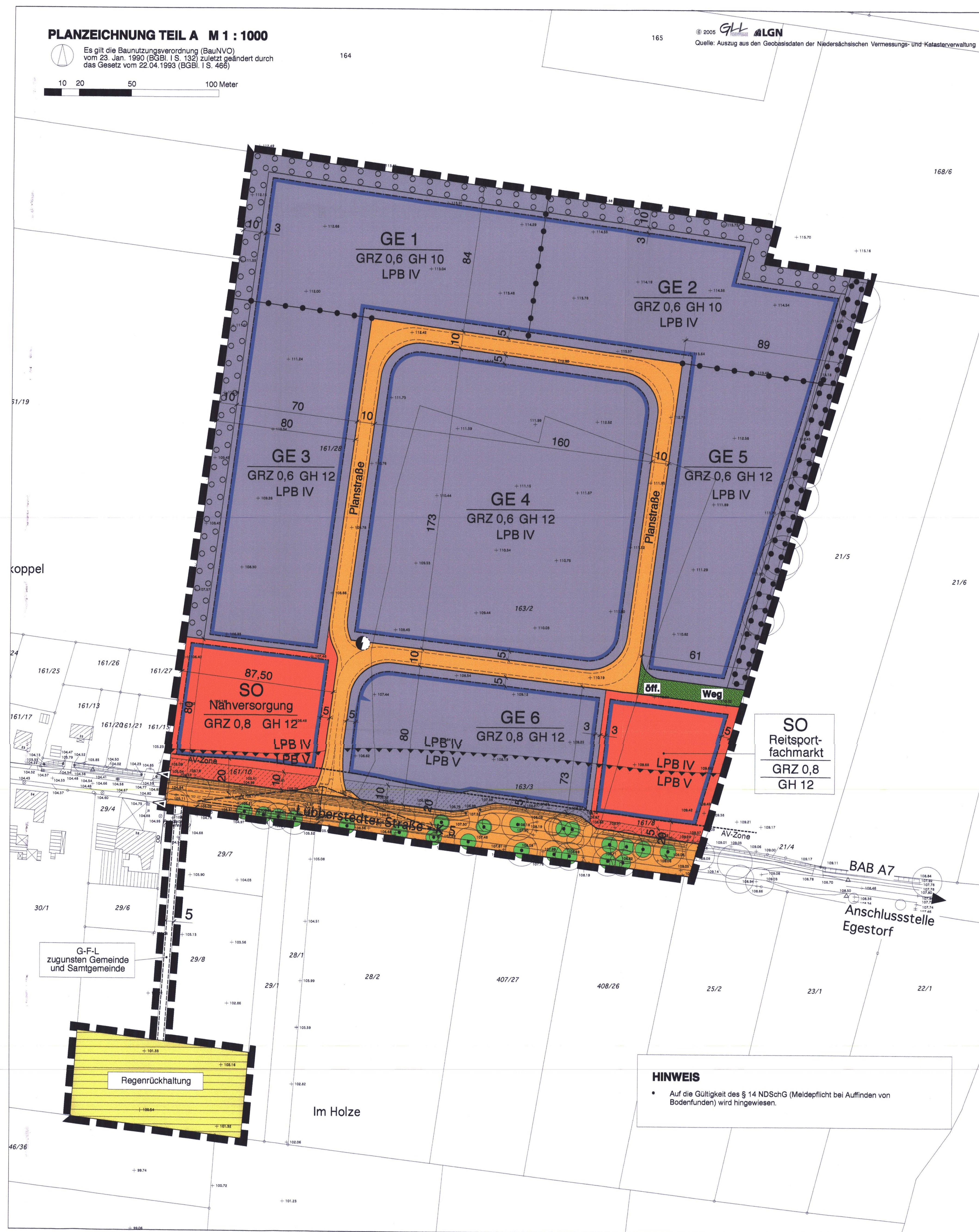


SATZUNG DER GEMEINDE EGESTORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET HAUSKOPPEL / LÜBBERSTEDTER STRASSE“



ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

- GE** Gewerbegebiet § 8 BauNVO
- SO** Sondergebiet § 11 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

- GRZ 0,6** Grundflächenzahl § 16 BauNVO
- GH** zulässige Gebäudehöhe als Höchstmaß

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB

- Baugrenzen** § 23 BauNVO

Verkehrsfläche § 9 (1) 11 BauGB

- Straßenverkehrsfläche**
- Straßenbegrenzungslinie**
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsweg zu belastenden Flächen hier: zugunsten Gemeinde und Samtgemeinde

Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) 12 BauGB

- Regenrückhaltung** Zweckbestimmung: Regenrückhaltung
- Weg** Zweckbestimmung: Elektrizität hier: Transformator

Öffentliche Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

- Weg** Zweckbestimmung: Weg

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a BauGB

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a BauGB
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25b BauGB
- Bäume, zu erhalten § 9 (1) 25b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

- Gestalterische Festsetzung zur Freiraumgestaltung s. Textliche Festsetzung Ziffer 5.6

Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung § 1 und § 10 BauNVO

- LPB IV** Abgrenzung der Lärmpegelbereiche
- LPB V**

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 (6) BauGB

- Ortsdurchfahrtsgrenze**
- AV-Zone** Anbauverbotszone gem. § 24 NStG

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- vorhandene Gebäude**
- künftig fortfallende Gebäude**
- Vorhandene Flurstücksgrenzen**
- Flurstücksbezeichnung**
- Höhenpunkte**
- Vermaßung in Metern**
- Sichtdreieck**
- Alle Maße sind in Meter angegeben**

HINWEIS

- Auf die Gültigkeit des § 14 NdsChG (Meldepflicht bei Auffinden von Bodenfunden) wird hingewiesen.

TEXT TEIL B

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Das **Sondergebiet „Reitsportfachmarkt“** dient der Unterbringung eines Fachmarktes für Reitsportbedarf mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.000 qm. Davon sind maximal 200 qm zentrenrelevante Sortimentorte zulässig. (§ 11 (2) und (3) BauNVO)
- Im **Sondergebiet „Nahversorgung“** sind Einzelhandelseinrichtungen mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 2.000 qm und folgenden nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten zulässig:
 - Nahrungsmittel, Getränke sowie Drogerie-, Kosmetik- und Haushaltswaren

Außerdem sind innerhalb der Gesamtverkaufsfläche folgende Randsortimente bis zu einer Verkaufsfläche von zusammen 300 qm zulässig:

- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf
- Organisationsmittel für Büro Zwecke
- Textilien und Bekleidung
- Schuhe und Lederwaren
- Haushaltsgegenstände, darunter Artikel für den Garten, Möbel und Grillgeräte für Garten und Camping
- Heimtextilien, Blumen, zoologischer Bedarf und lebende Heim- und Kleintiere
- Foto- und optische Erzeugnisse

Des Weiteren ist touristischer Einzelhandel mit maximal 50 qm Verkaufsfläche zulässig. Daneben sind Büro- und Praxisräume, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

1.3 In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelseinrichtungen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten unzulässig.

- Bei der Berechnung der festgesetzten GRZ sind die Grundflächen nach § 19 (2) (bauliche Anlagen / Hauptgebäude) und § 19 (4) (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen) BauNVO im Sinne einer maximal versiegelbaren Fläche anzusetzen. Der § 19 (4) Satz 2 (50%-Regelung) BauNVO ist nicht anzuwenden. (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO)

- Im Sondergebiet „Reitsportfachmarkt“ ist abweichend von den in der Planzeichnung festgesetzten Höhen außerdem ein Werbepylon bestehend aus einem Mast und einem Werbewurfel mit folgenden Abmessungen zulässig:
 - maximale Gesamthöhe: 24 Meter
 - Maximale Kantenlänge des Werbewürfels: 6 Meter

Bezugspunkt für die Gebäudehöhen ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude und mit 0,00 die mittlere Höhe des vom Gebäude überdeckten gewachsenen Geländes. (§ 18 (1) BauNVO)

2.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Im Sondergebiet „Nahversorgung“ ist neben der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten überbaubaren Fläche innerhalb der gemäß textlichen Festsetzung 5.6 anzulegenden Heidefläche ein Gebäude für eine Touristeninrichtung mit einer maximalen Grundfläche von 100 qm sowie eine versiegelte Fläche von maximal 200 qm zulässig.

3.0 Zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen im Sinne des BImSchG zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.1 Schutz vor Gewerbelärm

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Gewerbelärm außerhalb des Plangebietes sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in folgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK_{ik} (bezogen auf 1 qm) nach DIN 41569 und nachts (22:00 - 6:00 Uhr) nicht überschreiten. (§ 1 (4) Satz 1 Nr. 1 BauNVO).

Teilfläche	Nachts
LEK _{ik} nach	LEK _{ik} nach
GE 1	55
GE 2	60
GE 3	60
GE 4	60
GE 5	60
GE 6	60
SO Nahversorgung	55
SO Reitsportfachmarkt	60

Die Einhaltung der oben festgesetzten Werte sind im Zuge der jeweiligen Genehmigungsverfahren nach DIN 45691 nachzuweisen. Die Prüfung erfolgt in der Anlage an DIN 45691-2008-12, Abschnitt 5. Die Immissionsprognosen sind abweichend von der DIN 45691-2008-12 wie folgt durchzuführen:

- Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den jeweiligen Betrieb aus den festgesetzten maximal zulässigen Emissionskontingenten mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 (Berechnung in A-Pegeln, ohne Berücksichtigung der Geländehöhen, der Meteorologiekorrektur, weiterer Abschirmungen sowie Reflexionen im Plangebietsbereich, Lärmquellenhöhe 1 m über Gelände).

- Durchführung einer betriebbezogenen Lärmimmissionsprognose auf Grundlage der TA Lärm mit dem Ziel, die unter 1.) ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den betrachteten Betrieb zu unterschreiten.

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 (Relevanzgrenze).

3.2 Schutz des Plangebiets vor Verkehrslärm

Schallgedämmte Lüftungen
Zum Schutz der Nachtruhe sind für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeigneten Weise sichergestellt werden kann.

Maßnahmen für Außenbauteile
Zum Schutz der Büro- und ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen vor Verkehrslärm werden die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, festgesetzt. Die Festsetzungen gelten für die der KS (Lübberteder Straße) und der BAB 7 zugewandten Gebäudefronten. Für Seitenfronten und rückwärtige Fronten gelten um jeweils eine Stufe niedrigere Lärmpegelbereiche.
Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmschutz (dB(A))	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß (dB(A))
IV	66 - 70	40
V	71 - 75	45

(erforderliches Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen))
An Außenbauteilen von Bäumen, die den erforderlichen Lärmpegelbereich überschreiten, ist ein Lärmpegelbereich festzusetzen, der den Lärmpegelbereich des Bauschutzes nicht überschreitet. Für die Lärmpegelbereiche des Bauschutzes sind die Anforderungen des Bauschutzes zu berücksichtigen.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen. Die Maßnahmen sind bei Neubau-, Umbau und Erweiterungsmaßnahmen durchzuführen.
Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.
Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

4.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- Auf dem Flurstück 92/25, Flur 1, Gemarkung Evendorf, mit einer Flächengröße von 12.081 qm sind eine Sukzessionsfläche sowie standortheimische Gehölzpflanzungen nach den Maßgaben des Fachbeitrags zur Eingriffregelung fachgerecht anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

5.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a+b BauGB)

- Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten. Im Wurzelbereich der Bäume (Kronentraufe plus 1,50 m) sind keine Versiegelungen oder Aufschüttungen vorzunehmen. Im Falle eines natürlichen Abgangs der Gehölze ist für Ersatz zu sorgen.

- Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten. Im Wurzelbereich der Bäume (Kronentraufe plus 1,50 m) sind keine Versiegelungen oder Aufschüttungen vorzunehmen. Im Falle eines natürlichen Abgangs der Gehölze ist für Ersatz zu sorgen.

- Im Bereich der Sondergebiete ist je 450 qm Grundstücksfläche je ein hochstämmiger Laubbaum in der Mindestqualität H₃xv, m. DrB, St. 18-20 cm zu pflanzen. Im Kronenbereich der Bäume ist jeweils eine mindestens 10 qm große Pflanzfläche offen zu halten und zu begrünen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist frühzeitig für gleichartigen Ersatz zu sorgen.

- An der Planstraße sind mit einem Regelabstand von 20 m insgesamt 32 hochstämmige Laubbaume in der Mindestqualität H₃xv, m. DrB, St. 18-20 cm zu pflanzen. Im Kronenbereich der Bäume ist jeweils eine mindestens 10 qm große Pflanzfläche offen zu halten und zu begrünen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist frühzeitig für gleichartigen Ersatz zu sorgen.

- Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume an der Lübberteder Straße sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei ihrem natürlichen Abgang zu ersetzen. Im Wurzelbereich der Bäume (Kronentraufe plus 1,50 m) sind mit Ausnahme der öffentlichen Straßenverkehrsfläche keine Versiegelungen oder Aufschüttungen vorzunehmen.

- Die in der Planzeichnung (Teil A) schraffierten Flächen zwischen der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Lübberteder Straße und den vorderen Baugrenzen sind hedeypisch zu bepflanzen und zu gestalten. Einfriedungen sind hier unzulässig. Daneben sind im Sondergebiet „Nahversorgung“ die in textlicher Festsetzung 2.1 genannten Anlagen innerhalb dieser Fläche zulässig.

6.0 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§§ 56, 97 + 98 NBauO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

- Werbeanlagen im Sinne des § 49 NBauO sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Daneben sind zulässig:
 - eine Gemeinschaftswerbeanlage der in den Baugebieten ansässigen Betriebe
 - eine Gemeinschaftswerbeanlage der im Sondergebiet ansässigen Betriebe im Sondergebiet „Nahversorgung“ an der Zufahrt zur Stellplatzanlage
- Die Gestaltung von Fassaden, Dächern und Werbeanlagen ist nur blendfrei mit gedämpften Farben und ruhigem Licht zulässig.
- Zur Beleuchtung dürfen nur insektenverträgliche Lampen (z.B. Natriumdampf Lampen) Verwendung finden.
- Zuwerdungen gegenüber den örtlichen Bauvorschriften können mit einer Geldbuße gem. § 91 (5) NBauO geahndet werden (§ 91 (3) NBauO).

Hinweis: Der Einsatz von energieeffizienten Bauweisen und regenerativen Energien (z.B. erhöhte Wärmedämmung, Solaranlagen) wird begrüßt.

HINWEIS

Auf einer insgesamt 24.900 qm großen Teilfläche des Flurstücks 19/68, Flur 2, Gemarkung Egestorf, sind eine Streuobstwiese, eine Extensivwiese / Wildkrautflur sowie standortheimische Gehölzpflanzungen nach den Maßgaben des Fachbeitrags zur Eingriffregelung fachgerecht anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Egestorf hat in seiner Sitzung am 15.12.2004 die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Hauskoppel / Lübberteder Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.04.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Egestorf, den 24.03.2010
gez. Kruse
Bürgermeister

Planunterlage:
Kartengrundlage:
Flurkarte: Gemarkung Egestorf, Flur 1
Maßstab: 1 : 1000
Die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens durch kommunale Körperschaften ist gestattet (§ 9 Abs.3, Satz 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) vom 12. Dezember 2002, Nds. GVB. 2003, S. 5)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 18.12.2009). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übergrößen der neu zu bildenden Grenzen in der Orthogonalität einwandfrei möglich.

Winsen (Lüne), den 22.03.2010
gez. Siemer
Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom Büro Architektur und Stadtplanung, Baum + Schwormstedt GbR, Graumanweg 69, 22087 Hamburg.
Hamburg, den 18.03.2010
gez. Schwormstedt
Planverfasser

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Egestorf hat in seiner Sitzung am 01.10.2009 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.11.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 14.12.2009 bis 14.01.2010 gemäß § 9 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Egestorf, den 24.03.2010
gez. Kruse
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Egestorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 09.03.2010 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Egestorf, den 24.03.2010
gez. Kruse
Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 22.04.2010 im Amtsblatt für den Landkreis Harburg ersichtlich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 22.04.2010 rechtsverbindlich geworden.
Egestorf, den 27.04.2010
gez. Kruse
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.
Egestorf, den
Bürgermeister

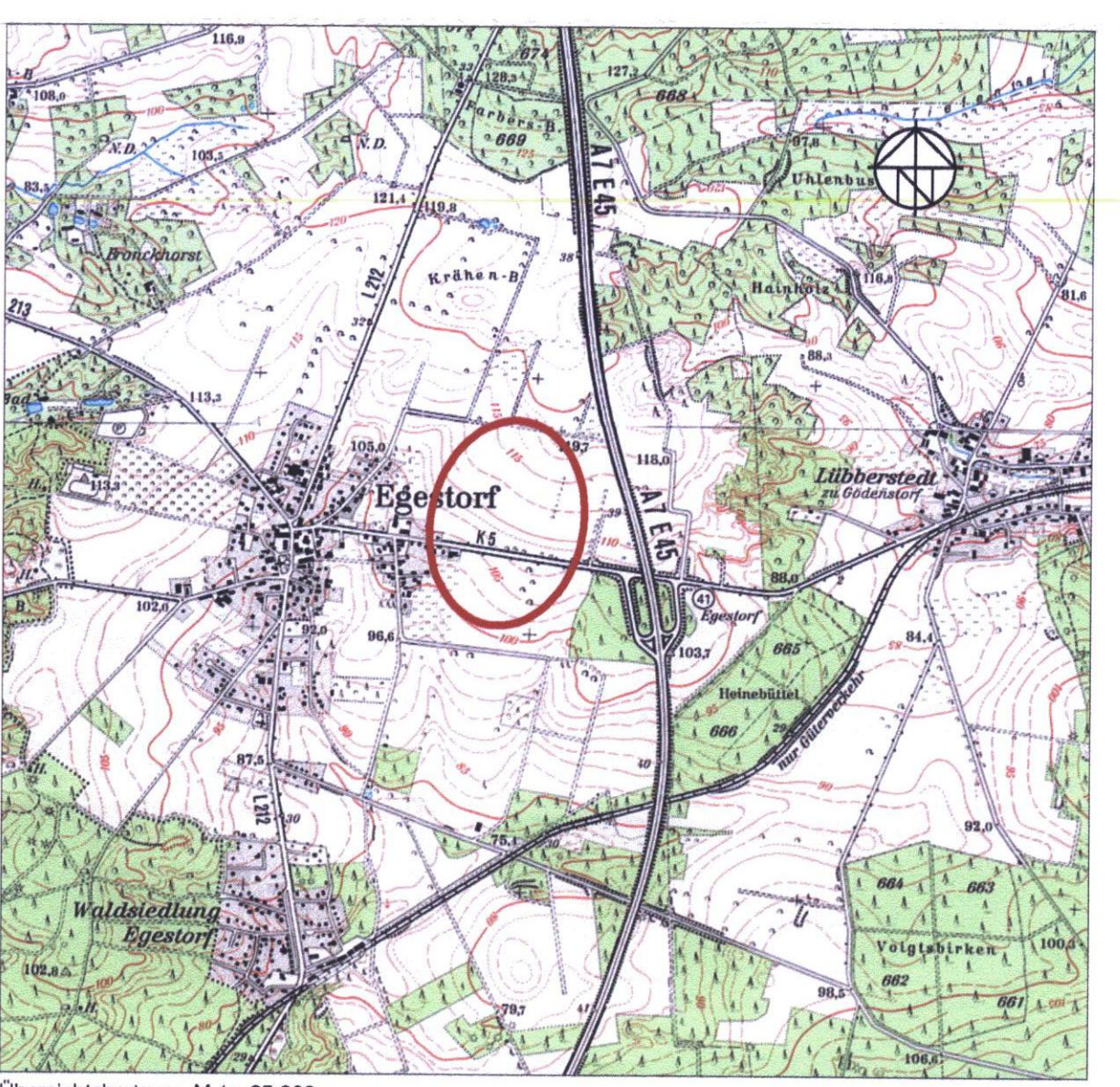
Mängel der Abwägung
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Egestorf, den
Bürgermeister

Begleitungsvermerk
Die Abschrift stimmt mit der Urschrift überein.
1. Juni 2010
Egestorf, den
Bürgermeister

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 des Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Egestorf diesen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hauskoppel / Lübberteder Straße“ für das Gebiet östlich der Ortslage Egestorf, nördlich und südlich der Lübberteder Straße (KS) bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Egestorf, den 24.03.2010
gez. Kruse
Bürgermeister



SATZUNG DER GEMEINDE EGESTORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGBEIT HAUSKOPPEL / LÜBBERSTEDTER STRASSE“

Für das Gebiet:
Östlich der Ortslage Egestorf,
nördlich und südlich der Lübberteder Straße (KS)

Abschrift

Endgültige Planfassung
09.03.2010 (Rat)

Stand: 09.03.2010 Bearbeiter: Schwormstedt Gezeichnet: Bengner/Pastor Projekt Nr.: 1076

ARCHITEKTUR
+ STADTPLANUNG
Baum + Schwormstedt GbR
Graumanweg 69, 22087 Hamburg
Telefon: 04101 2400-0
www.bau-schwormstedt.de