Bebauungsplan 81

Gemeinde Gnarrenburg

"Gewerbegebiet Karlshöfenerberg, Teil 3"

(zugleich teilweise Aufhebung des Bebauungsplan Nr. 40 "Gewerbegebiet Karlshöfenerberg, Teil 2, mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung)

- Abschrift -

instara

Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenverordnung v. 1990)

GE — Gewerbegebiete

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

z.B. 0,4 — Grundflächenzahl / GRZ

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)

o — Offene Bauweise

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen)

Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Die in Gewerbegebieten gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen
- Tankstellen und
- Anlagen für sportliche Zwecke sowie
- Lebensmitteleinzelhandel

sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2 Die in Gewerbegebieten gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Höhe baulicher Anlagen

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird auf 12,0 m begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) bis zu 2,0 m können zugelassen werden (§ 31 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO). Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmitte der jeweiligen Erschließungsstraße; Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

3. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

3.1 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Nr. 1 ist durch den jeweiligen Grundstückseigentümer in der auf die Fertigstellung des Hochbaus folgenden Pflanzperiode mit standortgerechten Gehölzen gemäß der nachfolgenden Artenliste zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Die Mindestpflanzenzahl wird auf eine Pflanze pro 1,5 m² festgesetzt.

Artenliste

Stieleiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus), Sandbirke (Betula pendula), Esche (Fraxinus excelsior), Eberesche (Sorbus aucuparia), Vogelkirsche (Prunus avium), Haselnuss (Corylus avellana), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrose (Rosa canina), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)

Pflanzqualitäten

Bäumen:Heister, Höhe 125-200 cm oder Hochstamm mit mindestens 10-12 cm Stammumfang in 1 m Höhe
Sträucher: mindestens die Pflanzqualität verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, Höhe 60-100 cm
Die Pflanzflächen sind durch geeignete Pflegemaßnahmen dauerhaft zu erhalten; Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

3.2 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Nr. 2 ist durch die Gemeinde in der auf die Anlage der Baustraße folgende Pflanzperiode mit standortgerechten Gehölzen gemäß der in der textlichen Festsetzung Nr. 3.1 genannten Arten sowie Quali- und Quantitäten zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
Die Pflanzflächen sind durch geeignete Pflegemaßnahmen dauerhaft zu erhalten; Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

4. Immissionsschutz

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.
Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

Teilfläche	L_{EK})	
	tags	nachts
GE1	65,0	50,0
GE2	60,0	45,0
GE3	67,5	52,5
GE4	65,0	50,0
GE5	67,5	52,5
GE6	65,0	50,0

Die Emissionskontingente beziehen sich auf die Immissionsorte außerhalb der Gewerbegebietsflächen. Sie sind nicht binnenwirksam.
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.
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).

Nachrichtliche Hinweise

1. Archäologische Denkmalpflege
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Landesamt für Denkmalpflege, dem Landkreis Rotenburg oder der Gemeinde unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

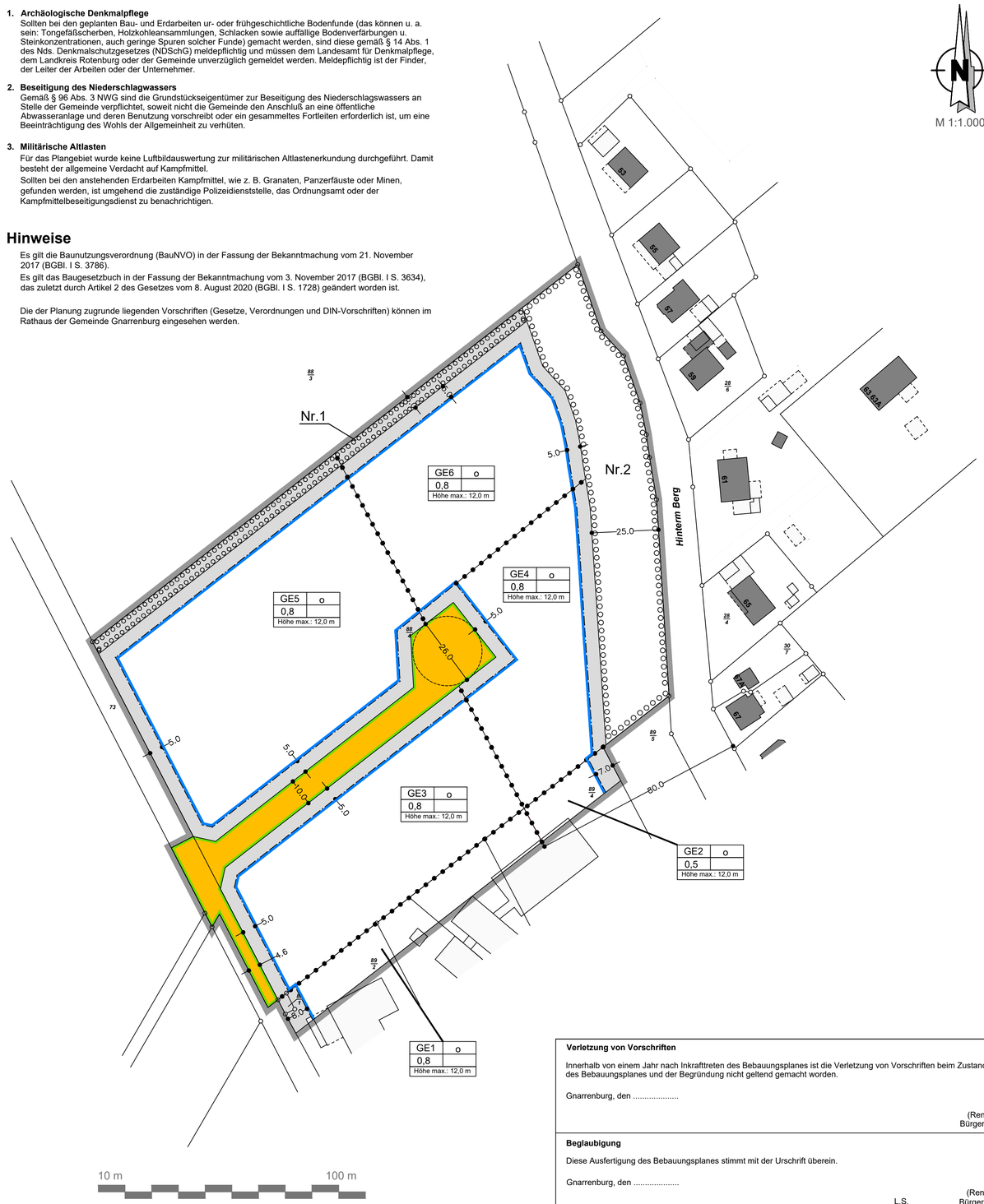
2. Beseitigung des Niederschlagwassers
Gemäß § 96 Abs. 3 NWG sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluß an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

3. Militärische Altlasten
Für das Plangebiet wurde keine Luftbildauswertung zur militärischen Altlastenerkundung durchgeführt. Damit besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.
Sollten bei den anstehenden Erdarbeiten Kampfmittel, wie z. B. Granaten, Panzerfäuste oder Minen, gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Hinweise

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
Es gilt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Gemeinde Gnarrenburg eingesehen werden.



Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Gnarrenburg, den .....

(Renken)
Bürgermeister

Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Gnarrenburg, den ..... gez. Renken

(Renken)
L.S. Bürgermeister

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Gnarrenburg diesen Bebauungsplan Nr. 81 "Gewerbegebiet Karlshöfenerberg, Teil 3" bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Gnarrenburg, den 29.10.2020

gez. Renken
(Renken)
L.S. Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Gnarrenburg hat in seiner Sitzung am 16.02.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gnarrenburg, den 29.10.2020

gez. Renken
(Renken)
L.S. Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© Jahr 2019 LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Otterndorf

Die Planungsgrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 20.02.2019). 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.

Gnarrenburg, den 29.10.2020

gez. Meyer - Gatzke
L.S. Ö.b.V.I. Meyer - Gatzke

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

instara
Vahrer Straße 180 — 28309 Bremen
Tel.: (0421) 43 57 9-0 — Internet: www.instara.de
Fax.: (0421) 45 46 84 — E-Mail: info@instara.de

gez. Lichtblau
Bremen, den 25.02.2019 / 26.03.2019 / 08.05.2019 / 05.03.2020 / 10.09.2020 (instara)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschluss der Gemeinde Gnarrenburg hat in seiner Sitzung am 09.04.2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 03.08.2020 bis 02.09.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gnarrenburg, den 29.10.2020

gez. Renken
(Renken)
L.S. Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Gnarrenburg hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 29.10.2020 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Gnarrenburg, den 29.10.2020

gez. Renken
(Renken)
L.S. Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 30.04.2021 rechtsverbindlich geworden.

Gnarrenburg, den 30.04.2021

gez. Renken
(Renken)
L.S. Bürgermeister

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Alle Rechte vorbehalten

Gemeinde Gnarrenburg, Proj.-Nr.:27442/033, Größe: 50 x 80 cm