49

HIMMELPFORTEN B – PLAN NR. 18
„Zwischen Poststraße, Marktstraße, B 73 und Friedhofstraße“

92

SATZUNG DER GEMEINDE HIMMELPFORTEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 18 FÜR DEN BEREICH "Marktstraße"

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund 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 Himmelpforten diesen Bebauungsplan Nr. 18 "Marktstraße", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Himmelpforten, den 14.8.2003 (Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 8.4.2002 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 "Marktstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 6.11.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

Himmelpforten, den 14.8.2003 (Bürgermeister)

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte der Gemeinde Himmelpforten
Gemarkung Himmelpforten, Flur 7
Maßstab: 1:1.000
Geschäftszeichen: L4-526/2002

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 11.02.1989, Nds. GVBl. S. 86).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Oktober 2002). 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 15. Aug. 2003 (Vermessungs- und Katasterbehörde)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:
Cappel Architekten + Planer,
Poststr. 27, 21709 Himmelpforten, Tel 04144-1526 Fax -1016

Himmelpforten, den 30/07/2003 (Stadtplaner)

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 29.04.2003 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 08.05.2003 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 16.05.2003 bis 16.06.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Himmelpforten, den 14.8.2003 (Bürgermeister)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 03.07.2003 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Himmelpforten, den 14.8.2003 (Bürgermeister)

Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Himmelpforten, den 14.8.2003 (Bürgermeister)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Himmelpforten, den _____ (Bürgermeister)

Mängel der Abwägung
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Himmelpforten, den _____ (Bürgermeister)

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§5 Abs. 2 Nr.1 BauGB §1 Abs. 1 und 2 BauNVO)

- MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- SO — Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze

3. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB)

- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Einfahrtsbereich

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)

- Versorgungsfläche Elektrizität (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)

6. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)

- Friedhof (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Bäume erhalten

8. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 5 Abs. 4 BauGB)

- D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4 BauGB)

9. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)
- St — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (verbindliche Festsetzung nur den Bereich des SO)

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 6 und § 11 BauNVO)
1.1 In den Mischgebieten **MI 1 bis MI 4** sind die in § 6 Abs. 2 Ziff. 6, 7 und 8 der BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen **Gartenbaubetriebe** (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO), **Tankstellen** (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) und **Vergnügungsstätten** (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO) nicht zulässig. Auch die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannte Ausnahme für die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 In den Mischgebieten **MI 1 bis MI 4** sind oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnnutzungen zulässig.

1.3 In den Mischgebieten **MI 2 und MI 4** sind Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen.

1.4 Im Sondergebiet **SO - GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL** nach §11 (3) BauNVO sind nur Ladennutzungen zulässig.

Für die Ladennutzungen im Sondergebiet **SO - GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL** wird festgesetzt:

a) Zulässig ist ein Verbrauchermarkt mit maximal 2.430 m² Nutzfläche.

b) Innerhalb dieser Nutzfläche ist eine eigengenutzte Verkaufsfläche von max. 1.600 m² zulässig.

c) Innerhalb der eigengenutzten Verkaufsfläche sind max. 400 m² für Artikel des aperiodischen Bedarfs zulässig. (*s. gif-Definition)

d) Zusätzlich zur eigengenutzten Verkaufsfläche von 1.600 m² dürfen maximal weitere 250 m² auf Windfang, Kassen- und Vorkassenzone sowie Mietfläche für Konzessionäre im Vorkassenbereich entfallen.

e) Verbleibende Flächen dürfen nur als Lager oder für sonstige Nebenräume des Verbrauchermarktes genutzt werden.

f) Außerhalb der vorgenannten Großfläche (a-e) sind im Bereich des Sondergebietes maximal 400 m² zusätzlicher Verkaufsfläche zulässig. Dabei wird die maximale Größe einzelner Verkaufsflächen auf 300 m² beschränkt.

1.5 Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden folgende Nutzungsausschlüsse festgesetzt
- Lebensmittel-Discounter
- Apotheke

1.6 Für die im Plangebiet bestehende Betriebsform 'Drogeriemarkt' besteht Bestandsschutz. Ein weiterer Betrieb dieser Art ist innerhalb des Plangebietes nicht zulässig.

2. Zulässige Vollgeschosse (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
3.1 Abweichende Bauweise
Im Sondergebiet **SO - GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL** und im Mischgebiet **MI 1** und **MI 2** dürfen die Gebäude in der abweichenden Bauweise errichtet werden. Hier gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass die Gebäude auch einseitig an die seitliche Grundstücksgrenze herangebaut werden dürfen, wenn die Bebauung im Zusammenhang erfolgt.
Im Sondergebiet **SO - GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL** sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.

3.2 Offene Bauweise
In den Mischgebieten **MI 3** und **MI 4** wird die offene Bauweise festgesetzt.

4. Denkmalschutz
Innerhalb des Flurstücks 8/5 sind Stellplätze und Nebengebäude nur ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn die Belange des Denkmalschutzes dem nicht entgegen stehen.

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

5.1 Die gekennzeichneten erhaltenswerten Bäume müssen dauerhaft erhalten und gepflegt werden. Bei Verlust sind innerhalb des Plangebietes als Ersatz 2 Bäume der gleichen Baumart mit einem STU von 14 - 16 cm zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

5.2 Bei Verlust von sonstigen Laubbäumen mit einem Durchmesser größer 40 cm sind als Ersatz jeweils 2 Bäume der gleichen Baumart mit einem STU von 14 - 16 cm zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

5.3 Je 10 Stellplätze ist ein heimischer Laubbaum mit einem STU von 14 - 16 cm zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

5.4 Innerhalb der Friedhofsfläche ist der Baumbestand (ca. 145 Eichen und 10 Buchen) zu erhalten und bei der Anlage von Wegen und Grabstätten zu schonen.

5.5 Die friedhofseitige Fassade des Verbrauchermarktes ist mit Rankgewächsen zu begrünen. Alle 10 m ist eine Pflanzfläche für jeweils eine Pflanze anzulegen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

5.6 Entlang der östlichen Grenze zwischen Sondergebiet und Friedhof sind als Abschirmung zwischen Verbrauchermarkt und Friedhofsgelände 10 - 12 Winterlinden (Hochstamm, STU 14 - 16 cm) zu pflanzen.

5.7 Nadelgehölze sind innerhalb des Plangebietes nur als Solitärgehölze, keineswegs jedoch in Reihen oder Gruppen zulässig.

5.8 Als Anhaltspunkt für die Auswahl der durchzuführenden Anzupflanzungen dient die Anlage 1 zum Bebauungsplan Nr. 18 (Liste für standortgerechte Gehölze/Sträucher im Siedlungsbereich).

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung
(gemäß §56 NBauO)

1. Außenwände
Im Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplanes ist für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Verblendmauerwerk in roten bis rotbraunen Farbtönen zu verwenden. Bis zu einem Anteil von 40 % sind untergeordnet auch andere Materialien zulässig.

2. Dächer
2.1 In den Mischgebieten **(MI)** sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30 Grad zugelassen. Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO oder Garagen können auch mit flacheren Dächern oder Flachdächern versehen werden, wenn ihre Fläche 60 m² nicht überschreiten. Für vorhandene Flachdächer besteht Bestandsschutz.

2.2 Im Sondergebiet **(SO)** sind Dächer zwischen 25 Grad und 48 Grad zulässig. Für vorhandene Flachdächer besteht Bestandsschutz.

2.3 Zur Verwirklichung besonderer architektonischer Gestaltungen, zur Schaffung von Vordächern und insbesondere im Zusammenhang mit einer konstruktiv überzeugenden Dachausbildung über dem komplexen Gebäudegrundriss können ausnahmsweise auch größere Flachdachbereiche zugelassen werden.

2.4 Im gesamten Geltungsbereich ist für die Dacheindeckung nur Material mit matter Oberfläche in den Farben rot, rotbraun, braun oder anthrazit zulässig. Im Bereich der Passage 'Poststraße-südliche Stellplatzanlage' ist das Dach - zumindest in Teilbereichen - aus lichtdurchlässigem Material zu erstellen, das eine ausreichende natürliche Belichtung des Durchgangs ermöglicht.

3. Gebäudehöhen
3.1 Die Traufhöhen der baulichen Anlagen im Mischgebiet (MI) dürfen maximal 5,00 m betragen. Bezugshöhe ist die jeweilige Oberkante des fertigen Fußbodens des jeweiligen Gebäudes.

3.2 Die Firsthöhen der Dächer im Mischgebiet (MI) dürfen 10,00 m nicht überschreiten. Bezugshöhe ist die jeweilige Oberkante des fertigen Fußbodens des jeweiligen Gebäudes.

3.3 Im Sondergebiet (SO) darf die Firsthöhe der baulichen Anlagen maximal 12,00 m betragen. Bezugshöhe ist die jeweilige Oberkante des fertigen Fußbodens des jeweiligen Gebäudes.

weiter nächste Spalte

10. Nutzungsschablone

MI 3	0,4
I	o

Art der Nutzung | Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse | Bauweise

4. Einfriedungen
Zwischen Sondergebiet und angrenzendem Friedhof sind Einfriedungen herzustellen und zwar:
a.) an der südlichen Grundstücksgrenze durch die Errichtung eines Zauns mit ca. 2,00 m Höhe aus Holzlamellen oder vergleichbaren Materialien in Verbindung mit einer Begrünung, ggf. auch in schallschützender Ausführung entsprechend den Ergebnissen des Lärmgutachtens;
b.) die östliche Grundstücksgrenze ist mit einem 2 Meter hohen Zaun einzufrieden und dieser ist mit Efeu zu beranken.

5. Werbeanlagen
5.1 Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Traufe oder im Bereich der Giebel zulässig.

5.2 Die maximale Höhe von Werbeanlagen wird auf 1,00 m, die Gesamtfläche je Werbeanlage auf 4,00 m² beschränkt. Werbeanlagen an Gebäuden, die den Namen des Unternehmens wiedergeben, dürfen in Ausnahmefällen auch proportional zur Schrifthöhe grössere Längen aufweisen.

5.3 Freistehende Werbeanlagen dürfen zudem eine maximale Gesamthöhe von 4,00 m einschließlich der Tragkonstruktion bezogen auf die angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Anlagen aus Fahnenmast und Flaggen.

5.4 Nicht zulässig sind Werbeanlagen mit Wechsellichteffekten und beweglichen Teilen.

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

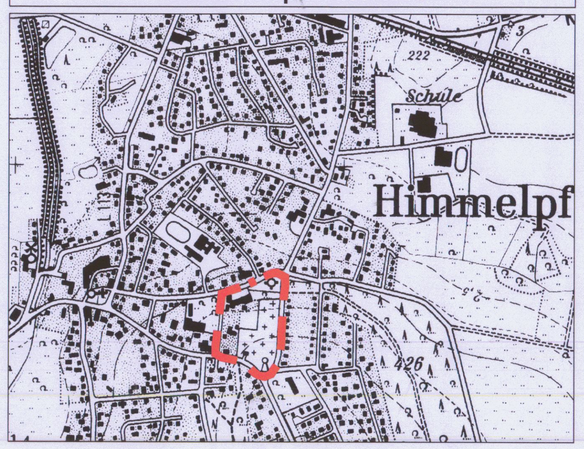
Hinweis

Eine Einleitung des Oberflächenwassers in die örtliche Kanalisation ist nicht ohne weiteres möglich. Es sind daher auf dem Grundstück durch Maßnahmen wie der Minimierung der Versiegelung, der Verwendung wasserdurchlässiger Befestigungsmaterialien, durch Regenrückhaltung und ggf. auch durch Versickerung Vorkehrungen, für einen schadlosen Abfluss von Regenwasser zu treffen.

Definitionen nach "GIF- Definitionskatalog Arbeitskreis Handel" August 2000, GIF - Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V." Seite 5:
Periodischer Bedarf (täglicher Bedarf) - Alle Waren mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus. Im wesentlichen Nahrungs- und Genussmittel sowie kurzfristiger Verbrauchsgüterbedarf = Wasch-, Putz-, und Reinigungsmittel, Haushaltspapierwaren, Parfümerie-, Drogerie- und frei verkäufliche Pharmaziewaren, Zeitungen und Zeitschriften sowie Schnittblumen und Heimtierfutter

Aperiodischer Bedarf - Alle übrigen Waren mit mittel- bis langfristigem Beschaffungsrhythmus. Gebrauchsgüter für den mittel- und langfristigen Bedarf sind bspw. Textilien / Bekleidung, Einrichtungsgegenstände, elektrotechnische / elektronische Erzeugnisse und sonstige Hartwaren.

Übersichtsplan 1:10.000



Gemeinde Himmelpforten
Samtgemeinde Himmelpforten - Landkreis Stade

Bebauungsplan Nr. 18 "Marktstrasse"
mit örtlichen Bauvorschriften

Maßstab 1:1.000

Auftraggeber:
Gemeinde Himmelpforten
Mittelweg 2
21709 Himmelpforten

Stand: 03.Juli 2003

Planverfasser:
cappel architekten + planer
Poststr. 27, 21709 Himmelpforten
Tel. 04144-1526, Fax 04144-1016