



Lage des Geltungsbereiches

Verkleinerter Auszug aus dem WebAtlasNI, unmaßstäblich

Stadt Bergen
Landkreis Celle



Bebauungsplan Nr. 36 "Hagener Straße"

Rechtsplan
Vorentwurf



Gesellschaft für Infrastrukturplanungen mbH

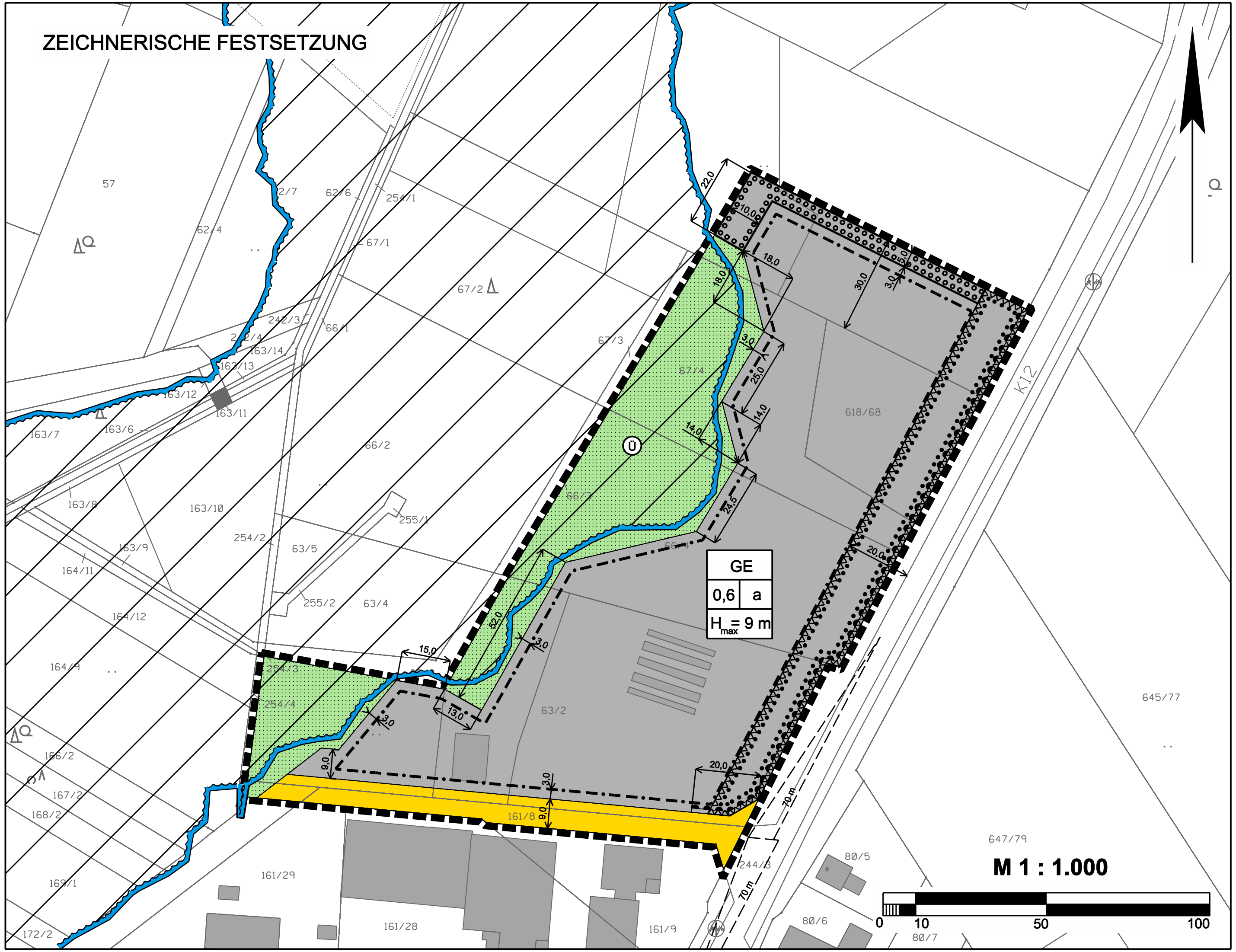
Südwall 32, 29221 Celle
Telefon (05141) 991 69 30
E-Mail: info@infraplan.de

Stand: 04.06.2020

Maßstab 1 : 1.000 (im Original)

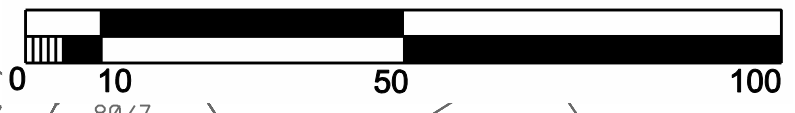
Verfahren: §§ 3 (1) + 4 (1) BauGB

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG



GE	
0,6	a
H _{max} = 9 m	

M 1 : 1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Gewerbegebiet (gemäß § 8 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,6

Grundflächenzahl

$H_{\max} = 9 \text{ m}$

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

a

abweichende Bauweise, Gebäudelänge von über 50 m



Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN

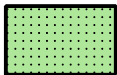


öffentliche Straßenverkehrsflächen



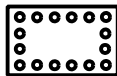
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. GRÜNFLÄCHEN

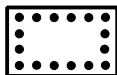


private Grünflächen

6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT



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



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

7. SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Sichtdreiecke

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind hier: Bauverbotszone gem. § 24 Abs. 1 u. 2 NStrG



Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Überschwemmungsgebiet "Berger Bach"

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

PLANUNTERLAGE

Auszug aus der Legende des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS)



Flurstücksgrenze mit vermarktem Grenzpunkt

67/2

Flurstücksnummer



Bauwerk

Bebauungsplan Nr. 36 „Hagener Straße“

Stand 04.06.2020 (Für §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)

Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i. V. m. §§ 1 – 23 BauNVO)

1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 umfasst den zeichnerisch definierten Bereich (Hauptgeltungsbereich) und den unter [Punkt 10](#) definierten Bereich (Ausgleichsflächen).

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

Im Gewerbegebiet (GE) sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- 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 sowie Vergnügungsstätten sind ebenso wie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, im Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Einzelhandelsbetriebe sind ausgeschlossen. Verkaufsflächen können gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion von Gütern des ansässigen Gewerbebetriebes stehen. Die Verkaufsfläche darf bis zu 10 % der Gebäudenutzfläche betragen, die für die Produktion innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes besteht.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21 BauNVO)

Maßgebend für die Höhe der baulichen Anlagen ist der höchste Punkt der baulichen Anlagen zur Oberkante der zur Erschließung des Grundstückes dienenden Verkehrsfläche („Ziegeleiweg“) in ihrem höchsten Punkt. Für die Ermittlung des höchsten Punktes der Verkehrsfläche ist nur der Abschnitt zu berücksichtigen, der an den Geltungsbereich angrenzt, gemessen senkrecht zur Mitte der erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite (Eingangsseite).

Die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen darf ausnahmsweise durch technische Anlagen überschritten werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

4. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Gemäß § 22 (4) BauNVO ist innerhalb des Plangebietes eine abweichende Bauweise mit Gebäuden, die eine Länge von über 50 m haben, zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 + 23 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und offene Kleingaragen (Carports) müssen zu den ihnen zur Erschließung dienenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen einen Mindestabstand von 5 m einhalten.

Nebenanlagen sind gem. § 23 (5) BauNVO auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

6. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die privaten Grünflächen sind als Extensivrasen (einmalige jährliche Mahd, Abfuhr des Mähgutes) auszubilden und dauerhaft zu erhalten.

7. Schalltechnische Vorgaben (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

[Wird bei Bedarf ergänzt...](#)

8. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist mit Blütensträuchern und Laubbäumen gem. Pflanzliste zu bepflanzen. Die Pflanzung ist vollflächig bei etwa 1,25 m Pflanzabstand der Gehölze vorzunehmen.

Bäume

Acer campestre / Feld-Ahorn
Acer platanoides / Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus / Berg-Ahorn
Alnus glutinosa / Schwarz-Erle
Betula pubescens / Moor-Birke
Betula pendula / Hänge-Birke
Carpinus betulus / Hainbuche
Fagus sylvatica / Rotbuche
Fraxinus excelsior / Gewöhnliche Esche
Malus sylvestris / Holz-Apfel
Prunus avium / Vogelkirsche
Prunus padus / Echte Traubenkirsche
Pyrus communis / Wild-Birne
Populus tremula / Zitter-Pappel
Quercus petraea / Trauben-Eiche
Quercus robur / Stiel-Eiche
Salix alba / Silber-Weide
Sorbus aucuparia / Eberesche
Tilia cordata / Winter-Linde
Tilia platyphyllos / Sommer-Linde
Ulmus glabra / Berg-Ulme
Ulmus laevis / Flatter-Ulme
Ulmus minor / Feld-Ulme

Sträucher

Corylus avellana / Haselnuss
Crataegus laevigata / Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna / Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus / Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum / Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa / Schlehe
Rosa canina / Hunds-Rose
Rhamnus catharticus / Purgier-Kreuzdorn
Salix auratia / Ohr-Weide
Salix caprea / Sal-Weide
Salix cinerea / Grau-Weide
Salix viminalis / Korb-Weide
Sambucus nigra / Schwarzer Holunder
Viburnum opulus / Gewöhnlicher Schneeball

Die Pflanzmaßnahmen sind nach Baubeginn, spätestens jedoch innerhalb von 2 Vegetationsperioden nach Rechtskraft des Bebauungsplans durch den Grundstückseigentümer vorzunehmen.

9. Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die Fläche ist mit standortgerechten Blütensträuchern und kleinkronigen Bäumen zu bepflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Die Bepflanzung darf nicht den Bestimmungen der Bauverbotszone widersprechen. Die bestehende Bepflanzung ist zu integrieren. Die Pflanzung ist vollflächig bei etwa 1,25 m Pflanzabstand der Gehölze vorzunehmen.

Die Pflanzmaßnahmen sind nach Baubeginn, spätestens jedoch innerhalb von 2 Pflanzperioden nach Baubeginn durch den Grundstückseigentümer vorzunehmen.

Nebenanlagen i. S. des § 1 BauNVO sind auf diesen Flächen unzulässig.

10. Externe Maßnahmen zum Ausgleich/Ersatz (§ 9 Abs. 1a BauGB)

[wird ergänzt...](#)

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)

1. Bauverbotszone an Kreisstraßen

Entlang der Kreisstraße K 12 sind die anbaurechtlichen Bestimmungen für die Bauverbots- und die Baubeschränkungszone gem. § 24 NStrG zu beachten.

2. Wasserwirtschaft

Im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet „Berger Bach“ sind gem. §§ 78 + 78a WHG Erhöhungen und Vertiefungen der Erdoberfläche, die Herstellung und Änderung baulicher Anlagen, das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen sowie die Lagerung von Stoffen, die den Hochwasserabfluss behindern können, untersagt. Ausnahmen regelt die untere Bauaufsichtsbehörde gemäß §§ 34 und 35 BauGB in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde.

3. Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich vollständig in der Wasserschutzgebietszone III. Die Schutzbestimmung der Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten.