

Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenerverordnung v. 1990)

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

- GE Gewerbegebiete
GEE Eingeschränkte Gewerbegebiete

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

z.B. 0,4 Grundflächenzahl/GRZ

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

- a Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)
Baugrenze

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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen)

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

- Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (R = Regenwasserrückhaltebecken, L = Löschwasser)

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

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
Höhenfestpunkt (40,58 m üNN)
Nachrichtliche Übernahme von Richtfunktrassen / -anlagen, mit Bauhöhenbeschränkungen *76,0 m üNN* (§ 9 Abs. 6 BauGB, vgl. nachrichtlicher Hinweis)

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Das Gewerbegebiet (GE) dient der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO.
1.2 Das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEE) dient der Unterbringung von Gewerbebetrieben die gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO in Mischgebieten zulässig sind und das Wohnen nicht wesentlich stören.
1.3 Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) und des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) sind Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betreiberinhaber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) sowie Anlagen für sportliche Zwecke (gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO) ausnahmsweise zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.
1.4 Im Gewerbegebiet (GE) und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind Lebensmittel Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an letzte Verbraucher (gem. § 1 Abs. 6 BauNVO), Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke (gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sowie Vergnügungsstätten (gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3) nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) und des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) sind Gebäude gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.
2.2 Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) sind bauliche Anlagen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO bis zu einer maximalen Höhe von 18,0 m zulässig. Bezugspunkt ist der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenfestpunkt Nr. 1 (Höhe: 43,55 m üNN) innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche.
2.3 Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) sind bauliche Anlagen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO bis zu einer maximalen Höhe von 12,0 m zulässig. Bezugspunkt ist der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenfestpunkt Nr. 2 (Höhe: 40,58 m üNN) innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche.
2.4 Ausnahme dürfen die festgesetzten maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen durch Sonderbauteile um maximal 5,0 m überschritten werden.

3. Bauweise

In 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. Grünordnung

- 4.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Innerhalb der mit Nr. 1 gekennzeichneten Fläche ist eine Waldrandgesellschaft zu entwickeln. Hierzu ist durch die Gemeinde spätestens in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode ein etwa 10 m breiter Streifen angrenzend an den bestehenden Gehölzbestand mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern der im Folgenden dargestellten Liste zu bepflanzen. Dabei sind die Bäume angrenzend an den vorhandenen Gehölzbestand zu setzen. Die übrigen Sträucher sind hingegen in die Außenreihen zu pflanzen. Im östlichen Anschluss an die Gehölzpflanzung ist ein 5 m breiter Streifen durch natürliche Sukzession als Graskrautflur zu entwickeln und alle zwei Jahre unter Abfuhr des Mahdgutes zu mähen.
Artenliste:
Bäume: Sandbirke (Betula pendula), Schwarzerle (Alnus glutinosa), Eberesche (Sorbus aucuparia), Salweide (Salix caprea)
Sträucher: Vogelkirsche (Prunus avium), Haselnuss (Corylus avellana), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Es sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:
Bäume: Heister, Höhe 125-200 cm
Sträucher: 2 x verpflanzt, 4 Triebe, Höhe 60-100 cm
Die Gehölze sind in einer Dichte von 1,5 m x 1,5 m zu pflanzen.
Innerhalb der mit Nr. 2 gekennzeichneten Fläche ist spätestens in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode durch die Gemeinde eine Bepflanzung mit standortheimischen Laubbäumen und -sträuchern der unten stehenden Artenliste vorzunehmen. Pro angefangene 50 m² Pflanzfläche ist mindestens ein Laubb Baum zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
Artenliste:
Bäume: Steileiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus), Sandbirke (Betula pendula), Esche (Fraxinus excelsior), Eberesche (Sorbus aucuparia)
Sträucher: Vogelkirsche (Prunus avium), Haselnuss (Corylus avellana), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Hundrose (Rosa canina), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Es sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:
Bäume: Hochstamm mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
Sträucher: 2 x verpflanzt, 4 Triebe, Höhe 60-100 cm
Die Gehölze sind in einer Dichte von 1,5 m x 1,5 m zu pflanzen.
4.2 Innerhalb der Straßenverkehrsfläche ist auf einer Fläche von 780 m² eine straßenbegleitende Grünfläche herzustellen. Innerhalb dieser Grünfläche sind 10 Laubbäume zu pflanzen.
4.3 Die anzulegenden Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen auf demselben Grundstück mit Gehölzen gleicher Art zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
5. Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Die Bereiche innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltung“, die nicht durch Anlagen und Einrichtungen für die Regenrückhaltung eingenommen werden, sind der natürlichen Sukzession zu überlassen und einmal jährlich unter Abfuhr des Mahdgutes zu mähen.

Örtliche Bauvorschriften

- (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 84 und 91 NBauO)
1. Nach Südwesten und Westen zur offenen Landschaft ausgerichtete Außenwandflächen von Gebäuden mit einer Länge von mehr als 20 m sind zu 30% - Belichtungsflächen ausgenommen - dauerhaft mit standortgerechten Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.
2. Werbeanlagen sind nur auf den dazugehörigen Grundstücken zulässig. Ausgenommen hiervon sind maximal zwei einheitlich gestaltete Hinweisschilder in einer Größe von maximal 2,0 m². Großflächige Werbetafeln über 6,0 m² sind nicht zulässig. Unzulässig sind alle reflektierenden und sich bewegenden Werbeanlagen wie Laufschriften oder Leuchtkörper mit Intervallschaltung. Werbeanlagen an baulichen Anlagen wie Schornsteinen, Masten und Hochregalen sind nicht zulässig.
3. Gemäß § 91 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

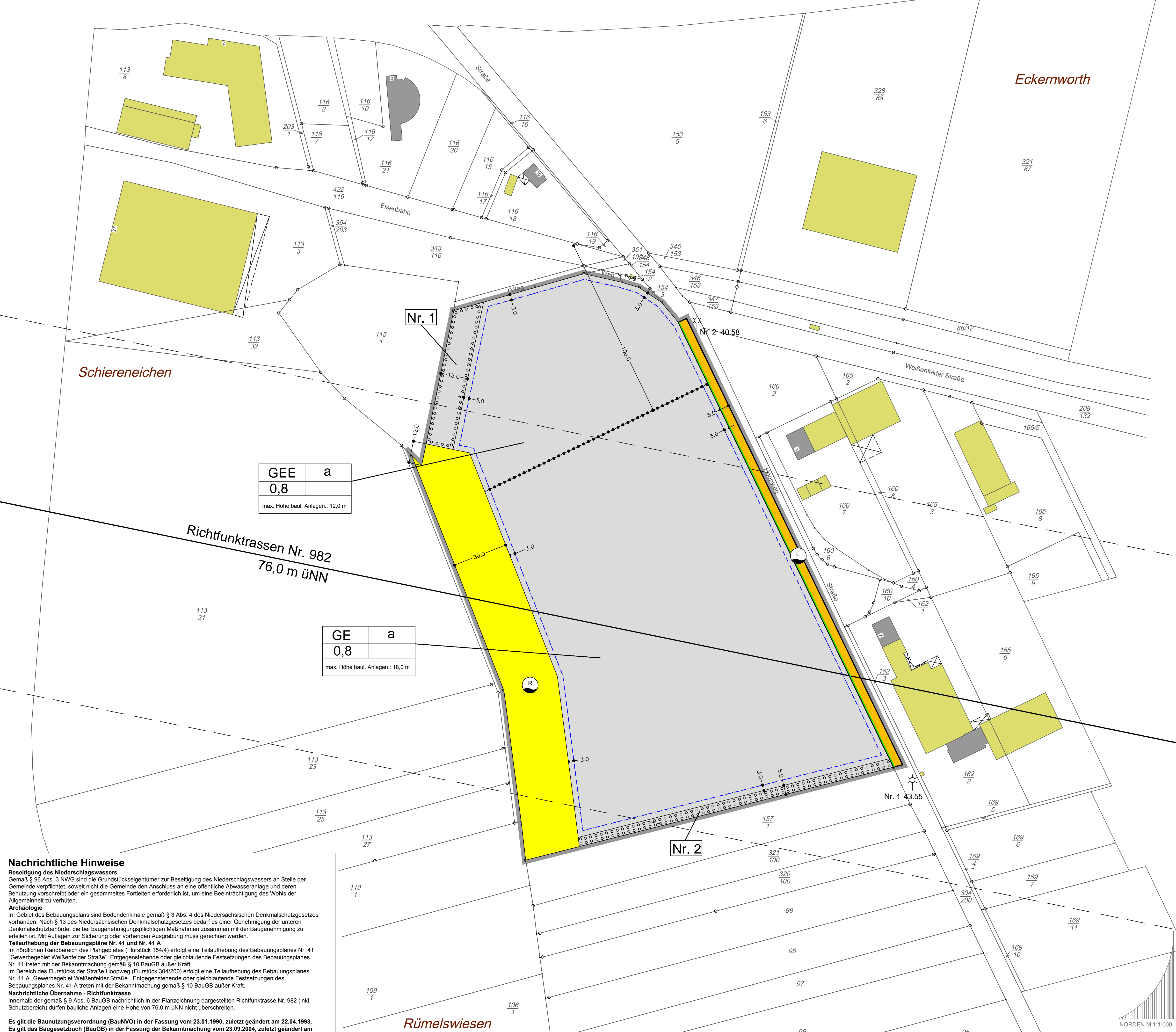


Table with 2 columns: GEE, a. Value: 0,8. max. Höhe baul. Anlagen: 12,0 m

Table with 2 columns: GE, a. Value: 0,8. max. Höhe baul. Anlagen: 18,0 m

Nachrichtliche Hinweise
Beseitigung des Niederschlagswassers
Gemäß § 9b Abs. 3 NWG 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.
Archäologie
Im Gebiet des Bebauungsplans sind Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vorhanden. Nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bedarf es einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.
Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 41 und Nr. 41 A
Im nördlichen Randbereich des Plangebietes (Flurstück 154/4) erfolgt eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Gewerbegebiet Weißenfelder Straße“. Entgegenstehende oder gleichlautende Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 41 A treten mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB außer Kraft.
Im Bereich des Flurstücks der Straße Hoopweg (Flurstück 304/200) erfolgt eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 41 A „Gewerbegebiet Weißenfelder Straße“. Entgegenstehende oder gleichlautende Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 41 A treten mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB außer Kraft.
Nachrichtliche Übernahme - Richtfunktrasse
Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellten Richtfunktrasse Nr. 982 (inkt. Schutzbereich) dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 76,0 m üNN nicht überschreiten.
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993. Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 22.07.2011.

Bebauungsplan 41B

Flecken Harsefeld

"Gewerbegebiet Weißenfelder Straße / Martenskamp" zugleich Teilaufhebung des B-Plans Nr. 41 "Gewerbegebiet Weißenfelder Straße" sowie des B-Plans Nr. 41A "Gewerbegebiet Weißenfelder Straße"

mit örtlicher Bauvorschrift - Satzungsfassung -



Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) hat der Rat des Flecken Harsefeld diesen Bebauungsplan Nr. 41 B "Gewerbegebiet Weißenfelder Straße / Martenskamp", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Harsefeld, den
(Osateki) (R. Schlichtmann)
Bürgermeister Gemeindevorstand

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Harsefeld hat in seiner Sitzung am 08.11.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41B beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.12.2011 örtlich bekannt gemacht worden.

Harsefeld, den
(R. Schlichtmann)
Gemeindevorstand

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
Jahr 2011 LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Verden

Die Planungsgrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 16.11.2011). 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.

Buxtehude, den
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Bernd Hesse, Dr.-Ing. Christian Hesse

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
instara
Veren Straße 100 28309 Bremen
Tel.: (0421) 43 97 9-0 Internet: www.instara.de
Fax: (0421) 45 45 84 E-Mail: info@instara.de
Bremen, den 23.11.2011 / 02.04.2012 / 17.07.2012 / 09.10.2012 / 10.01.2013 (instara)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Harsefeld hat in seiner Sitzung am 08.11.2012 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.11.2012 örtlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 20.11.2012 bis 21.12.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Harsefeld, den
(R. Schlichtmann)
Gemeindevorstand

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Harsefeld hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am örtlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Harsefeld, den
(R. Schlichtmann)
Gemeindevorstand

Satzungsbeschluss

Der Rat des Flecken Harsefeld hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Harsefeld, den
(R. Schlichtmann)
Gemeindevorstand

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am örtlich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Harsefeld, den
(R. Schlichtmann)
Gemeindevorstand

Verletzung von Vorschriften

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

Harsefeld, den
(R. Schlichtmann)
Gemeindevorstand

Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Harsefeld, den
(R. Schlichtmann)
Gemeindevorstand

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH Bebauungsplan Nr. Flecken Harsefeld 41B

Flächen: instara.de, B-Plan Nr. 41B, Proj.-Nr.: 21699/004, Größe: 106 x 60 cm