgebundene Zusatzkontingente festgesetzt. Für die in den dargestellten Richtungssektoren A bis C liegenden Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent L_{EK} der einzelnen Teilflächen durch $L_{EK} + L_{EK,Zus}$ ersetzt werden. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

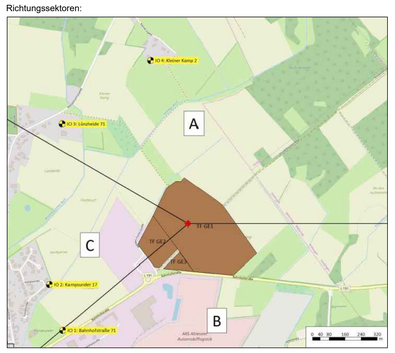
Bezugspunkt: X = 32541200,00
Y = 5847100,00

Teilfläche	Richtungsvektor		Zusatzkontingent	
	Anfang	Ende	Tag in dB(A)	Nacht in dB(A)
Sektor A	300	90	4	4
Sektor B	90	230	6	6
Sektor C	230	300	0	0

Auf Grund der Auslegung der Kontingente kann die Relevanzgrenze der DIN 45691: „Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze)“ nicht angewendet werden.

Grundlage der Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 36, Büro TA-D, Düsseldorf, vom 23.06.2019: TA-D 2019-01-03-C B-Plan 36, 1. Änderung.

Richtungssektoren:



(Quelle: Schalltechn. Untersuchung TAD)

§ 6 Eingriffsvermeidung, besondere Maßnahmen des Artenschutzes, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Generell gilt: Während der gesamten Bauarbeiten ist eine Ökologische Baubegleitung / Umweltbaubegleitung (UBB) vorzusehen.

Schutz von Brutvögel und Fledermäusen
Bei sämtlichen Baumaßnahmen sind die Schutzbestimmungen des Bundesartenschutzrechts einzuhalten.

Brutvögel: Das Fällen von Gehölzen ist zum Schutz von Gehölzbrütern nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zulässig (in Anlehnung an § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). Abweichende Regelungen bedürfen der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde (UNB). Dabei gilt als Voraussetzung, dass in den betroffenen Gehölzen nachweislich keine Brutvorkommen mehr vorhanden sind. Zum Schutz von Offenlandbodenbrütern sind die Bodenarbeiten zur Vorbereitung des Baufeldes nur außerhalb des Zeitraums zwischen Mitte März und Mitte August durchzuführen. Während der Bauphase sind bedarfsweise in Abstimmung mit der UBB Vergrämungsmaßnahmen für Offenlandarten durchzuführen.

Fledermäuse: Sollte die Fällung der Gehölze nicht im Winter 2019/2020 stattfinden, sind potenzielle Höhlenbäume vor Baubeginn durch eine fachkundige Person auf Fledermausbesatz zu überprüfen. Eine Fällung findet erst statt, wenn eine gegenwärtige Nutzung durch einzelne Tiere mit ausreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann bzw. das weitere Vorgehen (Einwegverschluss am Eingang, elementweises Fällen, Entnahme und Absetzen in Überwinterungskästen oder „Abwarten“) in Abstimmung mit der UBB / Fachgutachter und der UNB festgelegt wurde. Je nach Art und Anzahl der Quartierverluste sind zudem im Umfeld des Eingriffs ggf. geeignete Ersatzquartiere (z.B. Fledermauskästen) anzubringen. Die diesbezügliche konkrete Abstimmung im Einzelfall erfolgt ebenfalls unter Einbeziehung der UBB / Fachgutachter und der UNB.

Baubetrieb / Schutz von Gehölzen

Für die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Gehölze südlich des Plangebietes, vgl. Bebauungsplan Nr. 36, gilt: Bei allen Baumaßnahmen sind die Bäume im Einwirkungsbereich gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, Ausgabe 2002-08) sowie der RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4) vor Beschädigungen zu schützen. Zum Schutz von Einzelbäumen/Gehölzbeständen direkt angrenzend an das Baufeld sind an entsprechend ausgewiesenen Stellen bzw. in Abstimmung mit der Umweltbaubegleitung (UBB) ortsfeste Schutzzäune gemäß RAS-LP 4 vorzusehen. Es ist sicherzustellen, dass der Boden im gesamten Wurzelbereich (Kronenbereich) nicht überschüttet, durch Befahren verdichtet, verunreinigt oder abgegraben wird. Abgängige Bäume sind in gleicher Art und an gleicher Stelle zu ersetzen.

Baustelleneinrichtungsflächen (Arbeitsstreifen, Baubetriebs- und Lagerflächen) sind möglichst auf bereits versiegelten Flächen im Umfeld bzw. in zukünftig überbauten Bereichen einzurichten.

Die für die Bepflanzung mit Gehölzen festgesetzten Flächen sind soweit möglich vor Beginn der Baumaßnahmen aus dem aus dem Baufeld auszuzäunen und vor einer Befahrung mit Baumaschinen etc. zu schützen. Zum Schutz von Einzelbäumen/Gehölzbeständen direkt angrenzend an das Baufeld sind an entsprechend ausgewiesenen Stellen bzw. in Abstimmung mit der Umweltbaubegleitung (UBB) ortsfeste Schutzzäune gemäß RAS-LP 4 vorzusehen.

Boden

Anfallender Oberboden ist unter der Beachtung der Bodenfeuchte und entsprechender Einsatzgrenzen von Baumaschinen (siehe z.B. LBEG 2014[1]) schonend abzutragen, möglichst ohne Zwischenlagerung abzutransportieren und ggf. ortsnah wiederzuverwenden. Nicht wiederverwendbarerer Boden ist fachgerecht zu entsorgen.

Bei Zwischenlagerung sind Ober- und Unterboden sowie ggf. unterschiedliche Bodenarten getrennt voneinander zu lagern. Der Oberboden ist in Mieten zu lagern, die eine Höhe von 2 m nicht überschreiten. Oberbodenmieten dürfen nicht befahren werden.

Sämtliche durch die Bautätigkeit vorübergehend in Anspruch genommenen Flächen werden nach Abschluss der Baumaßnahme für die Fortsetzung der bisherigen bzw. der im B-Plan vorgesehenen Nutzung ordnungsgemäß rekultiviert. Dies umfasst die Beseitigung von Baustoffresten sowie die Tiefenlockerung des Bodens in Bereichen mit baubedingten Verdichtungen.

Bei sämtlichen Bodenarbeiten sind die Vorgaben nach DIN 19731, 18300 und 18915 zu berücksichtigen.

Reduzierung von Lichtimmissionen

Um Beeinträchtigungen von nachtaktiven Insekten und anderen lichtempfindlichen Tierarten zu verringern, sind bei der Straßenbeleuchtung sowie der Außenbeleuchtung an Gebäuden ausschließlich insektenfreundliche Lampen wie z.B. Natriumdampfhochdrucklampen (SE/ST-Lampen) oder LED´s zu verwenden, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Außenbeleuchtung ist nach unten auszurichten, es sei denn betriebliche Erfordernisse (z.B. der Sicherheit) verlangen zwingend und nachweislich eine andere Ausrichtung. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind nicht zulässig.

§ 7 Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen, § 9 Abs. 1a BauGB
Das vorliegende Planverfahren Nr. 40 begründet ein Kompensationsdefizit von 8.000 Wertpunkten gemäß Nds. Städtetagsmodell.

Dieses Defizit wird ausgeglichen mit folgender, in Bebauungsplan Nr. 36 der Gemeinde Hodenhagen festgesetzten, Kompensationsmaßnahme, vgl. § 12 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 36:

Maßnahme 7 A_{CEF}: Gemarkung Hötzingen, Flur 5, Flurstück 8/9 (z.T.), Gemarkung Alvern, Flur 5, Flurstück 79/12 (z.T.), Gemarkung Walsrode, Flur 16, Flurstück 36/5 (z.T.):
Eine intensiv genutzte Grünlandfläche (GI, Wertstufe II) wird durch ein entsprechend extensiv orientiertes Mahdregime, Regulierung des Düngemitteleinsatzes und ggf. Einsaat von zertifiziertem Regio-Saatgut zu mesophilem Grünland (GMS, Wertstufe IV) entwickelt.

Anrechnung auf das vorliegende Verfahren: Gemarkung Walsrode, Flur 16, Flurstück 36/5 (z.T.) mit 4.000 m².

Die Flächensicherung erfolgte durch eine vertragliche Sicherung zwischen der Gemeinde Hodenhagen und der Naturschutzstiftung Heidekreis im Zuge des Bebauungsplans Nr. 36 der Gemeinde Hodenhagen.

[1] LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG), 2014: Bodenschutz beim Bauen. Ein Leitfaden für den behördlichen Vollzug in Niedersachsen, www.lbeg-niedersachsen.de

ALLGEMEINE HINWEISE

I.Denkmalschutz
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz (NDSchG), § 6 „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutagetreten durch Baumaßnahmen unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Heidekreis, Tel.: 05191/970-796, oder einem Beauftragten für Bodendenkmalpflege, § 22 NDSchG, anzuzeigen.

II. Bodenschutz
Bei Bekanntwerden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung - z.B. Vergrabungen (Hausmüll, Bauschutt etc.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens (Verfärbungen, Geruch etc.) - ist die Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, unverzüglich einzuschalten.

III. Einsichtnahme von Normen und Regelwerken
Die im Rahmen der Bauleitplanung angesprochenen Normen und Regelwerke, insbesondere die DIN 45691 und DIN 4109 (vgl. Lärmgutachten), werden bei der Gemeinde Hodenhagen zur Einsicht bereit gehalten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

1. Geltungsbereich
Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

2. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig (Fremdwerbeanlagen sind nicht zulässig). Werbeanlagen dürfen die jeweils zulässigen Höhen baulicher Anlagen nicht überschreiten. Die festgesetzte Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen durch technische oder untergeordnete Bauteile gilt nicht für Werbeanlagen. Auf die Lichtimmissionen reduzierenden Regelungen zur Eingriffsvermeidung, vgl. textliche Festsetzungen, wird hingewiesen.

3. Regenerative Energien
Bei baulichen Anlagen sind Materialien und baulich notwendige Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien, insbesondere der Solarenergie, ausdrücklich zulässig. Es muss mindestens ein Abstand von 0,5 m zum Randabschluss des Daches eingehalten werden.

4. Ordnungswidrigkeiten
Verstöße gegen diese örtliche Bauvorschrift sind Ordnungswidrigkeiten, § 80 Abs. 3 NBauO, die mit einer Geldbuße gem. § 80 Abs. 5 NBauO geahndet werden.

PRÄAMBEL

Aufgrund der § 1 Abs. 3 sowie §§ 10, 12 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und §§ 80, 84 Abs. 3 der Nds. Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Hodenhagen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 40 „Gewerbegebiet Nord - Am alten Krusenhausener Weg“ mit Teilaufhebung B-Plan Nr. 36 „1. Erweiterung Gewerbegebiet Nord“ mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Hodenhagen, den L. S.
Der Gemeindedirektor

VERFAHRENSVERMERKE

Kartengrundlage
Automatisierte Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Gemeinde Hodenhagen
Gemarkung Hodenhagen
Flur 15 und 16

Die diesem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen geschützt. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet, § 5 (3) Nds. Gesetz über das amtliche Vermessungswesen.

Die Planunterlage 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 neu zu bildenden Grenzen lassen sich einwandfrei in die Örtlichkeit übertragen.

Hannover, den (Siegel)
Rohardt Evensen ÖBVI
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Planverfasser
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 40 „Gewerbegebiet Nord - Am alten Krusenhausener Weg“ mit Teilaufhebung B-Plan Nr. 36 „1. Erweiterung Gewerbegebiet Nord“ mit örtlicher Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von:
H&P Ingenieure GmbH
Albert-Schweitzer-Straße 1
30880 Laatzen
Laatzen, den 06.02.2023
Planverfasser

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hodenhagen hat in seiner Sitzung am 13.06.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 40 „Gewerbegebiet Nord - Am alten Krusenhausener Weg“ mit Teilaufhebung B-Plan Nr. 36 „1. Erweiterung Gewerbegebiet Nord“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hodenhagen, den L. S.
Der Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hodenhagen hat in seiner Sitzung am 10.10.2022 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 40 „Gewerbegebiet Nord - Am alten Krusenhausener Weg“ mit Teilaufhebung B-Plan Nr. 36 „1. Erweiterung Gewerbegebiet Nord“ mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 40 „Gewerbegebiet Nord - Am alten Krusenhausener Weg“ mit Teilaufhebung B-Plan Nr. 36 „1. Erweiterung Gewerbegebiet Nord“ mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung haben vom 24.10.2022 bis 25.11.2022 einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB wurden der Bekanntmachungstext und die Auslegungsunterlagen auf der Homepage der Gemeinde Hodenhagen zur Verfügung gestellt.

Hodenhagen, den L. S.
Der Gemeindedirekto

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Hodenhagen hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 40 „Gewerbegebiet Nord - Am alten Krusenhausener Weg“ mit Teilaufhebung B-Plan Nr. 36 „1. Erweiterung Gewerbegebiet Nord“ mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.12.2022 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die dazugehörige Begründung beschlossen.

Hodenhagen, den L. S.
Der Gemeindedirekto

Inkrafttreten
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 40 „Gewerbegebiet Nord - Am alten Krusenhausener Weg“ mit Teilaufhebung B-Plan Nr. 36 „1. Erweiterung Gewerbegebiet Nord“ mit örtlicher Bauvorschrift ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am …….. ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am …….. in Kraft getreten.

Hodenhagen, den L. S.
Der Gemeindedirekto

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 40 „Gewerbegebiet Nord - Am alten Krusenhausener Weg“ mit Teilaufhebung B-Plan Nr. 36 „1. Erweiterung Gewerbegebiet Nord“ mit örtlicher Bauvorschrift sind
- die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des genannten Planwerks gemäß § 214 Abs. 1 BauGB,
- eine gemäß § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungs- und Flächennutzungsplanes und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

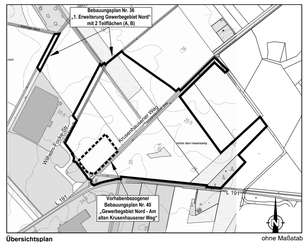
Hodenhagen, den L.S.
Der Gemeindedirekto

Gemeinde Hodenhagen
Landkreis Heidekreis

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 40 „Gewerbegebiet Nord - Am alten Krusenhausener Weg“

mit Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 36
„1. Erweiterung Gewerbegebiet Nord“

mit örtlicher Bauvorschrift



Übersichtsplan ohne Maßstab
Plangebiet markiert Quelle: LGLN

URSCHRIFT

Stand: 02.12.2022
Satzungsbeschluss, § 10 BauGB

22068