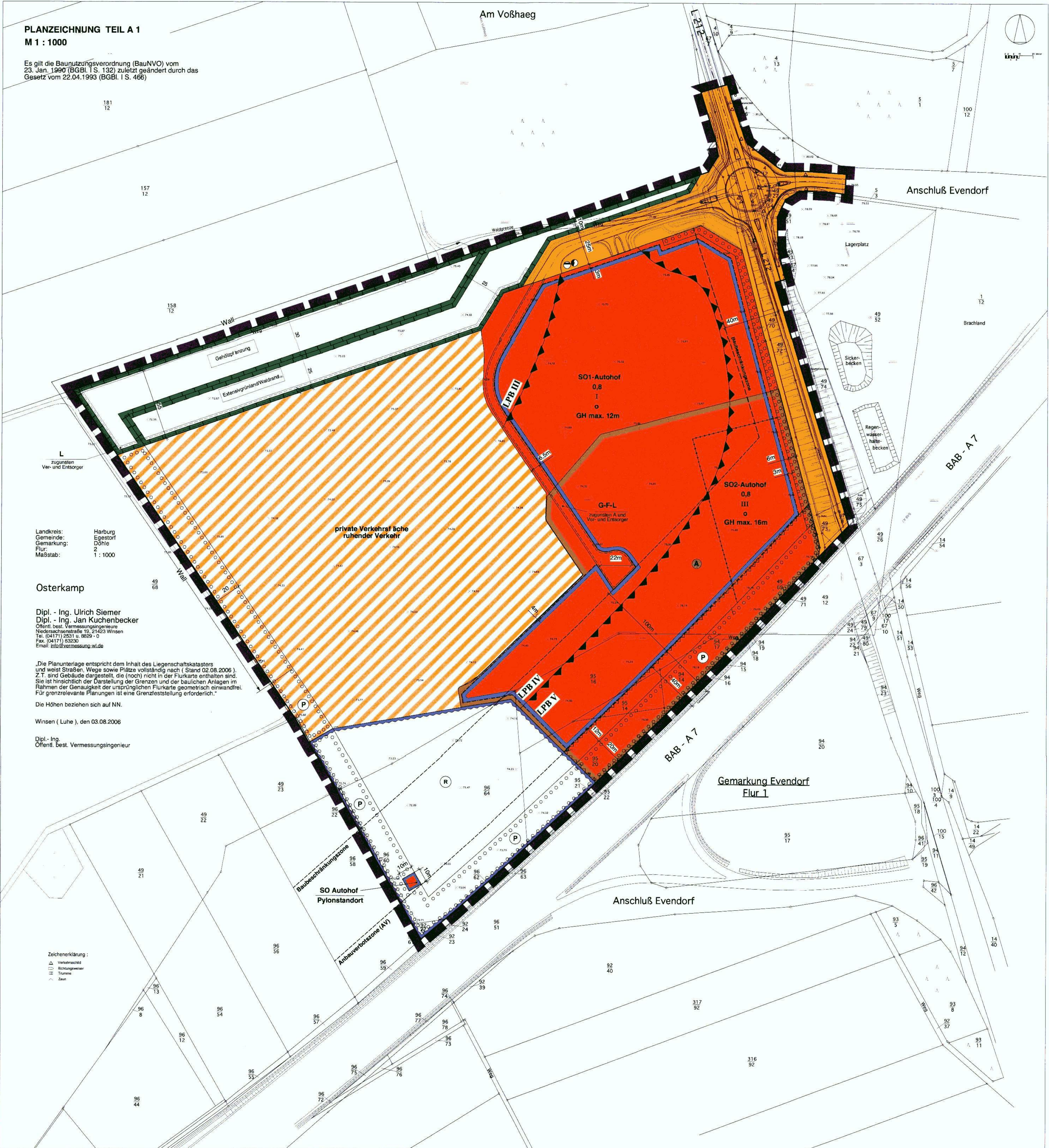


BEBAUUNGSPLAN "THANEBERG, DÖHLE/EVENDORF" DER GEMEINDE EGESTORF



PLANZEICHNUNG TEIL A 1
M 1 : 1000

Es gilt die BauNVO (BauNVO) vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 130) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 486)

Landkreis: Harburg
Gemeinde: Egestorf
Gemarkung: Döhle
Flur: 1
Maßstab: 1 : 1000

Dipl.-Ing. Ulrich Siemer
Dipl.-Ing. Jan Kuchenbecker
Öffentl. best. Vermessungsgenossenschaft
Hochschulstraße 19, 21420 Winsen
Tel. (04171) 2531 u. 8929-0
Fax. (04171) 53202
Email: info@vermessung.sde

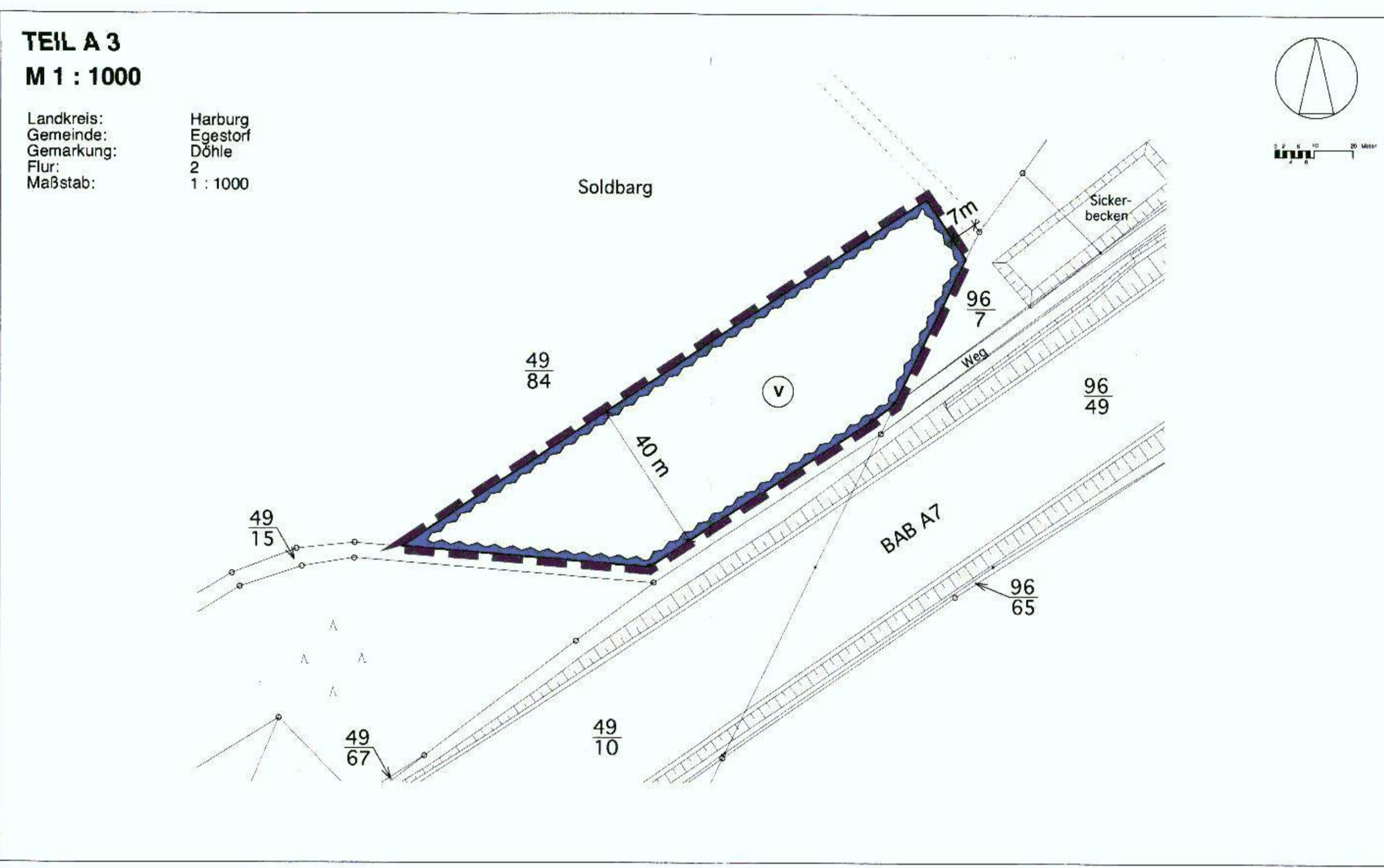
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die Flächen, Wege sowie Plätze vollständig nach (Stand 02.08.2006). Z.T. sind Gebäude dargestellt, die (noch) nicht in der Flurkarte enthalten sind. Es ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen im Rahmen der Genauigkeit der ursprünglichen Flurkarte geometrisch einwandfrei. Für geometrische Planungen ist eine Grenzfeststellung erforderlich.

Die Höhen beziehen sich auf NN.

Winsen (Luh), den 03.08.2006

Dipl.-Ing. Siemer
Öffentl. best. Vermessungsgenossenschaft

Zeichenerklärung:
- Verneinung
- Rotationspunkt
- Torsion
- Zusp.



PLANZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

SO Sondergebiet § 11 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

z.B. 0,8 Grundflächenzahl § 16 BauNVO

z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB

o Offene Bauweise § 22 BauNVO

Baugrenzen § 23 BauNVO

Verkehrsfäche § 9 (1) 11 BauGB

o Straßenverkehrsfäche

o Straßenbegrenzungslinie

o private Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen § 9 (1) 12, 14 BauGB

o hier: Abwasser-Pumpstation

o hier: Trafostation

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20, § 9 (1a) BauGB

Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserlaufes § 9 (1) 16 BauGB

o Regenrückhaltung

o Fläche für die Versickerung

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

o Gehölzbindung

o Extensivgrünland/Waldrand (vgl. textliche Festsetzung 3.2)

Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 26 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrünung der Flächen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) 10 BauGB
hier: Anbauverbotszone

Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche § 9 (1) 21 BauGB
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche § 9 (1) 21 und (6) BauGB

Bezugsfäche für G-F-L

Umgrünung der Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 (1) 24 BauGB

LPB III Abgrenzung der Lärmpegelbereiche zu den Lärmquellen BAB-A7, L 212

LPB IV Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung § 9 (1) 11 BauGB

z.B. 3,0 m Bemaßung in Metern

o Kennzeichnungen mit Bezug zur textlichen Festsetzung 6

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9 (6) BauGB

----- Anbauverbotszone bzw. Baubeschränkungszone § 24 Nr.6, § 9 (2) FStrG

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

----- Vorhandene Flurstücksgrenzen

z.B. 96,16 Flurstücksbezeichnung

x1:10 Höhenpunkte

Alle Maße sind in Meter angegeben

TEIL A 2 entfällt in endgültiger Planfassung

TEIL A 3

M 1 : 1000

Landkreis: Harburg
Gemeinde: Egestorf
Gemarkung: Döhle
Flur: 1
Maßstab: 1 : 1000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Das Sondergebiet SO 1 und 2 Autohof dient der Unterbringung eines Autohofes/Rasthofes für Straßenfahrzeuge aller Art. Es sind folgende Nutzungen zulässig § 11 (2) BauNVO

- Tankstellen inkl. Tankstellenshops bis 400qm Verkaufsfläche
- Autolohnbezogene Dienstleistungen
- Wartungs-, Reparatur- und Reinigungsanlagen für Kfz
- Gastronomische Einrichtungen
- Einzelhandelsbetriebe neben den Tankstellenshops bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 500 qm
- Einrichtungen der Freizeitgestaltung für Kraftfahrer während der Pausenzeiten sowie sonstigen Reisenden einschließlich Spielhallen mit Automaten
- Stellplätze
- Beherbergungsbetriebe

1.2 Im Sondergebiet „Autohof Pylonstandort“ sind Werbe- und Informationspylone und Laternen zulässig § 11 (2) BauNVO

2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1 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)

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

3.1 Innerhalb der in der Planzeichnung als Gehölzflanzung festgesetzten Fläche ist auf einem Wall von 2,5 m Höhe (bezogen auf die Höhe der privaten Verkehrsfäche) eine Flächenhafte und dichte Bepflanzung aus standortgerechten Laubbäumen anzulegen, durch eine fachgerechte Pflege zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Es ist ein Laubgehölz pro 1,5 qm Fläche zu pflanzen. Dabei ist die Pflanzung gestuft aufzubauen. Höhere Gehölze sind mittig anzuordnen. Sträucher sind am Rand der Pflanzfläche zu setzen (Pflanzenliste und Mindestpflanzqualitäten siehe landschaftsplanerischer Fachbeitrag). Die Pflanzflächen sind in den ersten 5 Jahren durch einen durchgängigen Windschutz aus vor Verbleib zu schützen. Danach ist der Verbleib zu entfernen. Im Falle eines natürlichen Abgangs der Gehölze ist für Ersatz zu sorgen.

3.2 Die als Extensivgrünland/Waldrand festgesetzte Fläche ist als Extensivgrünland zu entwickeln. Entlang des vorhandenen Waldes ist ein neuer Waldrand anzulegen. Dazu sind auf einer Breite von 5 m zum Wald hin standortgerechte und für einen Waldrand typische Sträucher und Kleinbäume anzupflanzen zu setzen (Pflanzenliste siehe landschaftsplanerischer Fachbeitrag). Der angrenzende Streifen mit einer Breite von 5 m ist als Krautsaum zu entwickeln und extensiv zu pflegen.

3.3 Zur Außenbeleuchtung des Sondergebietes und der privaten Verkehrsfächen sind nur Natriumdampf-Lampen einzusetzen.

3.4 Auf einer 16.800 qm großen Teilfläche des Flurstücks 49/84, Flur 2, Gemarkung Döhle, ist ein standortgerechter Laubwald nach den Maßgaben des landschaftsplanerischen Fachbeitrags anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

3.5 Auf einer 12.000 qm großen Teilfläche des Flurstücks 24/6, Flur 2, Gemarkung Döhle, ist ein standortgerechter Laubwald nach den Maßgaben des landschaftsplanerischen Fachbeitrags anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Am Ufer des vorhandenen Grabens sind im Abstand von 20 m standortgerechte Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

3.6 Auf einer 20.000 qm großen Teilfläche des Flurstücks 7, Flur 2, Gemarkung Döhle, ist der vorhandene Nadelwald mit standortgerechten Laubbäumen nach den Maßgaben des landschaftsplanerischen Fachbeitrags zu unterfarnen und langfristig in einen Laubwald umzubauen.

4 entfällt bei endgültiger Planfassung

5 Maßnahmen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) § 9 (1) 24 BauGB

5.1 Zum Schutz zulässiger lärmempfindlicher Nutzungen vor Verkehrslärm werden für den Planungsbereich die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche (LPB) nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau festgesetzt.

| Lärmpegelbereich nach DIN 4109 | Maßgeblicher Außenpegel L _A [dB(A)] | erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile R _{crit} [dB(A)] | |
|--------------------------------|--|---|-----------|
| | | Wohnräume | Büroräume |
| II | 61-65 | 35 | 30 |
| IV | 66-70 | 35 | 35 |
| V | 71-75 | 45 | 40 |

1) resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wand, Fenster und Lüftung zusammen)
2) Außenbauteile von Räumen, bei denen der einseitige Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Bis zu einem Abstand von 55 m von der A7 (gemessen ab Fahrband) und von 35 m von der Mitte der Fahrbahn der L 212 sind bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen geschlossen auszuführen. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten ist generell zulässig.

Zum Schutz der Nachbarn sind im gesamten Planungsbereich für Schlaf- und Kinderzimmer schallschützende Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete Weise sichergestellt werden kann.

Die schallschützenden Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

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 Einzelanweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

6 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 BauGB

6.1 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Flächenhafte und dichte Bepflanzung aus standortgerechten Laubbäumen anzulegen, durch eine fachgerechte Pflege zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Es ist ein Laubgehölz pro 1,5 qm Fläche zu pflanzen (Pflanzenliste und Mindestpflanzqualitäten siehe landschaftsplanerischer Fachbeitrag).

Angrenzend an die private Verkehrsfäche in dem mit „Wall“ markierten Bereich, ist die Bepflanzung auf einem 2,5 m hohen Wall (bezogen auf die Höhe der privaten Verkehrsfäche) herzustellen. Die Pflanzflächen sind in den ersten 5 Jahren durch einen durchgängigen Windschutz aus vor Verbleib zu schützen. Danach ist der Verbleib zu entfernen. Im Falle eines natürlichen Abgangs der Gehölze ist für Ersatz zu sorgen.

Die Gehölzflanzungen sind mit einem Mengenteile von 30 % Bäume und mit einem Mengenteile von 70 % Sträucher zu setzen. Davon abweichend sind innerhalb der mit „P“ gekennzeichneten Flächen nur Sträucher zu setzen. Die Gehölzflanzung in der Fläche für Regenrückhaltung darf für eine unbefestigte Zufahrt sowie eine Leihung Richtung Süden unterbrochen werden.

6.2 Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfäche westlich des nördlichen Knotens Landesstraße L 212 und der Anschlussstelle zur Autobahn (Gemeindestraße) sind mindestens 6 heimische, hochstämmige Laubbäume in der Mindestqualität H, 30v, m, DB, Stk. 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.

6.3 Im Bereich der privaten Verkehrsfächen sind mindestens 50 hochstämmige Bäume in der Mindestqualität H, 30v, m, DB, Stk. 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.

7 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gemäß § 36 NBauO § 9 (4) BauGB i.V.m. §§ 36, 37 + 38 NBauO

7.1 In den Sondergebieten „Pylonstandort“ sind Werbe- und Informationspylone und Laternen mit folgenden Abmessungen zulässig § 11 (2) BauNVO):

| | |
|--------------------------------------|--|
| Höhe max. (über gewachsenem Gelände) | Fläche der Informationsfläche/der Werbeschilder max. insgesamt |
| 16 m | 40 qm |

7.2 Die Gestaltung von Fassaden, Dächern und Werbeanlagen mit Tageslicht- und Reflexfarben sowie wechselndem Licht ist unzulässig.

7.3 Zuwendungen gegenüber den örtlichen Bauvorschriften 7.1 bis 7.2 können mit einer Geldbuße gem. § 91 (6) NBauO geahndet werden (§ 91 (3) NBauO).

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Egestorf hat in seiner Sitzung am 17.08.2006 die Aufstellung des Bebauungsplans „Thaneberg, Döhle/Eventorf“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.07.2007 ortsbekannt gemacht worden.

Egestorf, den 18.08.2008

gez. Kruse
Bürgermeister

Planunterlagen
Kartographie: Pflanzplan
Maßstab: 1 : 1000
Die Verfertigung ist nur für eigene, nichtverpflichtende Zwecke gestattet (§ 1 Abs. 4 des Niedersächsischen Verordnungs- und Kataloggesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 167, geändert durch ArtNr. 12 des Gesetzes vom 18.06.1989, Nds. GVBl. S. 345).
Quellevermerk: http://www.lgn-niedersachsen.de/master/CI21751_N8076339_L20_D0_17446208.html

Öffentliche Auslegung
Die Planunterlagen sind öffentlich ausgelegt und werden ab dem 12.08.2008 bis zum 12.09.2008 in der Öffentlichkeit zur Einsichtnahme ausgestellt. Die Öffentlichkeit ist einwandsfrei.

Winsen (Luh), den 12.08.2008

gez. Siemer
Öffentl. best. Vermessungsgenossenschaft

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Büro Architektur und Stadtplanung
Dr.-Ing. M. Baum, Graumannweg 66, 22007 Hamburg,
Hamburg, den 12.08.2008

Öffentl. best. Vermessungsgenossenschaft

Eingeschränkte Beteiligung
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt. Dabei wurde bestimmt, dass die Beteiligten nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgefragt werden können.

Egestorf, den 18.08.2008

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 08.07.2008 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Egestorf, den 18.08.2008

gez. Kruse
Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 28.08.2008 im Amtsblatt für den Landkreis Harburg ortsbekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 28.08.2008 rechtsverbindlich geworden.

Egestorf, den 08.08.2008

gez. Kruse
Bürgermeister

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

Egestorf, den 18.08.2008

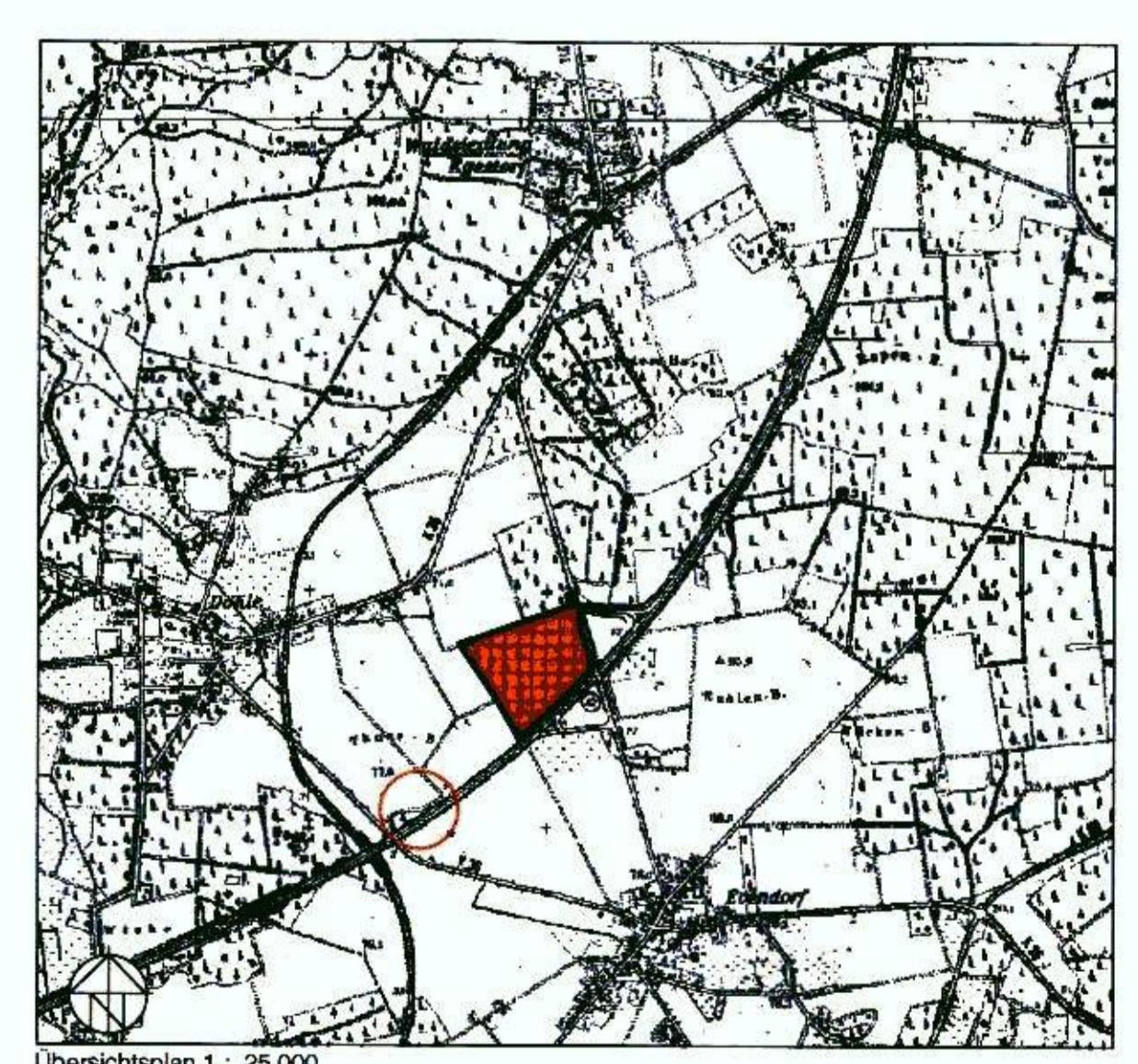
Bürgermeister

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 57 und 58 des Niedersächsischen Baugesetzbuches (NBauGB) hat der Rat der Gemeinde Egestorf diesen Bebauungsplan „Thaneberg, Döhle/Eventorf“ für das Gebiet nördlich der Bundesautobahn BAB A7 und westlich der Landesstraße L 212 erlassen. Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 28.08.2008 rechtsverbindlich geworden.

Egestorf, den 18.08.2008

gez. Kruse
Bürgermeister



SATZUNG DER GEMEINDE EGESTORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN "THANEBERG, DÖHLE/EVENDORF"

für das Gebiet:

nördlich der Bundesautobahn BAB A7 und westlich der Landesstraße L 212 nordwestlich der Anschlussstelle Eventorf (Teilbereich A1), sowie ein Teil des Flurstücks 49/84 südwestlich des Teilbereiches A1 nördlich der Bundesautobahn BAB A7 (Teilbereich A3)

ABSCHRIFT ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

Dr.-Ing. M. Baum
22007 Hamburg, Graumannweg 66
Tel. (0417) 44 14 19
Fax. (0417) 44 14 19

endgültige Planfassung 08.07.2008

Bereitete: Schmeitzke Gezeichnet: Paschke Projekt Nr.: 1022