

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN BPLAN "OBERE BERGSTRASSE"

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Unzulässige Nutzungen
- (1) In den Gewerbegebieten sind folgende Betriebe und Anlagen nicht zulässig:
    - Vergnügungsstätten einschl. Spielhallen
    - Einzelhandelsbetriebe, soweit die Ware nicht im Zusammenhang mit dem Sortiment eines im Gewerbegebiet ansässigen Produzenten steht (Fabrikverkauf); Ausnahmen: Handel mit Fahrzeugen, Ersatzteilen und Zubehör, mit Baustoffen, mit landwirtschaftlichen Geräten sowie mit landwirtschaftlichen Produkten der Region.
  - (2) In dem Dorfgebiet MD-1 sind nicht zulässig i. S. § 5 Abs. 2 BauNVO:
    - sonstige Wohngebäude
    - Einzelhandelsbetriebe, Schank- u. Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

1.2 Gliederung des Gewerbegebietes

- (1) Im Gewerbegebiet GE-1 sind zulässig:
  - Nicht wesentlich störende Anlagen und Betriebe,
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude i. S. § 8 (1) Nr. 2 BauNVO,
  - Betriebsgeordnetes Wohnen i. S. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO (ausnahmsweise).
- (2) Im Gewerbegebiet GE-2 sind zulässig:
  - Die im GE-1 zulässigen Anlagen und Betriebe,
  - Betriebe und Anlagen, deren Betriebstätigkeit durch die Emissionsart Lärm bestimmt wird und die das Emissionsniveau der nachfolgende aufgeführten Anlagen nicht überschreiten: Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten, Schleifereien und -polierereien, Tischlereien, Schreinereien, Schlossereien, Drehereien, Schleifereien oder Schweißereien, automatische Autowaschanlagen, Autosunternehmen (auch des öffentlichen Personennahverkehrs), Zimmereien, Maschinenfabriken oder Härtereien, Mühlen für Nahrungs- und Futtermittel mit einer Produktionsleistung von bis zu 500 t/Tag, Auslieferungslager für Tierfuttermittel, Betriebshöfe der Müllabfuhr oder der Strahlendienste und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsniveau.
  - Alle relevanten Schallquellen wie z. B. Türen, Tore, Luftaus- und -einslässe und das Freiflächengeschehen sind auf der der Planstraße abgewandten Seite anzuordnen.
  - Anlagen und Betriebe, bei den verfahrenstechnisch genutzten Stoffe abgeleitet werden und die das Emissionsniveau der nachfolgend aufgeführten Anlagen nicht überschreiten: Großwäschereien und große chemische Reinigungsanlagen, Autolackierereien, Anlagen zur Herstellung von Kunststoffen ohne Verwendung von Phenolharz, Betriebe zur Herstellung von Fertigerzeugnissen (Kantinenbetriebe, Catering-Betriebe) und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsniveau.

1.3 Gebäudehöhe

Die Traufhöhe der Gebäude darf max. 7 m, die Firsthöhe max. 9 m über Fahrbahnoberkante der Planstraße im Mittel des Grundstückes betragen; die Traufhöhe darf bei untergeordneten Bauteilen mit technischen Funktionen um max. 4 m überschritten werden.

1.4 Ausnahmen von den GRZ

Für die festgesetzten Grundflächenzahlen gelten folgende Ausnahmen:

- Die GRZ des GE kann für die Herstellung befestigter Betriebsflächen (z. B. Freilager) um bis zu 0,1 überschritten werden.
- Die Befestigung des Zufahrtsweges vom Heiberg wird auf die GRZ des Flurstückes 79/13 nicht angerechnet.

2. Immissionsschutz

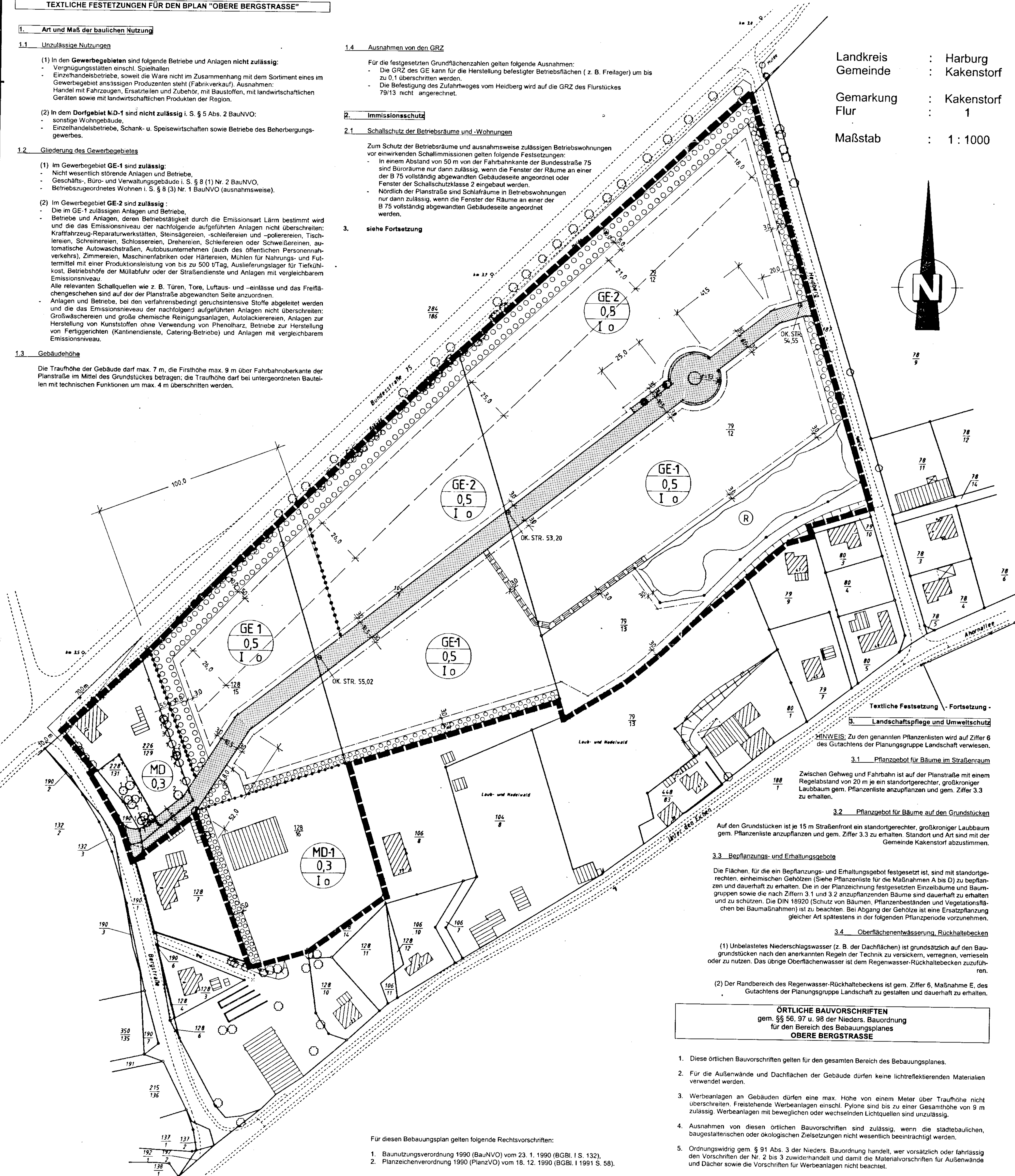
2.1 Schallschutz der Betriebsräume und -Wohnungen

Zum Schutz der Betriebsräume und ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen vor einwirkenden Schallimmissionen gelten folgende Festsetzungen:

- In einem Abstand von 50 m von der Fahrbahnkante der Bundesstraße 75 sind Büroräume nur dann zulässig, wenn die Fenster der Räume an einer der B 75 vollständig abgewandten Gebäudeseite angeordnet oder Fenster der Schallschutzklasse 2 eingebaut werden.
- Nördlich der Planstraße sind Schlafräume in Betriebswohnungen nur dann zulässig, wenn die Fenster der Räume an einer der B 75 vollständig abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden.

3. siehe Fortsetzung

Landkreis : Harburg  
 Gemeinde : Kakenstorf  
 Gemarkung : Kakenstorf  
 Flur : 1  
 Maßstab : 1 : 1000



Textliche Festsetzung - Fortsetzung -

5. Landschaftspflege und Umweltschutz

MINWEIS: Zu den genannten Pflanzenlisten wird auf Ziffer 6 des Gutachtens der Planungsgruppe Landschaft verwiesen.

3.1 Pflanzgebot für Bäume im Straßenraum

Zwischen Gehweg und Fahrbahn ist auf der Planstraße mit einem Regelabstand von 20 m je ein standortgerechter, großkröniger Laubbau gem. Pflanzenliste anzupflanzen und gem. Ziffer 3.3 zu erhalten.

3.2 Pflanzgebot für Bäume auf den Grundstücken

Auf den Grundstücken ist je 15 m Straßenseite ein standortgerechter, großkröniger Laubbau gem. Pflanzenliste anzupflanzen und gem. Ziffer 3.3 zu erhalten. Standort und Art sind mit der Gemeinde Kakenstorf abzustimmen.

3.3 Bepflanzungs- und Erhaltungsgebote

Die Flächen, für die ein Bepflanzungs- und Erhaltungsgebot festgesetzt ist, sind mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen (Siehe Pflanzenliste für die Maßnahmen A bis D) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume und Baumgruppen sowie die nach Ziffern 3.1 und 3.2 anzupflanzenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu schützen. Die DIN 18320 (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.

3.4 Oberflächenentwässerung, Rückhaltebecken

(1) Unbelastetes Niederschlagswasser (z. B. der Dachflächen) ist grundsätzlich auf den Baugrundstücken nach den anerkannten Regeln der Technik zu versickern, verregnen, verrieseln oder zu nutzen. Das übrige Oberflächenwasser ist dem Regenwasser-Rückhaltebecken zuzuführen.

(2) Der Randbereich des Regenwasser-Rückhaltebeckens ist gem. Ziffer 6, Maßnahme E, des Gutachtens der Planungsgruppe Landschaft zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**  
 gem. §§ 56, 97 u. 98 der Nieders. Bauordnung  
 für den Bereich des Bebauungsplanes  
**OBERE BERGSTRASSE**

- Diese örtlichen Bauvorschriften gelten für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes.
- Für die Außenwände und Dachflächen der Gebäude dürfen keine lichtreflektierenden Materialien verwendet werden.
- Werbeanlagen an Gebäuden dürfen eine max. Höhe von einem Meter über Traufhöhe nicht überschreiten. Freistehende Werbeanlagen einschl. Pylone sind bis zu einer Gesamthöhe von 9 m zulässig. Werbeanlagen mit beweglichen oder wechselnden Lichtquellen sind unzulässig.
- Ausnahmen von diesen örtlichen Bauvorschriften sind zulässig, wenn die städtebaulichen, baugesalterischen oder ökologischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- Ordnungswidrig gem. § 91 Abs. 3 der Nieders. Bauordnung handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften der Nr. 2 bis 3 zuwiderhandelt und damit die Materialvorschriften für Außenwände und Dächer sowie die Vorschriften für Werbeanlagen nicht beachtet.

Für diesen Bebauungsplan gelten folgende Rechtsvorschriften:

- BauNutzungsverordnung 1990 (BauNVO) vom 23. 1. 1990 (BGBl. I S. 132),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO) vom 18. 12. 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

VERFAHRENSVERMERKE

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Kakenstorf diesen Bebauungsplan "Obere Bergstraße" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Kakenstorf, den 7.12.00  
 (Siegel) *gez. Westphal*  
 Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 25. 11. 1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Obere Bergstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14. 03. 2000 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Kakenstorf, den 7.12.00  
*gez. Westphal*  
 Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Kakenstorf, Flur 1, Maßstab 1 : 1.000.  
 Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht gewerbemäßige Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastersgesetzes v. 2. 7. 1985, Nds. GVBl. S. 187 in der z. Z. geltenden Fassung).  
 Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 03.03.2000). 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.

Wisen (Luhe), den 30.11.2000  
*Thiesmann und Siemer*  
 Öffentliche Besondere Vermessungs-  
 Ingenieure; Wisen/Lu.  
*gez. Siemer*  
 Siemer

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von dem Architekturbüro Alfred und Marc Hufenbach, Hanstedt, und dem Büro für Ortsplanung Peter Rieckmann, Steile.

Hanstedt/Steile, den 4.12.00  
*gez. Hufenbach*  
 A. Hufenbach  
*gez. Rieckmann*  
 M. Hufenbach  
 P. Rieckmann

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19. 10. 2000 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.09. 2000 öffentlich bekanntgemacht.  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 23.10. - 22.11. 2000 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Kakenstorf, den 7.12.00  
*gez. Westphal*  
 Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20. 10. 2000 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.  
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.10. 2000 ortsüblich bekanntgemacht.  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 20.10. bis 20.11. 2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Kakenstorf, den 7.12.00  
 .....  
 Bürgermeister

Vereinfachte Änderung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20. 10. 2000 dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.  
 Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 20. 10. 2000 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 20. 11. 2000 gegeben.

Kakenstorf, den 7.12.00  
 .....  
 Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 7.12.2000 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Kakenstorf, den 7.12.00  
*gez. Westphal*  
 Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat ist gemäß § 10 BauGB am 14. 03. 2000 im Amtsblatt für den Landkreis Harburg, Nr. 1, Seite 1, bekanntgemacht worden.  
 Der Bebauungsplan ist damit am 14. 03. 2000 rechtsverbindlich geworden.

Kakenstorf, den 7.12.00  
 .....  
 Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Kakenstorf, den 7.12.00  
 .....  
 Bürgermeister

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Kakenstorf, den 7.12.00  
 .....  
 Bürgermeister

Beglaubigung

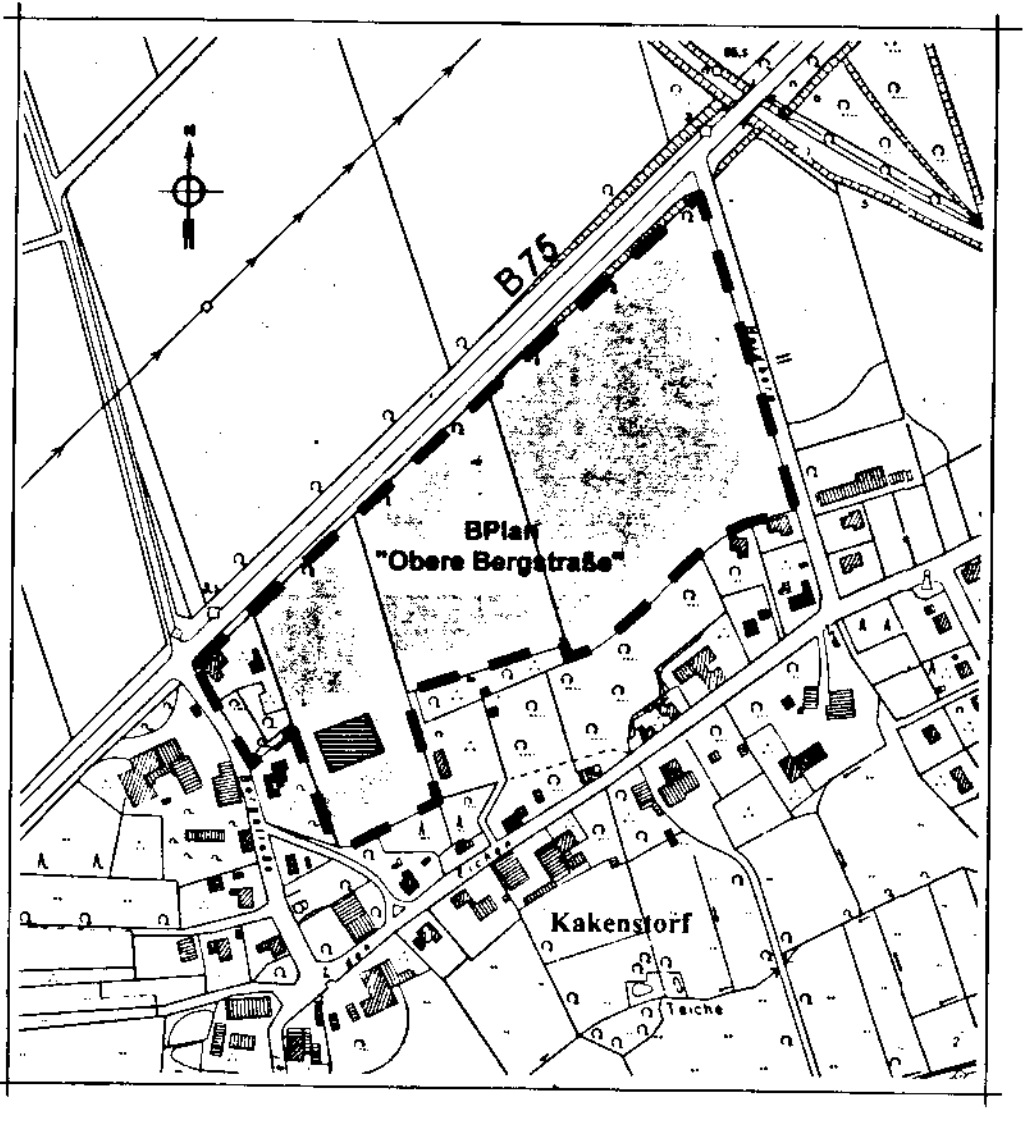
Diese Abschrift des Bebauungsplanes "Obere Bergstraße" stimmt mit der Urschrift überein.

Kakenstorf, den 11.12.2000  
 .....  
 Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung
  - GE Gewerbegebiet
  - MD Dorfgebiet
- Maß der baulichen Nutzung
  - 0,50 = GRZ = Grundflächenzahl
  - I = Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
  - o = Offene Bauweise
  - - - = Baugrenze
- Verkehrsflächen
  - ▨ = Straßenverkehrsflächen
  - - - = Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Versorgungsanlagen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
  - ⊙ = Elektrizität
  - ⊖ = Abfall
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
  - R = Regenrückhaltebecken
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - ○ ○ ○ ○ = Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - = Erhaltung von Bäumen (siehe Liste)
  - ⊕ = Erhaltung von Baumgruppen
- Sonstige Planzeichen
  - ⊕ = Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - ▨ = Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche
  - ⋯ = Nutzungsgrenze
  - △ = Sichtdreieck (nachrichtlich)
  - ⊕ OK STR. = Oberkante Fahrbahn über NN
  - - - 50m Linie gem. textl. Festsetzung Nr. 2.1

Gemeinde Kakenstorf  
 Bebauungsplan  
 „Obere Bergstraße“  
 mit örtlichen Bauvorschriften



BEGLAUBIGTE AUSFERTIGUNG

**HUFENBACH / RIECKMANN**  
 BÜRO FÜR ORTSPLANUNG  
 OLLSENER STR. 6  
 21271 HANSTEDT