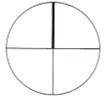


GEMEINDE HANSTEDT

BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET AN DER L 213" Erweiterung und 1. Änderung

Planzeichnung mit örtlichen Bauvorschriften

AUSGLEICHSFLÄCHE



Legende - zeichnerische Festsetzung

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)

GEe	eingeschränktes Gewerbegebiet GEe s. textl. Festsetzung 1.1.	GE	Gewerbegebiet GE
-----	--	----	------------------

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

GEe 1	Teilgebäude	1	Bauweise
0,5			

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §23 BauNVO)

Baugrenze

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

- öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

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

- Wasserfläche

Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche

Nutzungsregelungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 und 25a und b BauGB)

- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Hier: Erhalt von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen s. textl. Festsetzung 2.2. Abs. 1
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern s. textl. Festsetzung 2.2. Abs. 2

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. §1 Abs.4 BauNVO)

Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

- Sichtbleibe gem. EA 85/85
- Vermassung
- RRHB Regenrückhaltebecken
- Gb Entwässerungsgraben

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gem. §§ 56, 97 u. 98 der Nieders. Bauordnung für den Bereich des Bebauungsplanes (1. Änderung) **GEWERBEGEBIET AN DER L 213**

- Diese örtlichen Bauvorschriften gelten für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes.
- Für die Dachflächen der Gebäude dürfen mit Ausnahme von Fensterflächen nur keine Licht reflektierenden Materialien verwendet werden.
- Werbeanlagen an Gebäuden dürfen eine max. Höhe bis zur Traufhöhe nicht überschreiten. Freistehende Werbeanlagen einseitig. Pylone sind bis zu einer Gesamthöhe von 7 m zulässig. Im Werbeanlagen sind nur nicht bewegliche, nicht blinkende oder nicht wechselnde Lichtquellen zulässig.
- Ausnahmen von diesen örtlichen Bauvorschriften sind zulässig, wenn die städtebaulichen, baugestalterischen oder ökologischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- Ordnungswidrig gem. § 91 Abs. 3 der Nieders. Bauordnung handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften der Nr. 2 bis 3 zuwiderhandelt und damit die Materialvorschriften für Außenwände und Dächer sowie die Vorschriften für Werbeanlagen nicht beachtet.

Rechtsgrundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der der z. Zt. gültigen Fassung.
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der z. Zt. gültigen Fassung.
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitlinie sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGS. 1991 I S. 55).
- §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der z. Zt. gültigen Fassung.

Hinweise

- Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung.
- Diesem Bebauungsplan liegen folgende Gutachten bei:
 - Umweltbericht der Planungsgruppe Landschaft, Müssen, vom Februar 2006
 - Gutachten zur Eingriffregelung der Planungsgruppe Landschaft, Müssen, vom Februar 2006
 - Planung der Oberflächenwasser des Ingenieurbüros Meyer, Möbsburg, vom 24.02.2006
 - Sonstige Gutachten des Ingenieurbüros Meyer, Möbsburg vom 31.05.2005
 - Gutachten zur Gestaltung der Einmündung der Straße "Vor dem Bruch" in die L213 des Ingenieurbüros Meyer, Möbsburg, vom 24.02.2006
- Die Schutzvorschriften der DIN 18520 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und der RAS-LG 4 (Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) sind bei allen Neu- und Umbaumaßnahmen im Bereich der festgesetzten Bepflanzung zu beachten und einzuhalten.
- Es gilt die Eingriffregelung gem. § 1a BauGB.
- Sollen bei Bau- und Erdarbeiten un- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken, auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Harburg oder dem Heims-Museum (Hamburger Museum für Archäologie und der Geschichte Hamburgs) in Hamburg unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Für das nachrichtlich dargestellte Sichtdreieck an der Einmündung der Straße "Vor dem Bruch" in die "Harburger Straße" gelten die straßenverkehrsrechtlichen Vorschriften.
- Externer Ausgleich nach Naturschutzrecht
Der nicht im Gebiet des Bebauungsplans zu erbringende Ausgleich nach Naturschutzrecht in Größe von 21.183 Wertpunkten ist gem. Ziffer 6.2 des Gutachtens zur Eingriffregelung der Planungsgruppe Landschaft wie folgt auszuführen:
 - Auf der Restfläche des Flurstücks 32/18 und auf dem Flurstück 42/1 ist an der Westgrenze des Plangebietes ein naturnaher Graben mit geschwungenem Verlauf und Erdenneihen herzustellen (1.560 Wertpunkte).
 - Auf dem Flurstück 24/1, Flur 1, Gemarkung Quamondorf, ist mit einem Anteil von 19.623 Wertpunkten ein für den Naturraum typischer Laubmischwald aus standortgerechten und heimischen Arten gem. Ziffer 6.2 des Gutachtens zur Eingriffregelung zur Erweiterung und 1. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet an der L 213" zu entwickeln.

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1. Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 4 u. 5 BauNVO)

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) gelten gem. § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Festsetzungen:

- In dem GEe sind folgende Betriebe und Anlagen nicht zulässig: Milchverwertungsanlagen ohne Trockeneinstufung, Fleischzerlegungsbetriebe ohne Verarbeitung, Lackierereien mit einem Lösungsmittelumsatz von mehr als 25 kg/h (Lohnlackierereien), Anlagen zum Bau von Kraftfahrzeugkarosserien und -Anhängern, Maschinenfabriken oder Hilfsbetrieben, Anlagen zum Räuchern von Fleisch- und Fischwaren (ausgenommen Anlagen in Gaststätten und Räucherereien mit einer Räucherleistung von weniger als 1.000 kg/j sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsniveau.
- Zur Emissionsminderung wird für das GEe bestimmt, dass von den sonst gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art und öffentlichen Betrieben nur solche zulässig sind, die ein den nachfolgend genannten Betrieben und Anlagen vergleichbares Emissionsniveau nicht überschreiten (analoge Anwendung des Abänderndes Beschlusses Nordsee-Westfalen 1998): Kraftfahrzeugreparaturbetriebe, Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung, Bauhöfe, Großschleppereien und große chemische Reinigungsanlagen, Steinlagerbetriebe, -Schleifereien und -Polierereien, Tischlerereien oder Schreinerereien, Automatische Autowaschstraßen, Autolackierereien, Schlossereien, Drehereien, Schweißereien und Schmelzereien, Kantinenbetriebe, Cateringbetriebe.
- Betriebe und Anlagen, deren Emissionsniveau durch die Emissionsart Geräusche bestimmt wird, sind zulässig, wenn sie ein den nachfolgend genannten Betrieben und Anlagen vergleichbares Emissionsniveau nicht überschreiten: Betriebshöfe der Müllabfuhr oder der Straßendienste, Auslieferungslager für Tiefkühlkost, Stab- oder Drahtziehereien, Presswerke.
- Für Betriebe und Anlagen wie Betriebshöfe der Müllabfuhr oder der Straßendienste, Stab- oder Drahtziehereien, Presswerke, Zimmereien, Getreideertragsanlagen mit Gebäuden (Abstandsklasse VI) des Abstandstafelgesetzes Nordsee-Westfalen 1998) und Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsniveau können im Rahmen des § 31 Abs. 1 BauGB Ausnahmen im Antragsverfahren erteilt werden, wenn nachgewiesen werden kann, dass schädliche Umwelteinwirkungen i. S. § 3 BImSchG an Immissionsaufpunkten in Gebieten mit schutzbedürftigen Nutzungen nicht zu befürchten sind.
- Für den Wertstoffammelplatz auf dem Flurstück 46/10 und den Lagerplatz auf dem Flurstück 46/7 sind Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen allgemein zulässig (§ 1 Abs. 10 BauNVO).

1.2. Gebäudehöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 19 BauNVO)

Die Traufhöhe der Gebäude darf max. 7 m, die Firsthöhe max. 6 m über der gewachsenen Geländeoberfläche (§ 16 Abs. 1 Satz 1 NBauO) liegen; die Traufhöhe darf bei untergeordneten Bauteilen mit technischen Funktionen um max. 4 m überschritten werden.

1.3. Ausnahmen von den GRZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)

Festgesetzte Grundflächenzahlen können für die Herstellung befestigter Betriebsflächen (z. B. Freilager) zusätzlich zu den Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 0,1 überschritten werden.

1.4. Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Für das Plangebiet gilt die offene Bauweise ohne Längsbegrenzung.

1.5. Garagen und Nebenanlagen (§§ 12 Abs. 6, 14 Abs. 2 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Zwischen der Grenze der Landesstraße 213 und der parallel zur Straße verlaufenden Baugrenze sind Garagen und Nebenanlagen mit Ausnahme von Grundstückserweiterungen unzulässig. Die Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO zur Ver- und Entorgung sind im Plangebiet als Ausnahme zulässig.

2. Landschaftspflege

HINWEIS:

Zu den Arten von Pflanzen und Bäumen sowie deren Mindestqualitäten und Pflanzabständen wird auf Ziffer 6.1 des Gutachtens zur Eingriffregelung der Planungsgruppe Landschaft verwiesen.

2.1. Öffentliche Grünflächen an der Westgrenze

Auf der öffentlichen Grünfläche an der Westgrenze des Plangebietes ist eine Gehölzpflanzung heimischer und standortgerechter Arten anzulegen.

2.2. Bepflanzungs- und Erhaltungsgebote

(1) Die Flächen, für die ein Bepflanzungsgebot festgesetzt ist, sind mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern (siehe Pflanzenliste gem. Ziffer 4.1 d. Begründung zum BPlan "Gewerbegebiet an der L 213" u. o. Hinweis) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist eine Ersatzpflanzung gleicher Art spätestens in der folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.

(2) Auf den Flächen, für die ein Bepflanzungs- und Erhaltungsgebot festgesetzt ist, sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten. Der Bestand ist ggf. zu ergänzen. In der Planzeichnung festgesetzte Einzelbäume sind zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist eine Ersatzpflanzung gleicher Art spätestens in der folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.

Verfahrensvermerke

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Hanstedt diesen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Harburger Straße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen:

Hanstedt, den 27.06.2006

gez. Cohns (Siegel) gez. Höper
Bürgermeisterin Gemeindevorstand

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.01.2005 die Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Harburger Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.01.2005 öffentlich bekannt gemacht worden.

Hanstedt, den 27.06.2006

gez. Höper
Gemeindevorstand

Planunterlagen

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Gemarkung Hanstedt, Flur 1, Maßstab 1:1000.

Die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens durch kommunale Körperschaften ist gestattet (§ 5 Abs. 3, Satz 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12. Dezember 2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5).

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 18.07.2006). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

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

Winsen (Luhe), den 06.09.2006

L.S. gez. Unterschrift
G.L.L. Lüneburg
Katasteramt Winsen (L) Gemeindevorstand

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von dem Büro für Architekturdienstleistungen Bernard Kössler, Hamburg, und dem Büro für Ortsplanung Peter Rickmann, Stalle.

Hamburg / Stalle, den 26.06.2006

gez. Kössler gez. Rickmann
Kössler Rickmann
Gemeindevorstand

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 14.03.2006 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.03.2006 öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 27.03.2006 bis 27.04.2006 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Hanstedt, den 27.06.2006

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.06.1999 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hanstedt, den 27.06.2006

gez. Höper
Gemeindevorstand

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans durch den Gemeinderat ist gemäß § 10 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Harburg, Nr. Seite bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 2006 rechtsverbindlich geworden.

Hanstedt, den 2006

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung

Innerthalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächenutzungsplans sowie Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Hanstedt, den 08.09.2006

Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplans stimmt mit der Urschrift überein.

- 8. SEP. 2006

Hanstedt, den

Gemeinde Hanstedt
I. A. der Gemeindevorstand
Höper

Gemeinde Hanstedt

In Zusammenarbeit mit Büro für Ortsplanung Peter Rickmann, Stalle
Architekturbüro Bernard Kössler, Hamburg

beglaubigte Ausfertigung

BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET AN DER L 213" mit örtlichen Bauvorschriften - Erweiterung u. 1. Änderung -

Stand: Endgültige Planfassung Flur 1 Gemarkung Hanstedt

Maßstab 1:1.000