

Satzung der Gemeinde Düdenbüttel über den Bebauungsplan Nr. 4 neu "Gewerbegebiet Heidemann" mit örtlichen Bauvorschriften

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Nds. Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Düdenbüttel diesen Bebauungsplan Nr. 4 neu "Gewerbegebiet Heidemann", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Düdenbüttel, den _____ (Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 28.02.2008 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 neu "Gewerbegebiet Heidemann" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.12.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Düdenbüttel, den _____ (Bürgermeister)

Planunterlage
Kartengrundlage: Gemarkung Düdenbüttel, Flur 3
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht wirtschaftliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3 des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12. Dez 2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5). Als Vervielfältigungen gelten z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen so wie Speicherung auf Datenträgern.

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 Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Stade, den _____ (Öffentlich bestellter Veressungsingenieur)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:
Cappel + Partner Diplom-Ingenieure, Architektur und Stadtplanung
Poststr. 27, 21709 Himmelpforten, Tel 04144-2179-10, Fax 2179-11, E-Mail info@cap-plan.de

Himmelpforten, den _____ (Stadtplaner)

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 24.03.2009 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 26.03.2009 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 03.04.2009 bis einschließlich 04.05.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Düdenbüttel, den _____ (Bürgermeister)

1. Vereinfachte Änderung
Der Rat der Gemeinde hat am 02.07.2009 dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.07.2009 ortsüblich bekannt gemacht.
Der vereinfacht geänderte Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 05.08.2009 bis einschließlich 19.08.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Düdenbüttel, den _____ (Bürgermeister)

2. Vereinfachte Änderung
Der Rat der Gemeinde hat am 03.06.2010 dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.06.2010 ortsüblich bekannt gemacht.
Der vereinfacht geänderte Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 17.06.2010 bis einschließlich 01.07.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Düdenbüttel, den _____ (Bürgermeister)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.08.2010 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Düdenbüttel, den _____ (Bürgermeister)

Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Stade am 26.08.2010 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Düdenbüttel, den _____ (Bürgermeister)

Geltendmachung von Rechtsverletzungen
Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans sind eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans oder Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Düdenbüttel, den _____ (Bürgermeister)

Planzeichnung M 1 : 1.000



Planzeichenerklärung

Es gilt die Bauinhaltsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BauNVO 90).

Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiete (entsprechend § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 8 BauNVO; mit Kennziffer, vgl. textliche Festsetzungen)

Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl (GRZ) (entsprechend § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 10 BauNVO)

1,0 Geschossflächenzahl (GFZ) (entsprechend § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 10 BauNVO)

17m Zulässige Höhe baulicher Anlagen in Metern über NN (entsprechend § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 10 BauNVO)

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

a abweichende Bauweise (entsprechend § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO)

— Baugrenze (entsprechend § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)

Verkehrsflächen

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

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

Einfahrtsbereich (entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB, vgl. textl. Festsetzungen)

Grünflächen

private Grünflächen (entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, vgl. Hinweis Nr. 6)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Regenrückhaltebecken (entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB, vgl. textliche Festsetzungen)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (entsprechend § 9 Abs. 1 Nr.25b.) BauGB)

Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs.6 BauGB), hier Wallanlage mit Bepflanzung (vgl. textliche Festsetzungen)

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung z.T. mit Kennziffer	Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
zul. Höhe baulicher Anlagen	

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und 6, §§ 6 und 8 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiete (GE3, GE4, GE5, GE6, § 8 BauNVO)

- 1.1.1 Gaststätten sind nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO i.V.m. § 8 BauNVO).
- 1.1.2 Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an letzte Verbraucher sind nicht zulässig (§ 1 (9) BauNVO i.V.m. § 8 BauNVO).
- 1.1.3 Ausnahmen gemäß § 8 (3) Nr. 1 (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) und Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig. (§ 1 (6) BauNVO i.V.m. § 8 BauNVO)

1.2 Gliederung der Baugebiete nach schalltechnischen Gesichtspunkten

- 1.2.1 Die Baugebiete sind entsprechend § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 der BauNVO hinsichtlich der schalltechnischen Bedürfnisse und Eigenschaften gegliedert.
- 1.2.2 Die in den Festsetzungen angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel sind emissionsortbezogene Größen. Der wahre Schalleistungspegel kann um das Korrekturmaß der inneren Absorption, Streuung und Abschirmung größer sein.

Bei der Festsetzung der flächenbezogenen Schalleistungspegel wird vorausgesetzt, dass die Geräuschemissionen gleichmäßig über die Fläche verteilt sind. Bei ungleichmäßig verteilter Schalleistung ist im konkreten Einzelfall sicherzustellen, dass die Diagonalen der geräuschemittierenden Flächen nicht größer sind als das 0,7-Fache des Abstands zwischen der Flächenmitte und der nächstgelegenen, vor Geräuschemissionen zu schützenden Bepflanzung; gegebenenfalls ist die emittierende Fläche in hinreichend kleine Teilflächen zu unterteilen.

$L_{w,F}$ = höchstzulässige Schallemission je qm Gewerbegebietsfläche ausschließlich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern*, der Grünflächen, der Wasserflächen* und der Wallanlagen mit Bepflanzung* (ohne Berücksichtigung von Fremdgeräuschen).

- 1.2.3 Überschreitungsmöglichkeiten der festgesetzten Emissionshöchstwerte: Für die Teilgebiete, für die nach Ziffern 1.2.2 und 1.2.4 dieser textlichen Festsetzungen Emissionsbeschränkungen durch Emissionshöchstwerte festgesetzt sind, kann bei Anordnung eines zusätzlichen Hindernisses mit schallabschirmender Wirkung das sich daraus ergebende Abschimmmaß zu dem festgesetzten zulässigen Schalleistungspegel für den Bereich des Schallschirms addiert werden.

- 1.2.4 In den vorgegebenen Gebieten dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die die folgenden flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSP) nicht überschreiten:

Tab. 1: FSP tagsüber / nachts in dB(A)/m²

GE 3	65/50
GE 4	68/53
GE 5	68/53
GE 6	60/45

Die Tageszeit bezieht sich auf den Zeitraum von 16 Stunden (von 06:00 bis 22:00 Uhr), die Nachtzeit auf 8 Stunden (von 22:00 bis 06:00 Uhr).

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, § 18 BauNVO)

- 2.1 Bei der Berechnung der Höhe von Gebäuden bleiben untergeordnete Bauteile wie Antennen, Schornsteine, Silos, Masten, Verarbeitungsmaschinen, Anlagen der Energieerzeugung und dergleichen unberücksichtigt.
- 2.2 Bezugshöhe für die zulässige Höhe baulicher Anlagen ist die mittlere Geländehöhe, abgelesen aus den in der Planzeichnung eingetragenen Höhenlinien. Bei Gebäuden ist die mittig gemessene bzw. interpolierte Höhe maßgeblich.

3. Abweichende Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Abweichend davon dürfen Trafostationen ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

5. Grundstückszufahrten (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Ein- und Ausfahrten sind nur innerhalb des Bereiches zulässig, der zeichnerisch festgesetzt ist. Darüber hinaus darf das Gewerbegebiet GE6 über eine Zufahrt in 4 m Breite an die K 57 angeschlossen werden. Die Lage der Zufahrt ist mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen. Für die Zufahrt darf der festgesetzte Grünstreifen zwischen GE 6 und K 57 in 4 m Breite unterbrochen werden.

6. Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

6.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen gemäß § 9 (1) 24 und § 9 (1) 25b BauGB sind die vorhandenen Verwallungen und Baumpflanzungen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Anpflanzungen: Die Grünflächen und Pflanzflächen sind nach der Anwachsperiode so zu pflegen, dass jederzeit eine nutzbare und wirksame Höhe der Anpflanzungen von min 7,0 m über natürlicher Geländeoberfläche erhalten bleibt. Abgängige Gehölze sind durch Neupflanzungen gemäß Pflanzenliste A zu ersetzen.

Verwallungen: Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Flächen sind die vorhandenen Erdwälle zu erhalten. Diese Wälle können durch ebenerdige Anpflanzungen ersetzt werden, wenn eine geschlossene Gebäudewand an ihrer Stelle die abschirmende Funktion übernimmt. Die Höhe des Walles muss mindestens 2,5 m, max. 3,0 m betragen. Die Höhenangabe bezieht sich auf die in der Planzeichnung eingetragenen Höhenlinien. Auf den Wallanlagen muss die Höhe der Bepflanzungen - nach der Anwachsperiode - jederzeit min 4,5 m betragen.

6.2 Je angefangene 3 Stellplätze ist ein Hochstammbaum entsprechend Pflanzenliste A zu pflanzen und zu unterhalten.

6.3 **Pflanzenliste A:** Hainbuche, Hasel, Eberesche, Birke, Ahorn, Stieleiche, Brombeere, Pfaffenhütchen, Holunder, Ginster, Hartnagel, Kiefer. Maximal 20% der Anpflanzungen dürfen aus Nadelgehölzen bestehen. Mindest-Pflanzqualitäten: Sträucher: 2x verpflanzt, 100-150 cm. Bäume: Stammumfang von 14-16 cm.

Örtliche Bauvorschriften (gem. § 56 NBauO)

1. In den Teilgebieten GE3 und GE 5 errichtete Gebäude sind an mindestens 2 Seiten mit einem mindestens 3 m breiten Grünstreifen zu umgeben, der gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 6.1 aus heimischen, überwiegend laubabwerfenden Gehölzen zu bepflanzen und zu unterhalten ist. Alternativ hierzu kann eine Wandbegrünung vorgenommen werden.
2. Einfriedungen an Eigentumsgrenzen sind als freiwachsende Hecken oder strauchbewachsene Flächen anzulegen. Einzäunungen sind nur in Verbindung mit den genannten Anpflanzungen zulässig. Die Anpflanzungen sind entsprechend der Festsetzung Nr. 6.1 aus heimischen, überwiegend laubabwerfenden Gehölzen anzulegen und zu unterhalten.
3. Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Traufe oder an den Giebelwänden zulässig. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 5 m und eine Ansichtsfäche von 6 m² nicht überschreiten. Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit Wechsellichteffekten und beweglichen Teilen.
4. Die Außenwand- und Dachflächen der baulichen Anlagen sind in den Farbönen rot (RAL 3003-3016), braun (RAL 8016-8022, 8025 und 8028), grau und schwarz (RAL 7010-7046, 9004, 9005, 9011, 9017), grün (RAL 6000-6005, 6010, 6016-6018, 6025-6036) oder ähnlichen Farbönen mit matter, nicht glänzender Oberfläche auszuführen. Oberhalb von 12 m über dem Gelände sind für die Außenwandflächen helle, graue oder grüne Farböne aus dem o.g. Farbspektrum zu wählen. Maximal 1/5 aller senkrechten Außenwandflächen dürfen - bezogen auf jedes Einzelgebäude - in abweichender Farbgebung gestaltet werden.
5. Solaranlagen auf den Dachflächen und an den Fassaden sind zulässig.

Hinweise

1. Pflege, Unterhaltung und Ersatz von Anpflanzungen
Der Grundstückseigentümer ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes 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. Die Gemeinde wird nötigenfalls zur Durchsetzung der Bepflanzung vom Pflanzgeber nach § 178 BauGB Gebrauch machen.

2. Berücksichtigung örtlicher Bauvorschriften

Gemäß § 91 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

3. Bauverbot gemäß NStroG

Gemäß § 24 Abs. 1 NStroG gilt entlang der K 57 außerhalb von Ortsdurchfahrten eine Bauverbotszone innerhalb einer Entfernung von 20 m, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand. Hier dürfen Hochbauten, bauliche Anlagen im Sinne der NBauO, die über Zufahrten mittelbar oder unmittelbar angeschlossen werden sollen, größere Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Werbeanlagen nicht errichtet werden.

4. Bodendenkmalpflege

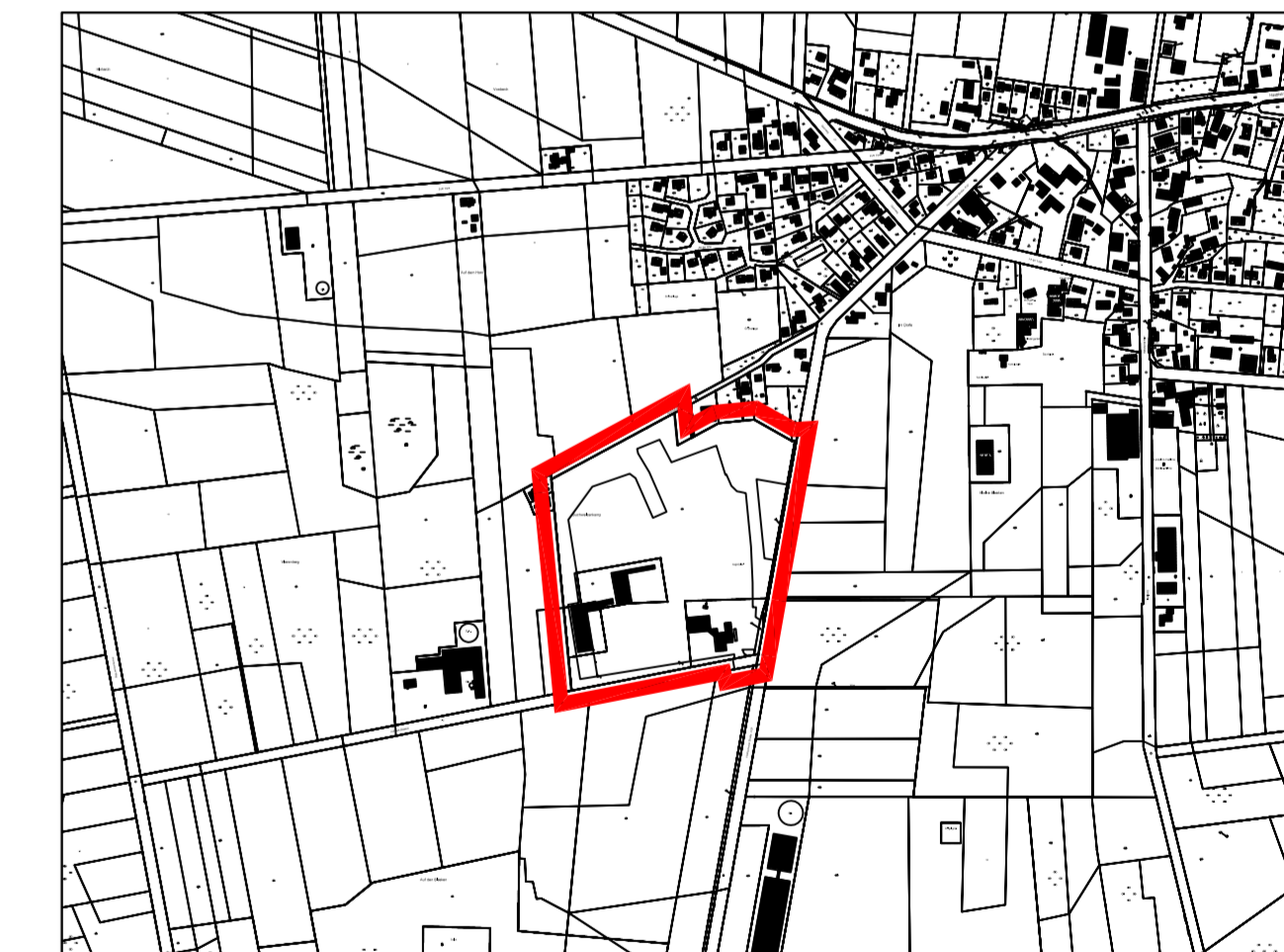
Wegen des hohen Verdichtungsgrads sind Erdarbeiten im anstehenden Boden dem Landkreis Stade - Archäologische Denkmalpflege zwei Wochen vor Beginn schriftlich anzuzeigen.

5. Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich um Wasserschutzgebiet Himmelpforten III B. Dort ist das Behandeln, Sortieren und Zwischenlagern von Abfällen zur Verwertung nur unter bestimmten Auflagen genehmigungsfähig. Diese Auflagen müssen anhand der konkreten Bauvorlage erarbeitet und bestimmt werden. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist nach der Wasserschutzzone-Verordnung neben der Baugenehmigung gesondert zu beantragen.

6. Wegeverbindung durch Grünflächen

Zwischen dem Gewerbegebieten GE 6 und GE 5 wird ein im Einrichtungsverkehr befahrbarer Weg durch die privaten Grünflächen planerisch angestrebt, um die beiden Teile des Betriebsgeländes miteinander zu verbinden. Der Weg kann auch die Verwaltung queren.



Übersichtsplan 1:10.000

Gemeinde Düdenbüttel
Santgemeinde Himmelpforten - Landkreis Stade

Bebauungsplan Nr. 4 neu "Gewerbegebiet Heidemann"
mit örtlichen Bauvorschriften

Maßstab 1:1.000

Stand: Satzungsbeschluss

Planverfasser:

cappel + partner
architektur und stadtpianung
Poststr. 27, 21709 Himmelpforten
Tel. 04144-2179-10, Fax 2179-11
info@cap-plan.de