

SATZUNG DER GEMEINDE BARGSTEDT ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 4 "Gewerbegebiet der Gemeinde Bargstedt"

Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Bargstedt diese 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Gewerbegebiet der Gemeinde Bargstedt", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Bargstedt, den (Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Bargstedt hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Gewerbegebiet der Gemeinde Bargstedt" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs.1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Bargstedt, den (Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Bargstedt hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bargstedt, den (Bürgermeister)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Bargstedt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bargstedt, den (Bürgermeister)

In-Kraft-Treten
Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Stade ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Bargstedt, den (Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung dieser Satzung sind eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans zum Flächennutzungsplan oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplans gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Bargstedt, den (Bürgermeister)

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung



Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Otterndorf, Katasteramt Stade

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 25.01.2020). 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 Siegel
(öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

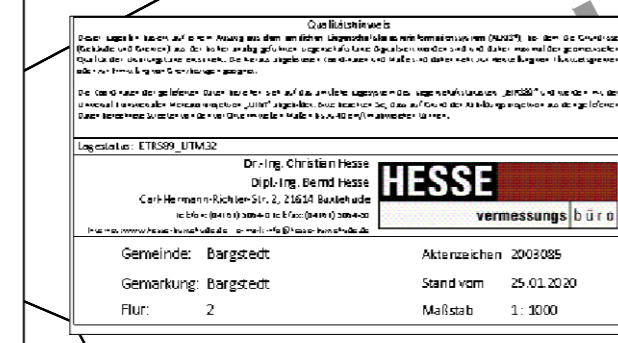
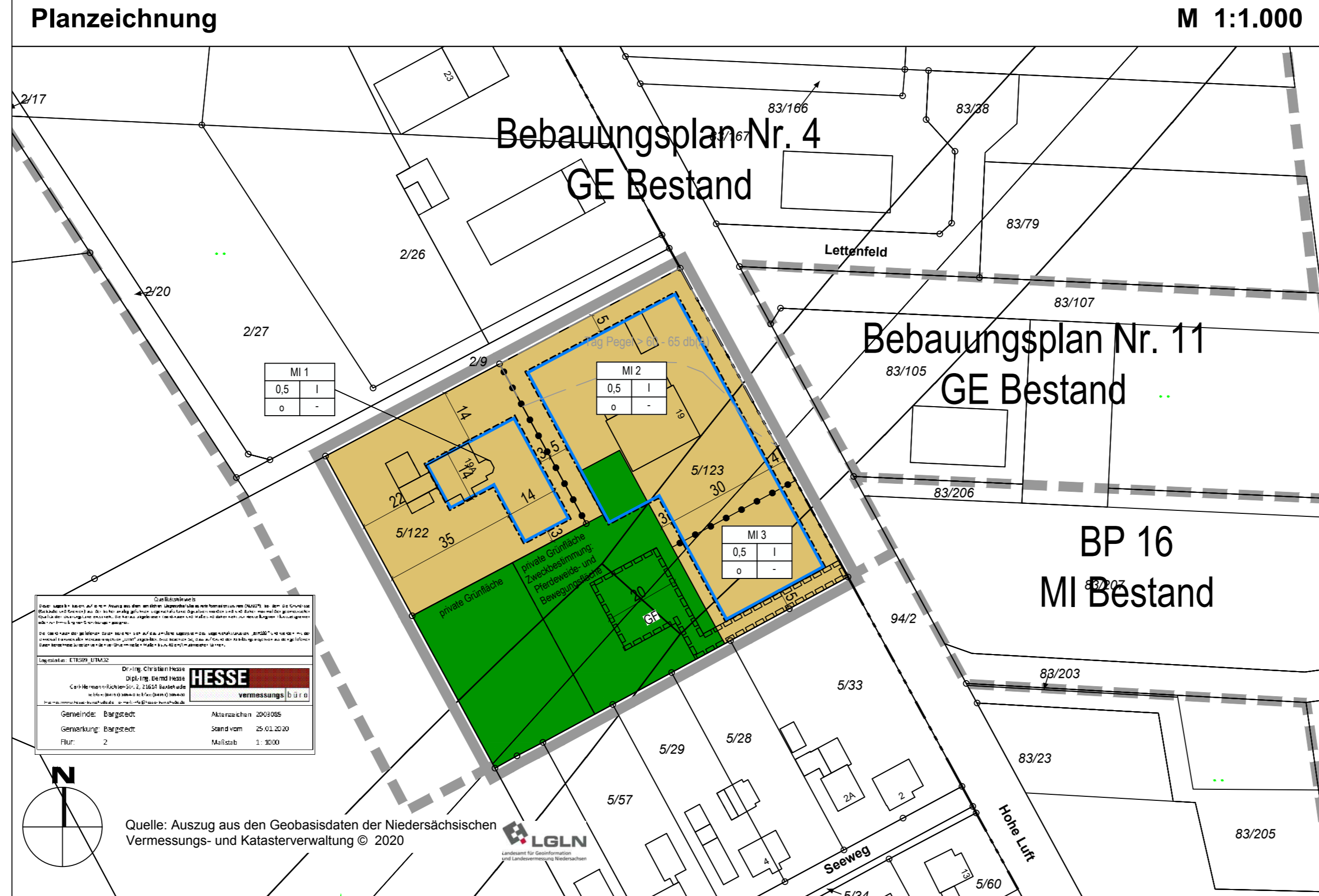
Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:



Cappel + Kranzhoff, Stadtentwicklung und Planung GmbH, Palmallee 96, 22767 Hamburg, Tel. 040 380 375 670 | mail@ck-stadtplanung.de

Hamburg, den (Planverfasser)

Planzeichnung



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2020

Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 6 BauNVO), vgl. textl. Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung

0,5 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 19 BauNVO)
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 20 BauNVO)

Bauweise, Baugrenzen

o offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- - - - - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO), vgl. textl. Festsetzung

Grünflächen

private Grünfläche mit Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Sonstige Planzeichen

••••• Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- - - - - Abgrenzung von privaten Grünflächen unterschiedlicher Vorgaben

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

GF Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB), vgl. textl. Festsetzungen

2. Kennzeichnungen ohne Normcharakter

o vorhandene Grundstücksgrenzen
5/723 Flurstücksnummern, z.B. 5/123
Gebäude mit Nebengebäuden
4 Bemaßung in Metern, z.B. 4
MI 1 Nummer des Teilgebiets, z.B. MI 1

BP Nr. 16 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs angrenzender rechtskräftiger Bebauungspläne, z.B. BP Nr. 16

3. Nachrichtliche Übernahme

110-kV-Hochspannungsfreileitung mit Leitungsschutzbereich
Überschreitung der Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005

Nutzungsschablone, vgl. textl. Festsetzungen:

Nummer des Teilgebietes	
Grundflächenzahl GRZ	Vollgeschosse als Höchstmaß
zulässige Bauweise	-

Textliche Festsetzungen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)

1.1 Mischgebiete
Die in § 6 Abs. 2 Nr. 7 u. 8 BauNVO genannten Nutzungen (Tankstellen und Vergnügungsstätten in gewerblich geprägten Teilen des Gebietes) sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 i. V. m. § 6 Abs. 2 Nr. 7 u. 8 BauNVO).

Die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen (Vergnügungsstätten in nicht gewerblich geprägten Teilen des Gebietes) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 i. V. m. § 6 Abs. 3) BauNVO).

1.2 Die in § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO genannte Nutzung (Wohngebäude) ist in dem als MI 2 bezeichneten Mischgebiet nicht zulässig (§ 1 Abs. 4 BauNVO).

1.3 In dem als MI 3 bezeichneten Mischgebiet sind nur Wohngebäude zulässig. (§ 1 Abs. 4 BauNVO).

2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

2.1 Auf privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Pferdeweide- und Bewegungsfläche ist ein Pferdegestall nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

2.2 Die straßenseitigen Baugrenzen dürfen durch bauliche Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, die Gebäude sind, sowie Garagen und Carports i.S.d. § 12 BauNVO nicht überschritten werden.

2.3 Bauliche Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, die Gebäude sind, sowie Garagen und Carports i.S.d. § 12 BauNVO sind im MI 1 nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

3. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

3.1 Auf jedem Baugrundstück ist ein standortgerechter, hemischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 12 cm, gemessen in einer Höhe von 1 m, gemäß Pflanzenliste A anzupflanzen.

3.2 Nadelgehölze sind nur als Einzelgehölze zulässig. Keinesfalls dürfen sie in Reihen oder Gruppen gepflanzt werden.

3.3 Innerhalb des Schutzbereichs für die 110-kV-Leitung ist die Anpflanzung von hochwüchsigen Bäumen nicht zulässig.

3.4 Pflanzenliste

Pflanzenliste A

Hainbuche (*Carpinus betulus*), Stieleiche (*Quercus robur*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Der Grundstückseigentümer ist zur fachgerechten Pflege und Unterhaltung der aufgeführten Pflanzungen verpflichtet. Sollten Pflanzen eingehen bzw. nicht mehr vorhanden sein, so sind diese umgehend in der gleichen Art und Qualität zu ersetzen.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

4.1 Auf den mit Geh- und Fahrrechten (GF) zu belastenden Flächen sind dem zuständigen Versorgungsträger Geh- und Fahrrechte einzuräumen.

4.2 Die mit Geh- und Fahrrecht zu belastenden Flächen sind von jeglicher Bebauung und Gehölzpflanzungen frei zu halten.

HINWEISE

1. Denkmalschutz

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich dem Landkreis Stade, Amt für Kultur und Archäologie, mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

2. Kampfmittelbelastung

Eine Belastung des Plangebiets durch Kampfmittel ist nicht bekannt. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen. Polizei, das Ordnungsamt, Feuerwehreinheit oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover sind zu benachrichtigen.

3. Artenschutz

Als Vermeidungsmaßnahme gegen mögliche Verstöße gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) ist das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten. Zu anderen Zeiten ist eine fachkundige Kontrolle auf Nester und Brutquartiere notwendig, um Beeinträchtigungen auszuschließen.

4. Hochspannungsleitung

Im Süden quert die 110-kV-Hochspannungsleitung (mit Leitungsschutzbereich) der Avacon Netz GmbH den Geltungsbereich. Geplante Bauvorhaben und sonstige Arbeiten und Maßnahmen innerhalb des Leitungsschutzbereiches sind mit der Avacon Netz GmbH, Region West, Betrieb Spezialnetze, Watenstedter Weg 75, 38229 Salzgitter, +49 70-6 48 47 51, rechtzeitig vorher abzustimmen.

5. Kompensationsmaßnahmen

Der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Gewerbegebiet der Gemeinde Bargstedt" werden innerhalb der externen Ausgleichsfläche Gemarkung Helmste, Flur 2, im Kompensationsflächenpool "Sandkrug" die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft zugeordnet.

Zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft werden innerhalb der zugeordneten externen Ausgleichsfläche folgende Maßnahmen umgesetzt: Waldanpflanzung

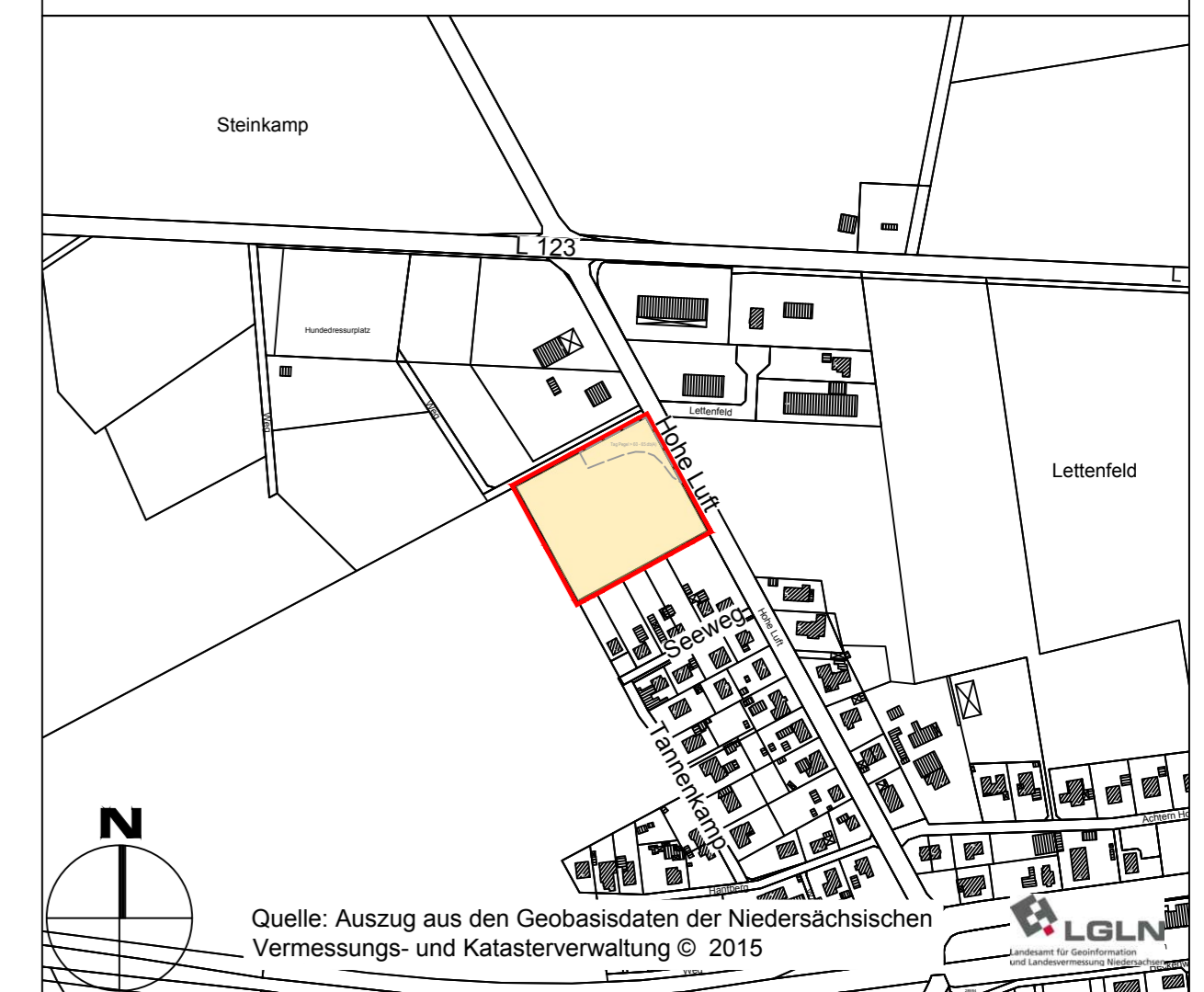
6. Nicht überbaute Grundstücksflächen

Gemäß § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) müssen die nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Sowohl die Anlage von flächigen Stein-, Kies- oder Schotterbeeten als auch die Verwendung von Vlies- oder Folienabdeckungen widerspricht der vorgenannten Regelung in § 9 Abs. 2 der NBauO und ist daher nicht gestattet. Für eine Bepflanzung der Grünflächen sollten vorzugsweise heimische Pflanzenarten verwendet werden.

6. Immissionsschutz

In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich, kommt es zu Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts der DIN 18005. Bei Neuplanungen zukünftiger Büro- oder Verkaufsräume oder einer wesentlichen Änderung der Bestandssituation im gekennzeichneten Bereich, ist deren immissionsschutzrechtliche Zulässigkeit im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

Übersichtsplan M 1:5.000



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2015

Gemeinde Bargstedt
Samtgemeinde Harsefeld - Landkreis Stade

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Gewerbegebiet der Gemeinde Bargstedt"

- Satzung -

Maßstab 1:1.000

Auftraggeber:
Gemeinde Bargstedt
Bahnhofstraße 21
21698 Bargstedt

Planverfasser:
cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh
Palmallee 96, 22767 Hamburg
Tel. 040 380 375 670
mail@ck-stadtplanung.de