

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Gemeinde Hanstedt, Gemarkung Hanstedt, Flur 1, Maßstab 1 : 1.000. Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2014 Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen (LGLN).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des amtlichen Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Januar 2013). 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.

Planverfasser
Die 1. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Harburger Straße" mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.
Hannover, im März 2014 gez. Vogel

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 11.06.2013 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Harburger Straße" mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Aushang vom 13.09.2013 bis 21.10.2013 bekannt gemacht worden.

Frühzeitige Beteiligung
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 23.10.2013.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch Aushang vom 13.09.2013 bis 21.10.2013 bekannt gemacht. Sie erfolgte vom 23.09.2013 bis einschließlich 18.10.2013.

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 25.11.2013 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Harburger Straße" mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden durch Aushang vom 25.11.2013 bis 14.01.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Harburger Straße" mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu haben von Mittwoch, dem 11.12.2013 bis einschließlich Montag, den 13.01.2014 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

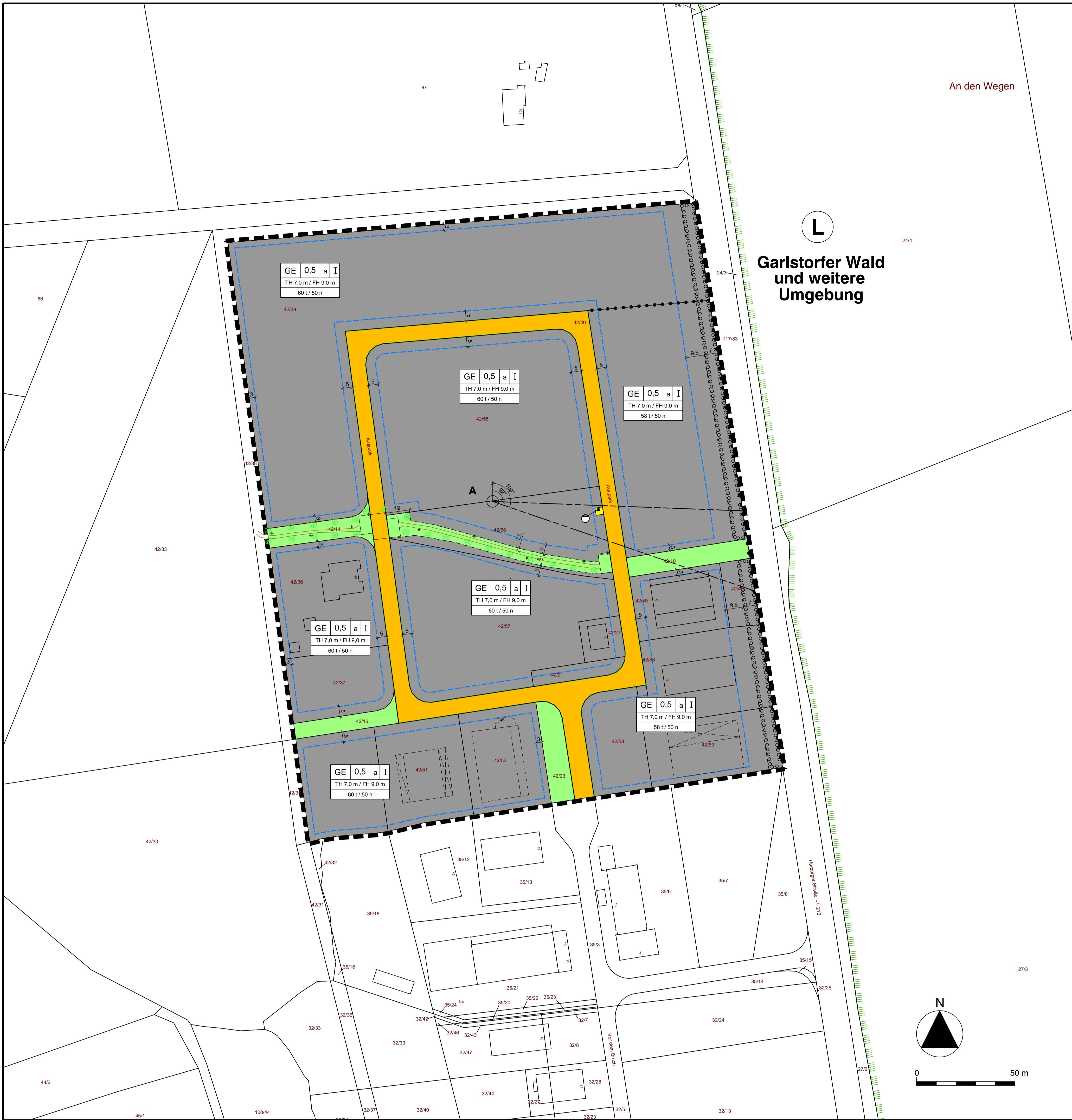
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.12.2013 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Harburger Straße" mit örtlicher Bauvorschrift in seiner Sitzung am 22.04.2014 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Hanstedt, den 17.07.2014 Der Gemeindedirektor
Seigel gez. O. Mus

Genehmigung
Die 1. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Harburger Straße" mit örtlicher Bauvorschrift ist nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die 1. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Harburger Straße" mit örtlicher Bauvorschrift bedarf daher nicht der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 des BauGB.
Hanstedt, den 17.07.2014 Der Gemeindedirektor
Seigel gez. O. Mus

Inkrafttreten
Die Gemeinde Hanstedt hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 24.07.2014 im Amtsblatt des Landkreises Harburg bekannt gemacht, dass die 1. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Harburger Straße" mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen worden ist.
Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist damit am 24.07.2014 rechtsverbindlich geworden.
Hanstedt, den 25.07.2014 Der Gemeindedirektor
Seigel gez. O. Mus

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.
Hanstedt, den _____ Der Gemeindedirektor



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
Gewerbegebiet GE
Vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen!

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen
0,5 Grundflächenzahl (GRZ)
Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH 7,0 m / FH 9,0 m maximal zulässige Trauf- / Firsthöhe
Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen!
a abweichende Bauweise; es gelten die Regelungen der offenen Bauweise ohne Längsbegrenzung Vgl. § 4 der textlichen Festsetzungen!
Baugrenze Vgl. § 5 der textlichen Festsetzungen!

Verkehrsflächen
Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Vgl. § 6 der textlichen Festsetzungen!
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für die Abwasserbeseitigung
Flächen für die Abwasserbeseitigung, Zweckbestimmung: Abwasser

Sonstige Planzeichen
Öffentliche Grünfläche
Vgl. § 7 der textlichen Festsetzungen!
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Vgl. § 8 der textlichen Festsetzungen!
Emissionskontingente (LEK) gem. DIN 45691
Geräuschkontingierung (dB(A)/m²)
t = tagsüber (6.00 - 22.00 Uhr) / n = nachts (22.00 - 6.00 Uhr)
Richtungslinie für Sektor A der Emissionskontingente
Bezugspunkt, x = 567 119, y = 5 903 139
Sektor A
Vgl. § 9 der textlichen Festsetzungen!
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans

Hinweise
Gebäudebestand, noch nicht ins Liegenschaftskataster übernommen
Baumbestand innerhalb der Grünflächen
Wegeführung innerhalb der Grünflächen

Nachrichtliche Übernahme
Umgründung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, hier: Landschaftsschutzgebiet

BEGLAUBIGUNG

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der 1. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Harburger Straße" mit örtlicher Bauvorschrift der Gemeinde Hanstedt mit der Urchrift wird beglaubigt.
Hanstedt, den _____ Der Gemeindedirektor

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Gewerbegebiet
Innerhalb der in der Planzeichnung als Gewerbegebiet (GE) festgesetzten Flächen sind zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimentsgruppen nicht zulässig:
• Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren
• Kunst/Antiquitäten
• Baby-/Kinderartikel
• Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
• Unterhaltungselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren
• Foto/Optik
• Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
• Musikalienhandel
• Uhren/Schmuck
• Spielwaren, Sportartikel,
• Lebensmittel
• Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren
• Teppiche (ohne Teppichboden)
• Blumen
• Tiere und Tiernahrung, Zooartikel

§ 2 Grundflächenzahl (GRZ)
Die festgesetzte Grundflächenzahl kann für die Herstellung befestigter Betriebsflächen (z.B. Freilager) zusätzlich zu den Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 0,1 überschritten werden.

§ 3 Gebäudehöhe
Die Traufhöhe der Gebäude darf max. 7 m, die Firsthöhe max. 9 m über der gewachsenen Geländeoberfläche liegen; die Traufhöhe darf bei untergeordneten Bauteilen mit technischen Funktionen um max. 4 m überschritten werden.

§ 4 Bauweise
Für das Plangebiet gilt die offene Bauweise ohne Längsbegrenzung.

§ 5 Garagen und Nebenanlagen
Zwischen der Grenze der Landesstraße 213 und der parallel zur Straße verlaufenden Baugrenze sind Garagen und Nebenanlagen mit Ausnahme von Grundstückseinfriedungen unzulässig.

§ 6 Pflanzgebot für Bäume im Straßenraum
Auf der Planstraße ist mit einem Regelabstand von 20 m je ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

§ 7 öffentliche Grünflächen
1. Die öffentlichen Grünflächen in der Mitte des Plangebiets sind als Wiesenfläche mit Wildblumen und Kräutern anzulegen und durch zwei- bis dreimalige Mahd im Jahr zu unterhalten. Die Herstellung eines Wanderwegs mit Baumreihen ist zulässig.
2. Die öffentliche Grünfläche im Bereich der südlichen Zufahrt zum Plangebiet ist mit Einzelbäumen und Unterpflanzung mit Solitärsträuchern, dekorativen Bodendeckern oder als Rasenfläche anzulegen.

§ 8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
1. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit höhenmäßig gestuften Gehölzen flächenmäßig zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist zu beachten. Bei Abgang der Gehölze ist eine Ersatzpflanzung gleicher Art spätestens in der folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.
2. Zu den Arten von Pflanzen und Bäumen sowie deren Mindestqualitäten und Pflanzabständen wird auf Ziffer 6.1 des Gutachtens zur Eingriffsregelung der Planungsgruppe Landschaft verwiesen.

§ 9 flächenbezogene Schalleistungspegel
1. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Planzeichnung festgesetzten Emissionskontingente (L_{eq}) nach DIN 45691 weder tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.
2. Für den im Plan dargestellten Richtungssektor A erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente: während der Tageszeit um 3 dB und während der Nachtzeit um 0 dB. Die Prüfung der planungsberechneten Zulässigkeit erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsort i im Richtungssektor k L_{eq,i} durch L_{eq,k} + L_{add,i} zu ersetzen ist.
3. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.
4. Die Emissionskontingente beziehen sich auf Immissionsorte außerhalb des Gewerbegebiets. Sie sind nicht binnenwirksam.
5. Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Kontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Baulast oder öffentlich-rechtliche Verträge).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(§ 84 der Niedersächsische Bauordnung (NBauO))

- Diese örtlichen Bauvorschriften gelten für den gesamten Bereich des Bebauungsplans.
- Für die Dachflächen der Gebäude dürfen mit Ausnahme von Fensterflächen nur keine Licht reflektierenden Materialien verwendet werden.
- Fassaden von zur Erschließungsstraße gerichteten Gebäuden sind in max. 25m lange Gebäudeabschnitte durch min. 0,5 m tiefe Gebäudevor- oder -rücksprünge, vertikal durchgängige Erkervorbauten oder Verglasungen von min. 1 m Breite zu gliedern. Ausnahmeweise kann die Gliederung auch durch Materialwechseln erfolgen, sofern ihre Wirkung mit der von Gebäudevor- oder -rücksprüngen vergleichbar ist.
- Werbeanlagen an Gebäuden dürfen eine max. Höhe bis zur Traufhöhe nicht überschreiten. Freistehende Werbeanlagen einschl. Pylone sind bis zu einer Gesamthöhe von 7 m zulässig. In Werbeanlagen sind nur nicht bewegliche, nicht blinkende oder nicht wechselnde Lichtquellen zulässig.
- Abweichungen von diesen örtlichen Bauvorschriften sind zulässig, wenn die städtebaulichen, baugestalterischen oder ökologischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 der NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gemäß §§ 60 ff. NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschrift verstoßen. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 80 Abs. 5 NBauO.

HINWEIS

Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Vorschriften können bei der Gemeinde Hanstedt, Rathausstraße 1, 21271 Hanstedt, eingesehen werden.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548), auf Grund des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), und auf Grund der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.12.2013 (Nds. GVBl. S. 307), hat der Rat der Gemeinde Hanstedt diese

1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Harburger Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift als **Satzung** und die Begründung **beschlossen**.

Hanstedt, den 18.07.2014
gez. O. Mus Seigel gez. Schierhorn
Gemeindedirektor Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Für die 1. Änderung des Bebauungsplans gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen
• die VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548) und
• die VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichnerverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509).

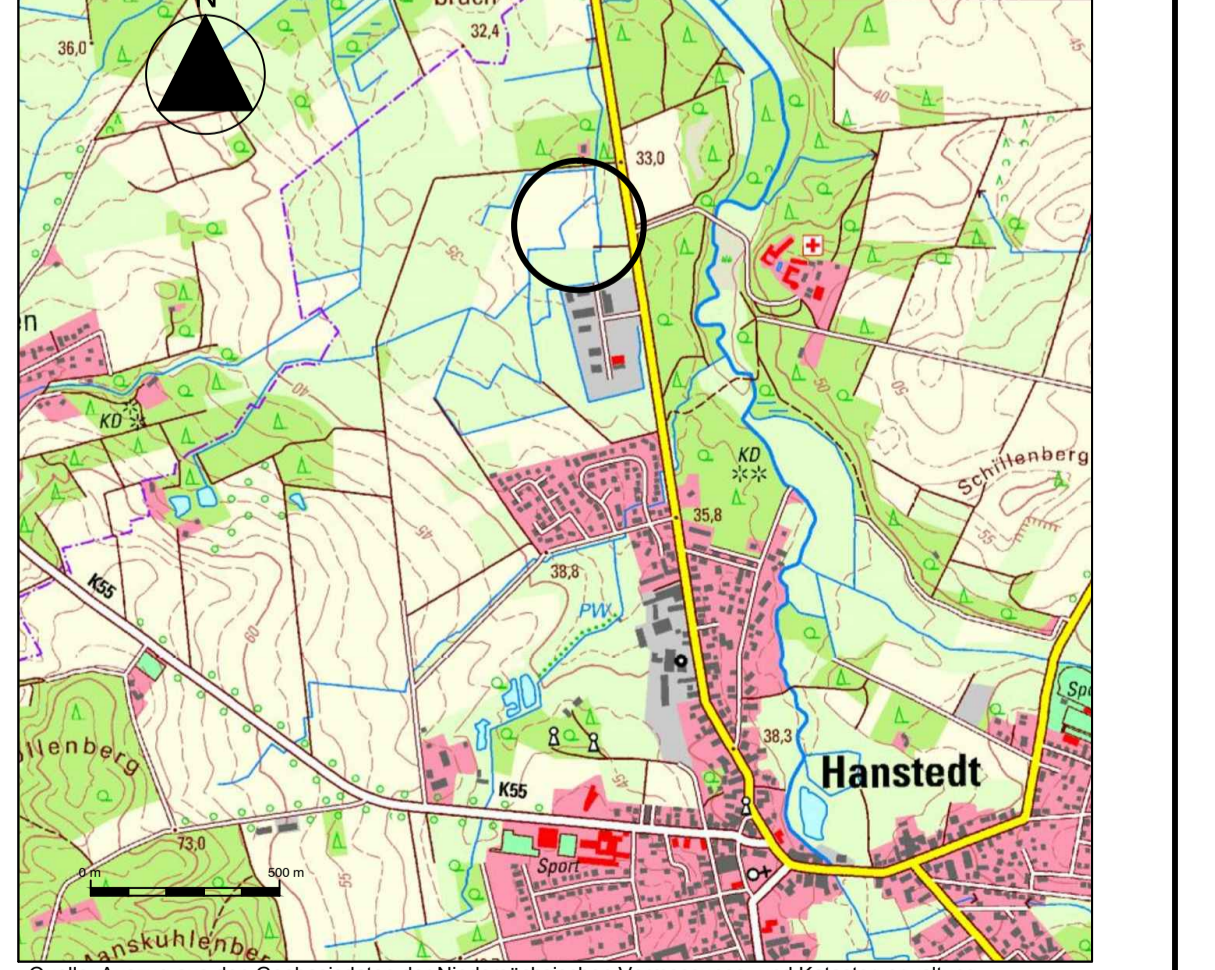
Gemeinde Hanstedt
Landkreis Harburg



1. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Harburger Straße" mit örtlicher Bauvorschrift

Satzung - beglaubigte Abschrift -

Maßstab 1 : 1.000



Bearbeitung:
Susanne Vogel
Architektin
Bauleitplanung
Kolonnenstr. 4
30469 Hannover
Tel.: 0511 21 34 98 80
Fax: 0511 43 34 40
Internet: www.svo-gpt.de
E-Mail: vogel@voe-gpt.de