

SATZUNG DER GEMEINDE HIMMELPFORTEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 37 "Innenentwicklung Bahnhofstraße-West"

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Himmelpforten diesen Bebauungsplan Nr. 37 "Innenentwicklung Bahnhofstraße-West" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Himmelpforten, den 22.02.2019 gezeichnet Bernd Reimers
(Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 37 "Innenentwicklung Bahnhofstraße-West" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Himmelpforten, den 22.02.2019 gezeichnet Bernd Reimers
(Bürgermeister)

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2017 LGLN
Regionaldirektion Otterndorf

Die Planunterlagen 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 Vermessungsingenieur)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:
Cappel + Kranzhoff, Stadtentwicklung und Planung GmbH
Poststr. 27, 21709 Himmelpforten, Tel 04144-2179 10, Fax 04144-2179 11

Himmelpforten, den _____
(Planverfasser)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 37 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 (2) BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplans und die Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Himmelpforten, den 22.02.2019 gezeichnet Bernd Reimers
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan Nr. 37 "Innenentwicklung Bahnhofstraße-West" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 (1) BauGB) beschlossen.

Himmelpforten, den 22.02.2019 gezeichnet Bernd Reimers
(Bürgermeister)

In-Kraft-Treten

Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 37 ist gemäß § 10 (3) BauGB am _____ im Amtsblatt für den Landkreis Stade bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Himmelpforten, den 22.02.2019 gezeichnet Bernd Reimers
(Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften

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

Himmelpforten, den _____
(Bürgermeister)

Planzeichenerklärung

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

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

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

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

0,6 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, z. B. 0,6
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. II
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

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

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

4. Begrenzung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2 WE Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (WE) in Wohngebäuden, z. B. 2 WE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

5. Sonstige Planzeichen

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

Kennzeichnungen ohne Normcharakter

vorhandene Grundstücksgrenzen

Flurstücksnummern

vorhandene Gebäude mit Nebengebäuden

Bemaßung in Metern

Textliche Festsetzungen

Hinweis: Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

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

1.1 Im Mischgebiet „MI“ sind die in § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätigkeiten unzulässig. Die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungstätigkeiten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.2 Im eingeschränkten Mischgebiet „Mle“ sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht stören. Die in § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätigkeiten sind unzulässig. Die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungstätigkeiten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Hinweise

1. Trinkwasserschutz

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Himmelpforten, Schutzzone III A. Die Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Himmelpforten des Trinkwasserverbandes Stader Land in Dollern, Landkreis Stade (Wasserschutzgebietsverordnung Himmelpforten) ist zu beachten. Bauvorhaben sind bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Stade genehmigungspflichtig. Hierfür ist ein gesondertes wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

2. Archäologie

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bauarbeiten und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Stade mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

3. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme

Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist gem. § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September verboten.

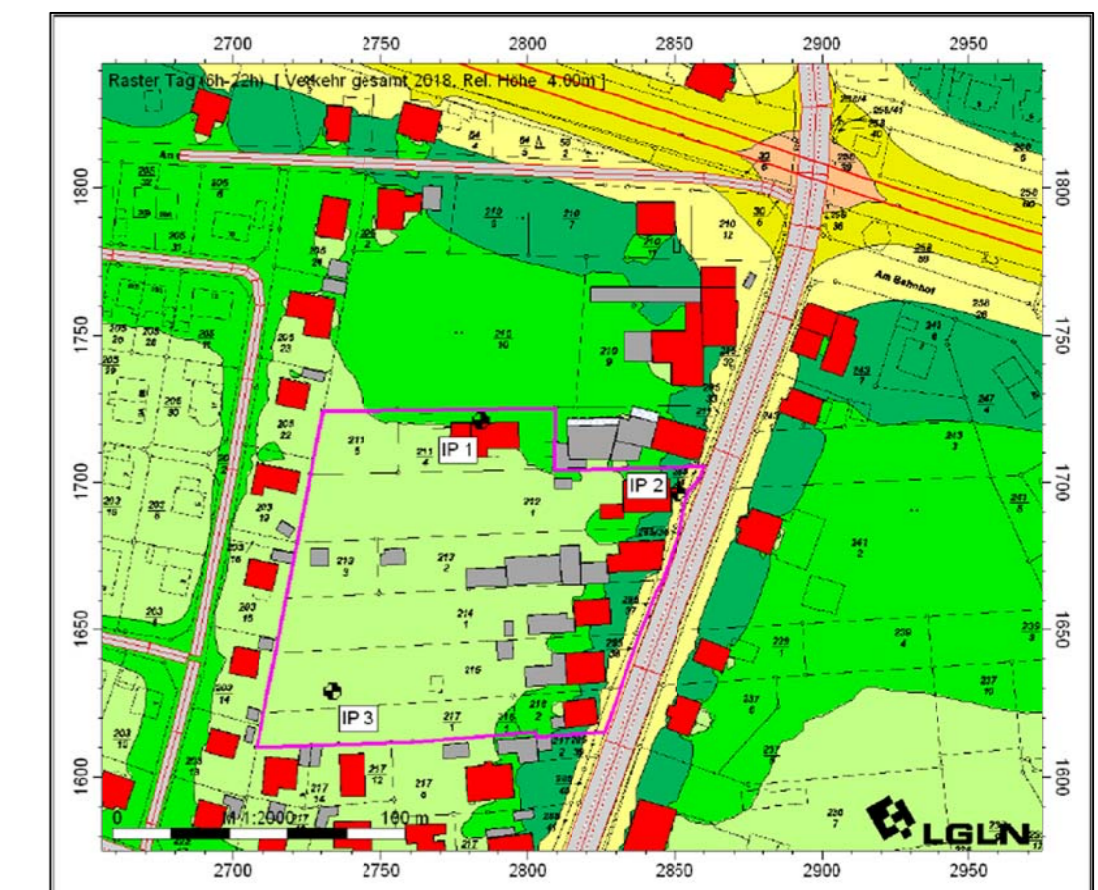
4. Lärmschutz

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm, durch den Schienenverkehr der Eisenbahnstrecke Hamburg-Cuxhaven sowie der Landesstraße vorbelastet. Der überwiegende Teil des Plangebietes befindet sich im Lärmpegelbereich I. Lediglich Randbereiche im Norden bzw. Osten liegen im Lärmpegelbereich II - IV (nach DIN 4109, Bezugshöhe 4 m) (siehe nebenstehende Abbildung).

Es wird empfohlen, dass Räume, in denen besonders hohe Anforderungen an den Schallschutz zu stellen sind, vorsorglich auf die dem Lärm abgewandte Seite gelegt werden oder zumindest auf einer abgewandten Seite belüftet werden können. Weiter wird empfohlen, die Gebäude so anzuordnen, dass sie eine abschirmende Wirkung für die Gartenbereiche entfalten. Bei der Errichtung von Gebäuden, die dem Wohnen oder dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, müssen die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von den nach außen abschließenden Bauteilen von Aufenthaltsräumen der DIN 4109, Tabelle 8 eingehalten werden.

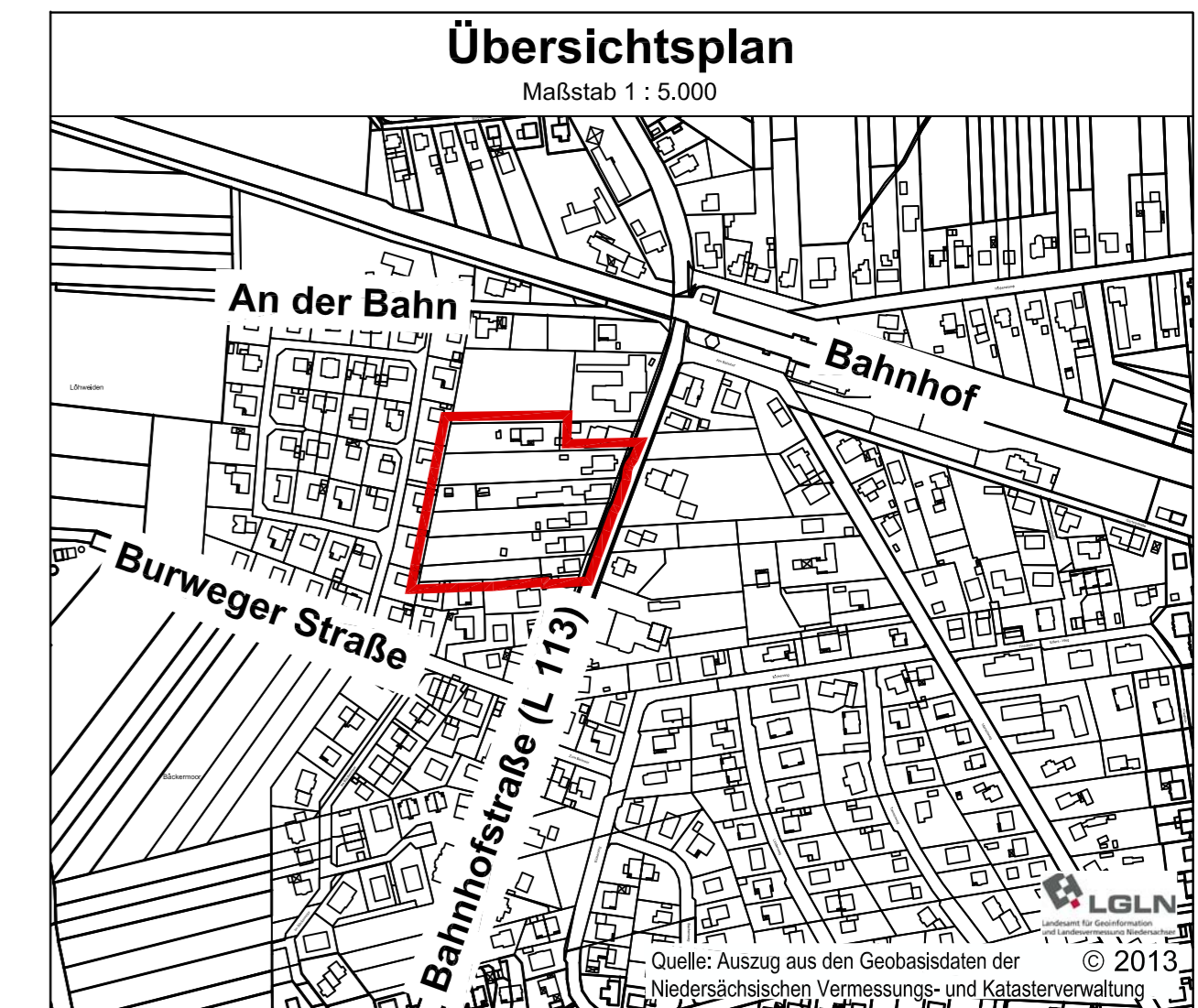
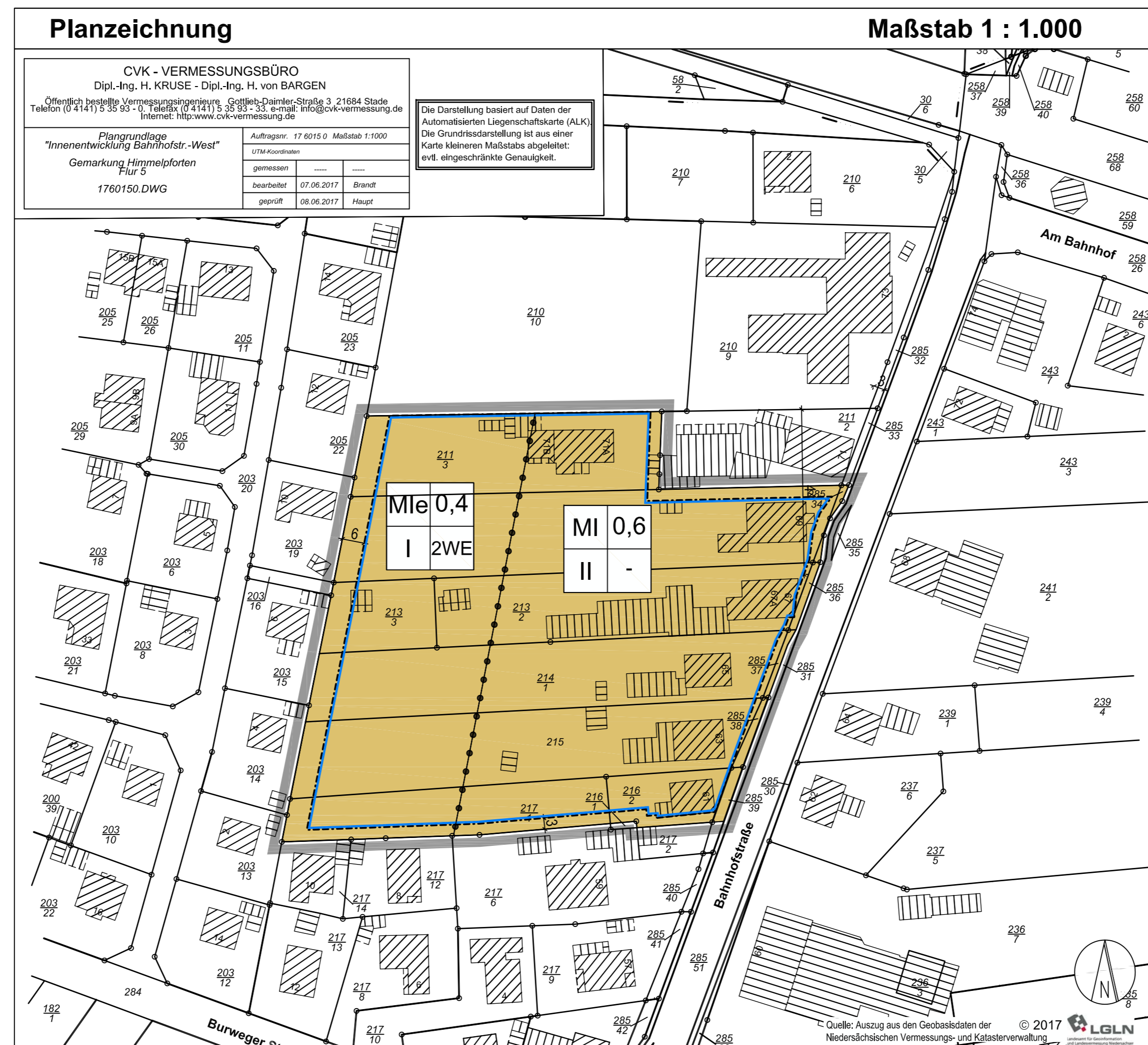
5. Altlasten

Im Gebiet liegen für drei Flurstücke (Flur 5) Hinweise vor, die einen Altlasterverdacht begründen:
- Flurstück 213/2: ehem. KFZ Werkstatt, Bauschlosserei, Tankstelle, uneingeschränkt altlastenrelevant;
- Flurstück 215: ehem.- Fleisch - und Wurstwarenherstellung (Schlachtbetrieb), eingeschränkt altlastenfrei;
- Flurstück 216/2: ehemalige Brennmaterialhandlung, eingeschränkt altlastenfrei.



Tag (h-23h)	DIN 4109-1 (365)	Lärmpegelbereiche
		I -55 dB(A)
		II 56-60 dB(A)
		III 61-65 dB(A)
		IV 66-70 dB(A)
		V 71-75 dB(A)
		VI 76-80 dB(A)
		VII >80 dB(A)

Projekt: Gemeinde Himmelpforten
B-Plan Nr. 37 - Innenentwicklung Bahnhofstraße West
Bewertung: Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1 (2016) auf Basis des Verkehrslärms
Darstellung: Pegelverteilung in 4 m Höhe Bestand 2018
Bearbeiter: K. Roesener
Stand: 25.10.2018
Bemerkung: Beurteilungszeitraum: Tag



Gemeinde Himmelpforten
Landkreis Stade

Bebauungsplan Nr. 37 "Innenentwicklung Bahnhofstraße-West"

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss Dezember 2018

Planverfasser:
Gemeinde Himmelpforten
Mittelweg 2
21709 Himmelpforten
Tel.: 04144-20 99-0
Fax.: 04144-2099-30

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh
Poststraße 27, 21709 Himmelpforten
Tel.: 04144 - 2179 - 10
www.cap-plan.de