

SATZUNG DER GEMEINDE GROßENWÖRDEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9 „Erweiterung Gewerbegebiet Seestraße“ mit örtlichen Bauvorschriften

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 Großenwörden diesen Bebauungsplan Nr. 9 "Erweiterung Gewerbegebiet Seestraße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Großenwörden, den _____ (Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Großenwörden hat in seiner Sitzung am **19.10.2016** die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 "Erweiterung Gewerbegebiet Seestraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **27.10.2016** ortsüblich bekannt gemacht.

Großenwörden, den _____ (Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Großenwörden hat in seiner Sitzung am **06.12.2017** dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **24.04.2018** ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom **02.05.2018** bis **04.06.2018** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Großenwörden, den _____ (Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Großenwörden hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **12.09.2018** als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Großenwörden, den _____ (Bürgermeister)

In-Kraft-Treten

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am **28.11.2018** ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Großenwörden, 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.

Großenwörden, den _____ (Bürgermeister)

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Regionaldirektion Otterndorf
© 2017 LGLN

Die Planunterlagen entsprechen 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 -2179 11

Himmelpforten, den _____ (Stadtplaner)

Textliche Festsetzungen

Hinweis: Es gilt die Bauanordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

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

1.1 Im Gewerbegebiet (GE) sind die in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

1.2 Im Gewerbegebiet (GE) sind die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

Die Traufhöhe ist als Schnittpunkt von Außenkante Außenwand mit der Dachoberfläche bestimmt. Bezugshöhe der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist jeweils die Höhe der Erschließungsstraße in Mitte der Fahrbahn mittig zum jeweiligen Grundstück.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, Garagen und Carports dürfen die straßenseitigen Baugrenzen nicht überschreiten.

4. Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Im Bereich der festgesetzten Gemeinbedarffläche ist ein Feuerwehrhaus zulässig.

5. Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25a) BauGB)

5.1 Die Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen sind mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen im Pflanz- und Reihenabstand von 1,50 m, zu bepflanzen.

Für diese Pflanzungen sind folgende Gehölze zulässig, von denen mindestens fünf verschiedene Arten zu annähernd gleichen Teilen zu verwenden sind: Stieleiche (Quercus robur), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Winterlinde (Tilia cordata), Gewöhnliche Traubenkirsche (Prunus padus), Hainbuche (Carpinus betulus), Holzapfel (Malus sylvestris), Schwarzer-Holunder (Sambucus nigra), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Harttriegel (Cornus sanguinea). Als Pflanzqualität sind zu verwenden: Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 70 bis 90 cm. Die Sträucher sind vor Wildverbiss zu schützen.

5.2 Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE-Fläche) ist der Biotoptyp „Feuchtes Extensivgrünland“ zu entwickeln.

Zur Erreichung dieses Zieles werden folgende Maßnahmen festgelegt.

- Im ersten und zweiten Jahr der Entwicklungsmaßnahme ist die Fläche nach Möglichkeit (witterungsbedingt) ab dem 1. Mai alle 6 Wochen zu mähen und das Mahdgut abzufahren (Entzug von Nährstoffen).
- Ab dem dritten Jahr: Einmal jährliche Mahd ab dem 15. Juni, eine Nachmahd ab September ist erlaubt (zweischürige Mähwiesenpflege).
- Das Mahdgut ist abzuräumen, die Lagerung von Erntegut (z.B. Heu, gepresste Heuballen) ist nicht gestattet.
- Eine Bearbeitung der Fläche (Walzen, Schleppen und Striegeln) ist im Zeitraum 15. März bis 14. Juni ab dem dritten Jahr nicht zulässig.
- Nicht erlaubt sind der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln (Fungizide, Insektizide, Herbizide) und die Düngung. Eine Erhaltungsdüngung ist nach Abstimmung weiterhin möglich. Eine Kalkung ist nach Bedarf ebenfalls möglich.
- Nach Beginn der Entwicklungsmaßnahme kein Umbruch, Fräsen oder Schiltsaat; Nachsaat bei Bedarf.
- Keine Veränderung der Bodengestalt und des Wasserhaushaltes (keine Drainage).

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

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Außenwände

Für Außenbauteile ist die Verwendung von glänzenden, reflektierenden oder rohen metallischen Baustoffen, die keine Patina entwickeln, nicht zulässig.

2. Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nicht oberhalb der Gebäudetraufen errichtet werden. Selbstleuchtende oder mit wechselnden Lichtreflexen arbeitende Werbeanlagen sowie bewegliche Werbeanlagen sind nicht zulässig. Werbeschriften dürfen maximal 0,75 m hoch sein.

Hinweise

1. Berücksichtigung örtlicher Bauvorschriften

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer den o. g. örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderrhandlungen können als Ordnungswidrigkeiten gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

2. Meldepflicht von Bodenfunden

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

3. Pflege, Unterhaltung und Ersatz von Anpflanzungen

Der Grundstückseigentümer ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur fachgerechten Pflege und Unterhaltung der aufgeführten Maßnahmen 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 Pflanzgebot nach § 178 BauGB Gebrauch machen.

4. Artenschutzrechtliche Vermeldungsmaßnahmen / Hinweise

4.1 Bauzeitenregelung für Bauarbeiten auf Freiflächen
Die Baufeldräumung zur Herstellung der Erschließungsstraßen und Bauflächen muss im Zeitraum zwischen 1. Oktober und Ende Februar erfolgen.

Alternativ können Bauarbeiten innerhalb des Zeitraumes Anfang März bis Ende September begonnen werden, wenn vorher bei Begehung durch einen Fachkundigen festgestellt wird, dass in den Bauflächen keine Brutgeschäfte von Vögeln stattfinden oder begonnen werden. Die Bauarbeiten müssen dann unmittelbar nach der Begehung beginnen. Ergänzend sollten in diesem Fall im gesamten Eingriffsgebiet gegebenenfalls Maßnahmen zur Vergrünerung durchgeführt werden. Geeignete Maßnahmen zur Vergrünerung sind z.B. das Anbringen von Flatterband oder reflektierender Scheiben oder das tägliche Schleppen bzw. Harken der betreffenden Flächen ab Beginn der Brutzeit. Die Maßnahmen sind von Fachkundigen zu begleiten.

4.2 Ausschlussfrist für Gehölzbesitzungen

Bei der Beseitigung von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist die gesetzliche Ausschlussfrist für Gehölzbesitzungen einzuhalten. Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten.

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet (GE)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO, vgl. textl. Festsetzungen)

Maß der baulichen Nutzung

0,7 Grundflächenzahl (GRZ)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
TH maximal zulässige Traufhöhe (TH) in Meter über Bezugspunkt
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO, vgl. textl. Festsetzungen)
FH maximal zulässige Firsthöhe (FH) in Meter über Bezugspunkt
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO, vgl. textl. Festsetzungen)

Baugrenzen

Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO, vgl. textl. Festsetzungen)

Fläche für den Gemeinbedarf

F Fläche für Gemeinbedarf
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB, vgl. textl. Festsetzungen)

Verkehrsflächen

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

Grünflächen

Private Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Öffentliche Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

Fläche für die Landwirtschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

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

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Abs. 6 BauGB, vgl. textl. Festsetzungen)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und Abs. 6 BauGB, vgl. textl. Festsetzungen)

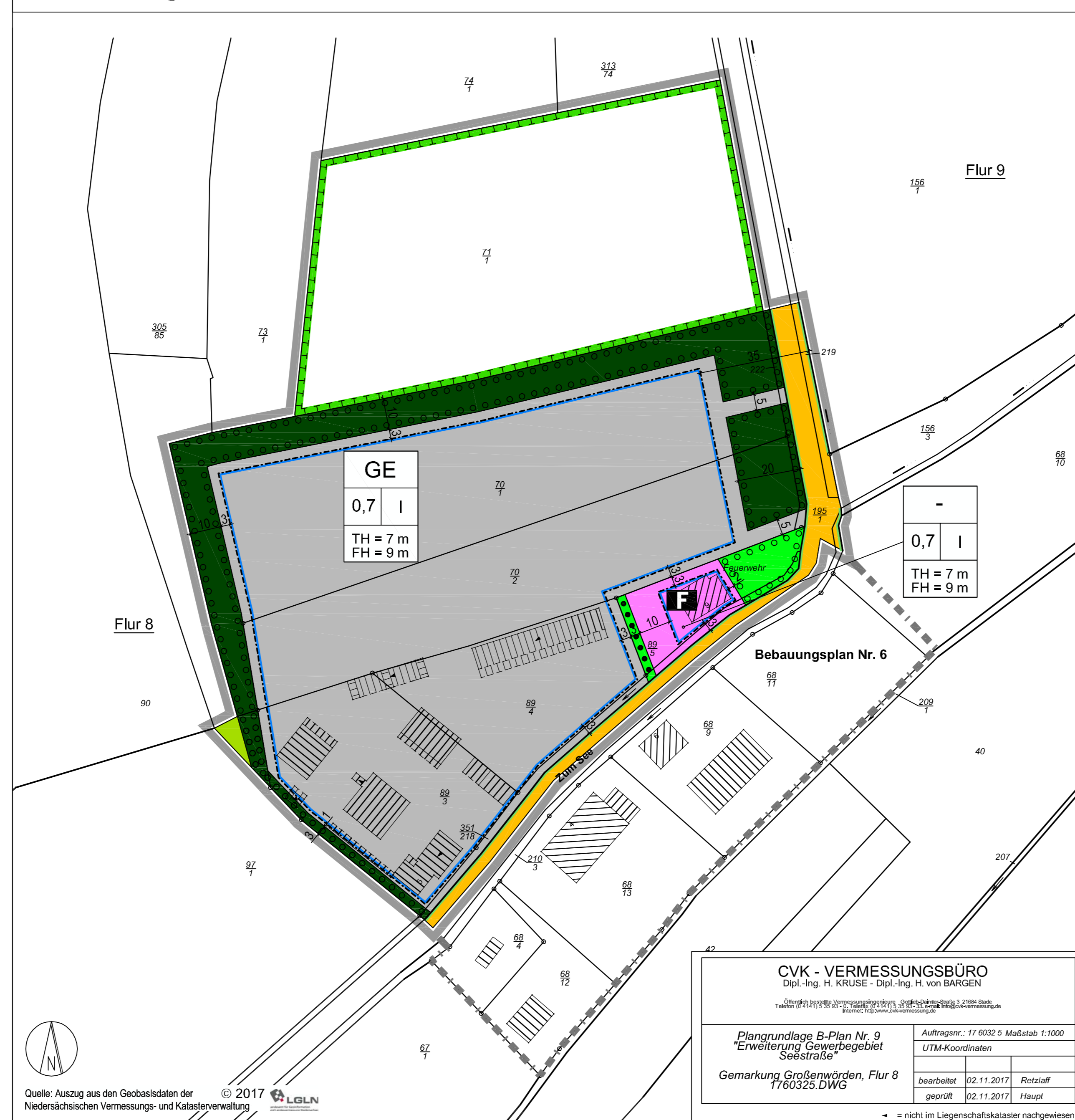
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Erhalt standortgerechter heimischer Bäume, Gehölze und Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

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

Planzeichnung

Maßstab 1 : 1.000



CVK - VERMESSUNGSBÜRO Dipl.-Ing. H. KRUSE - Dipl.-Ing. H. von BARGEN		
Plangrundlage B-Plan Nr. 9 "Erweiterung Gewerbegebiet Seestraße"		
Auftragsnr.: 17 6032 5 Maßstab 1:1000 UTM-Koordinaten		
bearbeitet	02.11.2017	Retzlaff
geprüft	02.11.2017	Haupt
Gemarkung Großenwörden, Flur 8 1760325.DWG		
© 2017 LGLN		

4.3 Hinweis zu Baumaßnahmen im Bereich des Gebäudebestandes
Auf das grundsätzlich geltende Gebot der Vermeidung der Tötung und Verletzung von Tieren der europarechtlich besonders bzw. streng geschützten Arten sowie der Zerstörung ihrer Lebensstätten wird hingewiesen. Sollten bei Abriss- oder Umbauarbeiten aktuelle Vorkommen von Vögeln oder Fledermäusen gefunden werden, wäre der weitere Abriss ggf. zeitlich zu verschieben oder die Tötung und Verletzung vorkommender Tiere durch andere Vorkehrungen zu vermeiden. Die für den Artenschutz zuständige Fachbehörde (Naturschutzbehörde des Landkreises Stade) ist zu informieren.

5. Externe Kompensationsmaßnahme

Als externe Kompensationsmaßnahme zu diesem Bebauungsplan wird folgende Maßnahme zugeordnet:

Auf einer ca. 0,96 ha großen Fläche (Gemarkung Großenwörden, Flur 9, Flurstück 29/1) wird ein artenreiches mesophilies Grünland auf einer Fläche von ca. 0,87 ha entwickelt.

6. Maßnahmen zur Überwachung

Zwei Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sollte eine erstmalige Besichtigung durch die Gemeinde durchgeführt werden. Eine zweite Überprüfung sollte vier Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans erfolgen.

7. Sulfataure und extrem nasse Böden

Im Plangebiet ist mit sulfatauren Böden (Material mit hohem Schwefelgehalt) und extrem nassen Böden zu rechnen. Es werden vertiefende bodenkundliche Untersuchungen empfohlen.

8. Außerkräfttreten bestehender Bebauungspläne

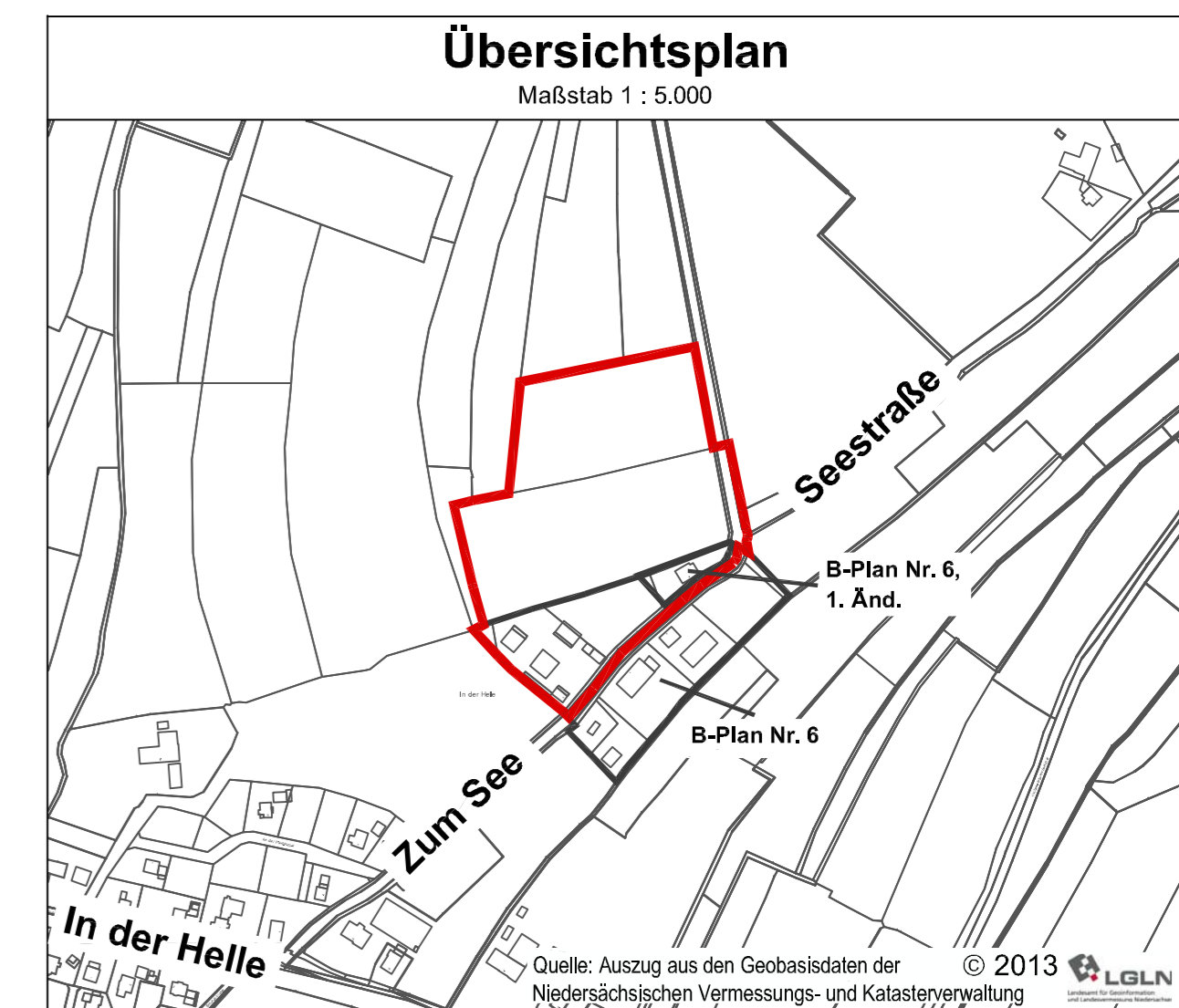
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans Nr. 9 treten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 6 für das Gewerbegebiet „An der Seestraße“ inklusive seiner nachfolgenden 1. Änderung für den Geltungsbereich außer Kraft.

Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Zahl der Vollgeschosse
max. Traufhöhe in m über Bezugspunkt	
max. Firsthöhe in m über Bezugspunkt	

Kennzeichnung ohne Normcharakter

- vorhandene Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- ▨ Gebäude mit Nebengebäuden
- 10 m Bemaßung in Metern
- ▭ Grenze des Geltungsbereichs des bestehenden Bebauungsplans Nr. 6



Gemeinde Großenwörden
Landkreis Stade

Bebauungsplan Nr. 9
„Erweiterung Gewerbegebiet Seestraße“
mit örtlichen Bauvorschriften

Satzung November 2018

Gemeinde Großenwörden Deichstraße 11 21712 Großenwörden Tel.: 04175 - 712 Email: info@gemeinde-grossenwoerden.de	Planverfasser: cappel + kranzhoff stadtentwicklung und planung gmbh Poststraße 27, 21709 Himmelpforten Tel.: 04144 - 2179 - 10 www.cap-plan.de
--	--