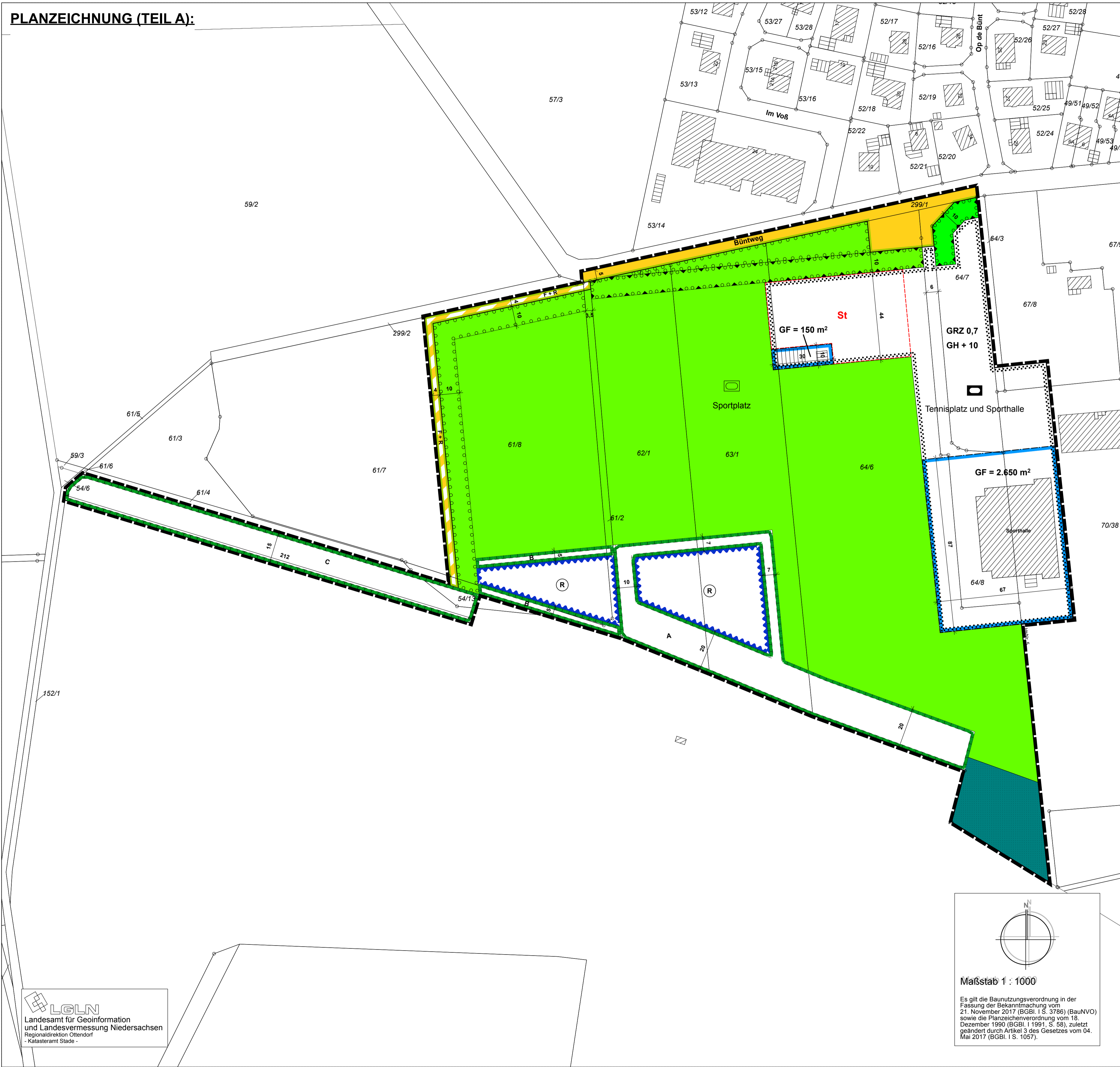


BEBAUUNGSPLAN NR. 48 "Sportzentrum am Auetal"

PLANZEICHNUNG (TEIL A):



ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen: Erläuterung:

I. FESTSETZUNGEN:

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 bis 20 BauNVO)

GRZ 0,7 Grundfläche, als Höchstmaß

GF = 2.800 m² Geschossfläche in Quadratmetern, als Höchstmaß

GH + 10 Gebäudehöhe über das Grundstück erschließende Straßenverkehrsfläche in Meter, als Höchstmaß

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 bis 23 BauNVO)

Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Fläche für Sport- und Spielanlagen

Tennisplatz und Sporthalle

Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

F + R Fuß- und Radweg

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sportplatz"

Sportplatz

Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b) BauGB

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

Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 19 b) BauGB

Waldfläche

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

z.B. A Besondere Festsetzung (Textteil B, Textliche Festsetzung 4.1 - 4.3)

Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche wie Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Umgrenzung der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmschutzwall (bepflanzt), z.2m Höhe

Anpflanzungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

Umgrenzung der Fläche für Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern, Hecken und sonstigen Bepflanzungen (s. Text (Teil B) Nr. 6.4)

II. SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Vorhandene Gebäude

Vorhandene Flurstücksgrenze

z.B. 203/106 Flurstücksbezeichnung

20 Maßkette, in Metern

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

1. Flächen für Sport- und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 5 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

1.1 Gebäude und Räume, die dem Sport dienen sind in der Fläche für Sport- und Spielanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zu den genannten Gebäuden und Räumen zählen u.a. Aufenthaltsräume für Sportler, Umkleie- und Sanitärräume, Abstellräume und technische Nebenanlagen.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.1 Bezugspunkt für die festgesetzte zulässige Gebäudehöhe ist die Straßenoberkante der das Grundstück erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche, gemessen in der straßenzugewandten Fassadenmitte senkrecht zur Straße.

3. Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Fläche zur Umgrenzung von Stellplätzen zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Auf der mit A bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die Anpflanzungen durchzuführen und zu erhalten. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neupflanzung mit Gehölzen gemäß der jeweiligen Pflanzenliste A und der Pflanzenliste B in Reihen zu pflanzen. Zwischen und in den Reihen der Gehölzanzpflanzungen ist ein max. Abstand von 1,50 m zu halten. Es sind 1/3 Heister der Pflanzenliste A und 2/3 Sträucher der Pflanzenliste B zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind vor Wildverbiss zu schützen sowie vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

4.2 Auf der mit B bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die Anpflanzungen in Reihen gemäß der jeweiligen Pflanzenliste A und der Pflanzenliste B durchzuführen und zu erhalten. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neupflanzung in der gleichen Art und Qualität an gleicher Stelle zu schaffen.

4.3 Auf der mit C bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind zur Renaturierung folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Es ist ein mäandrierender Bachverlauf mit unterschiedlichen Böschungseigungen von 1:2 bis 1:6 auf einer Länge von ca. 180 m und auf einer Breite von ca. 15 m herzustellen.
- Der Aushubboden wird zur Verfüllung des vorhandenen Grabens sowie am Südrand des Plangebietes zur Anlage einer ca. 3 m breiten und ca. 0,80 m hohen Verwallung aufgeschichtet.
- Im Bachbett werden Totholz und Findlinge platziert, um eine spätere naturnahe Selbstentwicklung des Gewässers zu begünstigen.
- Der neue Bachlauf soll mit 7 Gruppen, welche jeweils aus 15 standortgerechten heimischen Laubgehölzen der Pflanzenliste B bestehen, bepflanzt werden. Unter den Gehölzen ist ein Abstand von 1,50 m einzuhalten. Die Gehölze sind als Sträucher (Qualität: Sträucher 1xv, Höhe 100-150) zu verwenden. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und vor Wildverbiss zu schützen. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neupflanzung in der gleichen Art und Qualität an der gleichen Stelle zu schaffen.
- Die Flächen werden nach Fertigstellung der Maßnahme der freien Sukzession überlassen.

4.4 Die Außenbeleuchtung im gesamten Plangebiet ist mit nach unten gerichtetem, niedermaus- und insektenfreundlichem Licht ohne UV-Anteil (z.B. LED ≤ 3000 Kelvin) vorzunehmen. Ein Abstrahlen des Lichts auf angrenzende Flächen ist zu vermeiden.

4.5 Für die naturschutzrechtlichen Eingriffe zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 "Sportzentrum am Auetal" ist planextern auf 0,30 ha Ausgleich zu leisten. Die Fläche befindet sich im Kompensationsflächenpool Sittensen. Es werden dafür Ausgleichsmaßnahmen auf dem folgenden Flurstück zugeordnet: Gemarkung Kalbe, Flurstück 8. Teilfläche des Kompensationsflächenpools „Okokonto Sittensen“ ist durch Pflege- und Bewirtschaftungsmaßnahmen zu erhalten.

5. Anpflanzungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.1 Die Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen sind mit mindestens 5 verschiedenen Arten von Gehölzen gemäß der jeweiligen Pflanzenliste A und der Pflanzenliste B in Reihen zu pflanzen. Zwischen und in den Reihen der Gehölzanzpflanzungen ist ein max. Abstand von 1,50 m zu halten. Es sind 1/3 Heister der Pflanzenliste A und 2/3 Sträucher der Pflanzenliste B zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind vor Wildverbiss zu schützen sowie vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neupflanzungen in der gleichen Art und Qualität an gleicher Stelle zu schaffen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und vor Wildverbiss zu schützen.

5.2 Die entlang des Buntweges befindlichen Lärmschutzwälle sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen. Diese sind mit mindestens 5 verschiedenen Arten von Gehölzen gemäß der jeweiligen Pflanzenliste A und der Pflanzenliste B in Reihen zu pflanzen. Zwischen und in den Reihen der Gehölzanzpflanzungen ist ein max. Abstand von 1,50 m zu halten. Es sind 1/3 Heister der Pflanzenliste A und 2/3 Sträucher der Pflanzenliste B zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind vor Wildverbiss zu schützen sowie vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neupflanzungen in der gleichen Art und Qualität an gleicher Stelle zu schaffen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und vor Wildverbiss zu schützen.

Pflanzenliste

Pflanzenliste A

Zu der Pflanzenliste A gehören:
Heister in der Qualität: 2 x verpflanzt, Höhe 125 bis 150 cm: Flatterulme (Ulmus laevis) | Hainbuche (Carpinus betulus) | Stieleiche (Quercus robur) | Bergahorn (Acer pseudoplatanus) | Feldahorn (Acer campestre) | Eberesche (Sorbus aucuparia) | Winterlinde (Tilia cordata) | Vogelkirsche (Prunus avium)

Pflanzenliste B

Zu der Pflanzenliste B gehören:
Sträucher in der Qualität: leichter Strauch, 1 x verpflanzt, Höhe 70-90 cm: Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna) | Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) | Roter Hartrieel (Cornus sanguinea) | Schlehe (Prunus spinosa) | Wildbirne (Pyrus pyramidalis) | Hasel (Corylus avellana) | Eumyrmus europaeus) | Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus) | Salweide (Salix caprea)

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Aherstedt hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 48 "Sportzentrum am Auetal" Aherstedt beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Absatz 1 BauGB am ... ortsüblich bekannt gemacht.

Aherstedt, den..... (Bürgermeister)

2. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Aherstedt hat in seiner Sitzung am ... dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 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 Absatz 2 BauGB öffentliche ausgelegt.

Aherstedt, den..... (Bürgermeister)

3. Satzungsbeschluss

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

Aherstedt, den..... (Bürgermeister)

4. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Absatz 3 BauGB am ... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Aherstedt, den..... (Bürgermeister)

5. 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 Abwägungsverfahrens beim Zustandekommen des Bebauungsplans gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Aherstedt, den..... (Bürgermeister)

6. Planunterlage

Kartengrundlage: Gemeinde Aherstedt, Gemarkung Aherstedt, Flur 1 im Maßstab: 1:1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2019

Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Osterndorf / Katasteramt Stade

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig (nach Stand von ...) aus. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.

Buxtehude, den..... (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

7. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:
Evers & Partner | Stadtplaner PartGmbH, Ferdinand-Beit-Straße 7b, 20099 Hamburg, Tel.: 040 - 25 77 67 37 - 0, E-Mail: mail@ep-stadtplaner.de

Hamburg, den..... (Stadtplaner)

HINWEISE

Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Artenschutzrechtliche Ge- und Verbote

In der Zeit vom 1. März bis 30. September ist es aus naturschutz- und artenschutzrechtlichen Gründen verboten, Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte von Hecken, Gebüsch und anderen Gehölzen zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder ausnahmsweise zur Gesunderhaltung von Bäumen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 u.3 BNatSchG). Bauarbeiten am Gebäude sind außerhalb der Zeit vom 1. April bis 30. September zu beginnen. Durch einen Nachweis des Fehlens von Nestern ggf. i.V.m. rechtzeitiger Vergrämung kann diese Frist vermindert werden.

Denkmalschutz / Archäologie

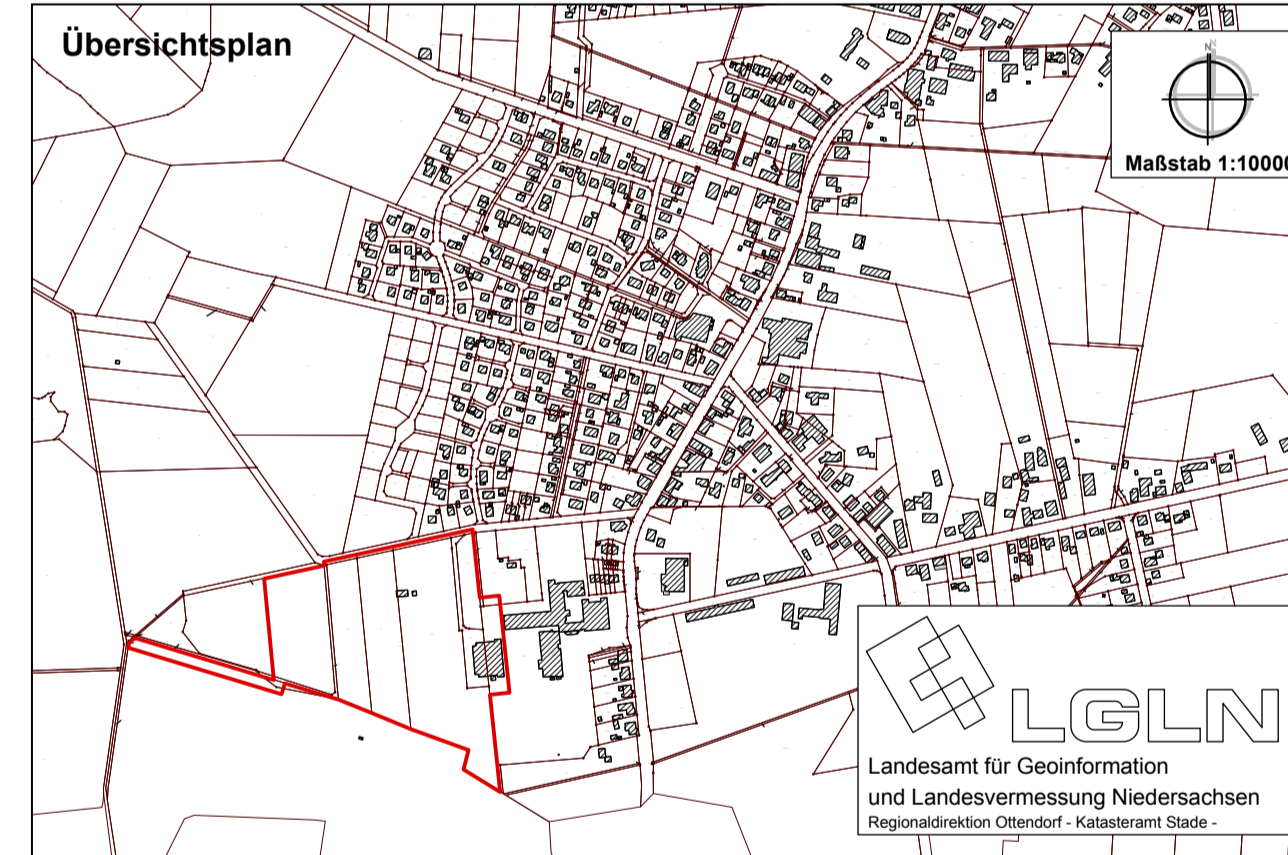
Im Plangebiet ist ein Bodendenkmal (Aherstedt, Fundstellennummer 22, Siedlung der Römischen Kaiserzeit) im Sinne von § 3 Abs. 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vorhanden. Aufgrund dessen wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Plangebiet bei Erdgriffen mit dem Auftreten archäologischer Funde/Befunde gerechnet werden muss. Bei der Flächenentwicklung muss folglich sichergestellt werden, dass archäologische Funde/Befunde im Plangebiet im Rahmen der weiteren Planung nicht undokumentiert zerstört werden. Nach § 13 Abs. 1 NDSchG bedarf es bei sämtlichen Erdarbeiten auf einem Bodendenkmal einer Genehmigung der unteren Denkmalbehörde, die bei genehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist. Um die Ausdehnung und den Umfang des Bodendenkmals abzuklären, ist im Vorfeld der Erdarbeiten und Baumaßnahmen eine archäologische Sondierung vorzunehmen. Die Kosten für die Sondierung hat nach § 6 Abs. 3 NDSchG der Verursacher zu tragen.

Dazu ergeht der Hinweis, dass die Durchführung von Erdarbeiten ohne denkmalschutzrechtliche Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit darstellt und mit einem Bußgeld geahndet werden kann. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbesondere die Abs. 2 und 4, wird deshalb ausdrücklich hingewiesen. Zur weiteren Absprache im Rahmen der Bauvorbereitung soll deshalb Kontakt mit der Kreisarchäologie Stade (Daniel Nösel, Tel. 0414 1/12-6130; daniel.noesler@landkreis-stade.de) aufgenommen werden.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Auf Grund des § 1 Absatz 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 64 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Aherstedt diesen Bebauungsplan Nr. 48 "Sportzentrum am Auetal", bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Aherstedt, den..... (Bürgermeister)



SATZUNG DER GEMEINDE AHERSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 48 "SPORTZENTRUM AM AUETAL"

für das Gebiet der Gemarkung Aherstedt, der Flur 1 südlich des "Buntweg" und westlich vom "Stadion am Auetal".

Datum: Januar 2023
Verfahrenstand: Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Planungsbüro: Büro Evers & Partner Stadtplaner PartGmbH Ferdinand-Beit-Straße 7b 20099 Hamburg