

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Hollenstedt, Flur 5
Erlaubnisvermerk: Die Verwirklichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1993, Nds. GVBl. S. 187, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Ersten Gesetzes zur Änderung des Nds. Wassergesetzes vom 11.02.1998, Nds. GVBl. S. 86).

Die Planunterlage entspricht im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22. Juni 1999). 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.

Buxtehude, den 16. Nov. 2000

gez. Hesse Siegel
Öffent. best. Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Hofstedter Berg“ mit örtlicher Bauvorschrift wurde ausgearbeitet von Diplom-Volkswirt EIKE GEFFERS, Beratender Volkswirt für kommunale und staatliche Planung, Hannover.

Hannover, im Juni 2000

gez. Geffers Siegel

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hollenstedt hat in seiner Sitzung am 16.03.1999 die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Hofstedter Berg“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Aushang vom 26.02.2000 bis 04.04.2000 ortsüblich bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hollenstedt hat in seiner Sitzung am 26.06.2000 dem Entwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Hofstedter Berg“ mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden durch Aushang vom 28.07.2000 bis 28.08.2000 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Hofstedter Berg“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu haben von Montag, den 14.08.2000 bis einschließlich Freitag, den 15.09.2000 gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegen.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hollenstedt hat den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hofstedter Berg“ nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.10.2000 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hollenstedt, den 17. Oktober 2000

Die Bürgermeisterin Siegel gez. Felten

Genehmigung

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hofstedter Berg“ ist nach § 8 Abs. 2 Satz 1 des BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Hollenstedt entwickelt. Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hofstedter Berg“ mit örtlicher Bauvorschrift bedarf daher nicht der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 des BauGB.

Hollenstedt, den 23. Oktober 2000

Die Bürgermeisterin Siegel gez. Felten

Inkrafttreten

Die Gemeinde Hollenstedt hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.11.2000 im Amtsblatt für den Landkreis Harburg bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hofstedter Berg“ mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen worden ist.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hofstedter Berg“ mit örtlicher Bauvorschrift ist damit am 30.11.2000 rechtsverbindlich geworden.

Hollenstedt, den 1.12.2000

Die Bürgermeisterin Siegel gez. Felten

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Hofstedter Berg“ mit örtlicher Bauvorschrift nicht geltend gemacht worden.

Hollenstedt, den \_\_\_\_\_ Die Bürgermeisterin

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Hofstedter Berg“ mit örtlicher Bauvorschrift sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Hollenstedt, den \_\_\_\_\_ Die Bürgermeisterin

BEGLAUBIGUNG

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Hofstedter Berg“ mit örtlicher Bauvorschrift der Gemeinde Hollenstedt mit der Urschrift wird beglaubigt.

Hollenstedt, den 2.01.2004

Die Bürgermeisterin Siegel



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Gewerbegebiet (GE)

- 1. Das „Gewerbegebiet“ (GE) ist gegliedert. In dem Teil, der als „Gewerbegebiet, eingeschränkt“ (GEe) festgesetzt ist, sind allgemein nur zulässig:
- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 5 Abs. 1 BauNVO) und
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO).
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Betriebswohnungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO unter Berücksichtigung von Absatz 6 und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).

- 2. In dem Teil des Gewerbegebiets, der als GE-1 festgesetzt ist, sind von den Anlagen, die verfahrensbedingt die Ableitung geruchsintensiver Stoffe erfordern, nur zulässig:
- Anlagen zur Runderneuerung von Reifen,
- Großwaschereien und große chemische Reinigungsanlagen,
- Autolackierereien,
- Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten und
- Anlagen mit vergleichbarem Emissionsniveau.

- 3. In dem Teil des Gewerbegebiets, der als GE-2 festgesetzt ist, sind von den Anlagen, die verfahrensbedingt die Ableitung geruchsintensiver Stoffe erfordern, nur zulässig:
- Milchverwertungsanlagen,
- Fleischzerlegungsbetriebe ohne Verarbeitung,
- Anlagen zur Herstellung von Kabeln unter Verwendung von Bitumen,
- Anlagen zum Räuchern von Fleisch- oder Fischwaren mit einer Leistung von 1.000 kg Woche oder mehr und
- Anlagen mit vergleichbarem Emissionsniveau.

- 4. In den Gewerbegebieten (GEe, GE-1, GE-2) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die durch bauliche Ausbildung (z. B. Wand-, Dach-, Fenster-, Lüfter- und Tor-konstruktionen), Stellung und Höhenentwicklung der baulichen Anlagen unter Einbeziehung der innerbetrieblichen Verkehrsanlagen gewährleisten, dass sie die in der Planzeichnung festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel in dB(A)/m² Grundstücksfläche während der Tages- und Nachtzeit einhalten. Eine Nichtgleichverteilung der Geräuschemissionen auf einem Betriebsgrundstück darf nicht zu einem höheren Teilimmissionspegel führen als bei Gleichverteilung. Eine Überschreitung der festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sich für die Emissionen einzelner Flächen durch entsprechende Lage der Schallquellen oder durch Abschirmungen Pegel-minderungen ergeben. In diesen Fällen kann der einzuhaltende flächenbezogene Schalleistungspegel um den nachgewiesenen Wert der Pegelminderung erhöht werden.

5. In den Gewerbegebieten (GEe, GE-1, GE-2) sind Betriebe und Anlagen unzulässig,

- die während der Tageszeit (6.00 - 22.00 Uhr) einen erheblichen Zu- und Abgangsverkehr mit Lastkraftwagen mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 7,5 t und mehr benötigen, wie z. B. Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung, Speditionen, Bauhöfe, Lkw-Reparaturwerkstätten, Auslieferungslager für Tiefkühlkost, Großhandelsbetriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsniveau oder
- die während der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) einen Zu- und Abgangsverkehr mit Lkw benötigen.

- 6. Im Gewerbegebiet (GEe, GE-1, GE-2) ist pro Betrieb nur eine Betriebswohnung ausnahmsweise zulässig, wenn das Schalldämmmaß der Außenbauteile (Wand-, Fenster-, Dach) von Aufenthaltsräumen mindestens +0 dB beträgt (Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Anforderungen und Nachweise, Abschnitt 5, November 1999, Nds. MinBl. Nr. 8/1991, S. 270 ff.). Betriebswohnungen sind Wohnungen im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.

§ 2 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Grundstückserneuerungen und Feuerwehrruhmten und die Zulässigkeit von Garagen im Sinne des § 12 BauNVO wird auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ dient auch der Verkehrserschließung der auf der Südseite angrenzenden Grundstücke.

§ 4 öffentliche Grünfläche „Pflanzstreifen“

- 1. Auf den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Pflanzstreifen“ ist die Herstellung und Unterhaltung von Geh- und Radwegen und von Anlagen für die Oberflächenentwässerung allgemein zulässig.
2. Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pflanzstreifen“ an der Nordseite der Straße „Hofstedter Berg“ ist am Rande des festgesetzten „Einfaßbereichs“ eine maximal 4 m breite Zuwegung zulässig.

§ 5 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- 1. Die „Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ der Planzeichnung werden für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die vorhandenen und die angepflanzten Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Für abgehende Bäume und Sträucher sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
2. Im „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) ist je vollendete 500 m² Grundstücksfläche ein großkroniger, standortheimischer Laubbau („Hausbaum“) anzupflanzen. Die angepflanzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

(§§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung)

§ 1 räumlicher Geltungsbereich

Diese Örtliche Bauvorschrift gilt nur für die als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzten Flächen.

§ 2 Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens von Gebäuden darf im Mittel nicht mehr als 0,80 m über der gewachsenen Geländeoberfläche (§ 16 Abs. 1 Satz 1 NBauO) liegen.

§ 3 Dächer

- 1. Bei Gebäuden sind nur gleich geneigte Satteldächer, Walmdächer oder Krüppel-walmdächer mit einer Dachneigung von 30 bis 50 Grad zulässig. Das gilt nicht für Dachaufbauten, Garagen, Nebenanlagen, Wintergärten und gewerblich genutzte Wirtschaftsgebäude. Abweichend von Satz 1 können geringere Dachneigungen zugelassen werden, wenn es sich um Grasdächer handelt. Mansarddächer sind nicht zulässig.
2. Als Dachdeckungsmaterial sind nur Dachsteine aus Ziegeln oder Beton in den Farbtonen rot bis rotbraun zulässig. Das gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen, Wintergärten und gewerblich genutzte Wirtschaftsgebäude sowie bei Verwendung von Solarelementen und Dachfensterfenstern.
3. Flachdächer von Garagen, Carports und gewerblich genutzten Wirtschafts-gebäuden sind zu begrünen.
4. Abweichend von Absatz 1 und 2 können Grasdächer zugelassen werden.

§ 4 Versickerung von Oberflächenwasser

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist durch bauliche und technische Maßnahmen auf dem Grundstück zu versickern. Die Errichtung eines Speichers oder die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Das gleiche gilt für die Versagungsgründe nach § 8 NWG bei der Erteilung der wasser-rechtlichen Erlaubnis.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

- 1. Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gemäß § 60 NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschrift verstoßen.
2. Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 91 Abs. 5 NBauO.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet WA Vgl. § 5 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen
Gewerbegebiet GE, GEe Vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen
höchstens zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel, dB(A)/m² Grundstücksfläche tagsüber / nachts Vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen
In Wohngebäuden sind höchstens zwei Wohnungen zulässig, in einer Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

- Grundflächenzahl (GRZ)
Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
Fristhöhe baulicher Anlage in m über der gewachsenen Geländeoberfläche, als Höchstmaß
offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen

Verkehrsflächen

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
öffentliche Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung: Geh- und Radweg Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen
Straßenbegrenzungslinie
Einfaßbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

- öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung: Pflanzstreifen Vgl. § 4 der textlichen Festsetzungen

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Vgl. § 5 der textlichen Festsetzungen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBl. I, S. 137), auf Grund der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung i.d.F. vom 13.07.1995 (Nds. GVBl. S. 199), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 06.10.1997 (Nds. GVBl. S. 422) und auf Grund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.03.1999 (Nds. GVBl. S. 77), hat der Rat der Gemeinde Hollenstedt diesen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hofstedter Berg“ mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift als Satzung und die Begründung beschlossen.

Hollenstedt, den 17. Oktober 2000

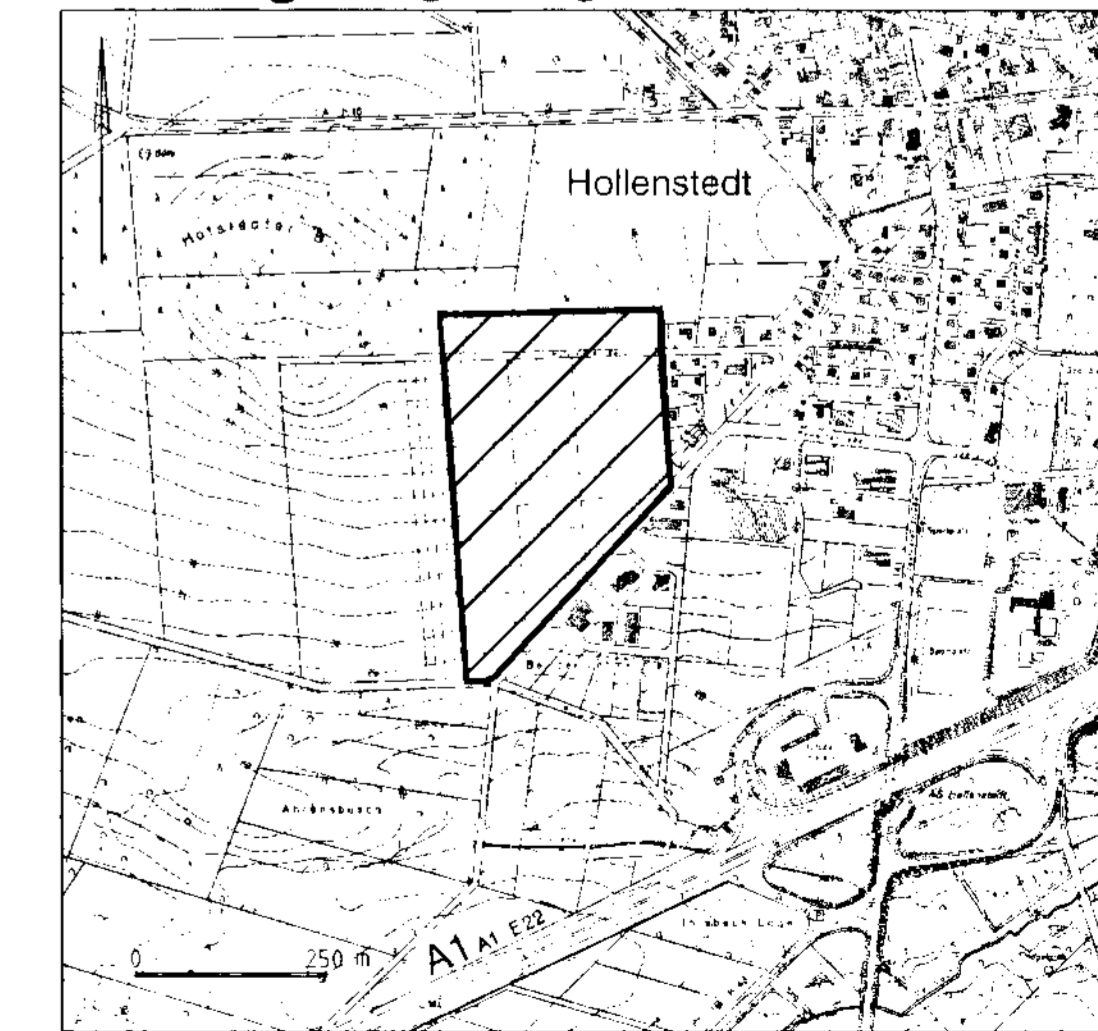
gez. Felten Siegel
Bürgermeisterin

RECHTSGRUNDLAGEN

Für den Bebauungsplan gelten außer den in der Prambel genannten Rechtsgrundlagen

- die VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (Bauutzungsverordnung - BauNVO) vom 26.06.1962 in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) und
- die VERORDNUNG ÜBER DIE AUSFERTIGUNG DER BAULEITPLANE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichenerverordnung 1990 - PlanVz 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).

Landkreis Harburg
Gemeinde Hollenstedt
Bebauungsplan
"Gewerbegebiet Hofstedter Berg"
mit örtlicher Bauvorschrift
Maßstab 1 : 1.000
Satzung - beglaubigte Abschrift



Quelle: DGKS-Rasterdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Beauftragter:

Konradstraße 14A 30449 Hannover
EIKE GEFFERS
Tel: 051 44 82 89 Fax: 051 44 34 40
Internet: www.geffers-planung.de E-Mail: geffers@geffers-planung.de

Örtlicher Verfassender: EIKE GEFFERS
Für kommunale und städtische Planung