

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Rat der Gemeinde Tostedt hat in seiner Sitzung am 07.02.2017 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Karlstraße" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 09.02.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Tostedt, den 21.06.2017

L.S. gez. Peter Dörsam
(Dörsam)
Gemeindedirektor

2. Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (ALKIS)
Maßstab: 1:1.000

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



Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand von 05/2016). 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.

Scheeßel, den 21.06.2017

Stempel gez. Mittelstädt
(Off. best. Verm.-Ing)

3. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Karlstraße" wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)
Tel.: 042611 92930 Fax: 04261 / 929390
E-Mail: info@pgn-architekten.de

Rotenburg (Wümme), den 14.06.2017

gez. M. Diercks
(Diercks)
Planverfasser

4. Der Rat der Gemeinde Tostedt hat in seiner Sitzung am 07.02.2017 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Karlstraße" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 13 a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.02.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Karlstraße" und der Begründung haben vom 27.02.2017 bis zum 27.03.2017 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Tostedt, den 21.06.2017

L.S. gez. Peter Dörsam
(Dörsam)
Gemeindedirektor

5. Der Rat der Gemeinde Tostedt hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Karlstraße" nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.06.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Tostedt, den 21.06.2017

L.S. gez. Peter Dörsam
(Dörsam)
Gemeindedirektor

6. Der Beschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Karlstraße" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 29.06.2017 im Amtsblatt für den Landkreis Harburg bekannt gemacht worden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Karlstraße" ist damit am 29.06.2017 rechtsverbindlich geworden.

Tostedt, den 10.07.2017

L.S. gez. Peter Dörsam
(Dörsam)
Gemeindedirektor

7. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Karlstraße" sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Tostedt, den _____

(Dörsam)
Gemeindedirektor

PRÄAMBEL

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 i.V.m. § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Tostedt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Karlstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Tostedt, den 21.06.2017

gez. G. Netzel L.S. gez. Peter Dörsam
(Netzel) (Dörsam)
Bürgermeister Gemeindedirektor

HINWEISE

1. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748).

2. ARTENSCHUTZ

Mit der Umsetzung der Planung sind Verstöße gegen Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten bzw. können diese vermieden werden. Die Rodung von Gehölzen hat im Rahmen einer biologischen Baubegleitung zu erfolgen und ist außerhalb der Brut- und Setzzeit und gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Um den potentiellen Lebensraumverlust zu ersetzen, sind im Plangebiet 6 künstliche Nisthilfen für Fledermäuse sowie 10 Vogelnisthilfen fachgerecht anzubringen.

3. ALTLASTEN

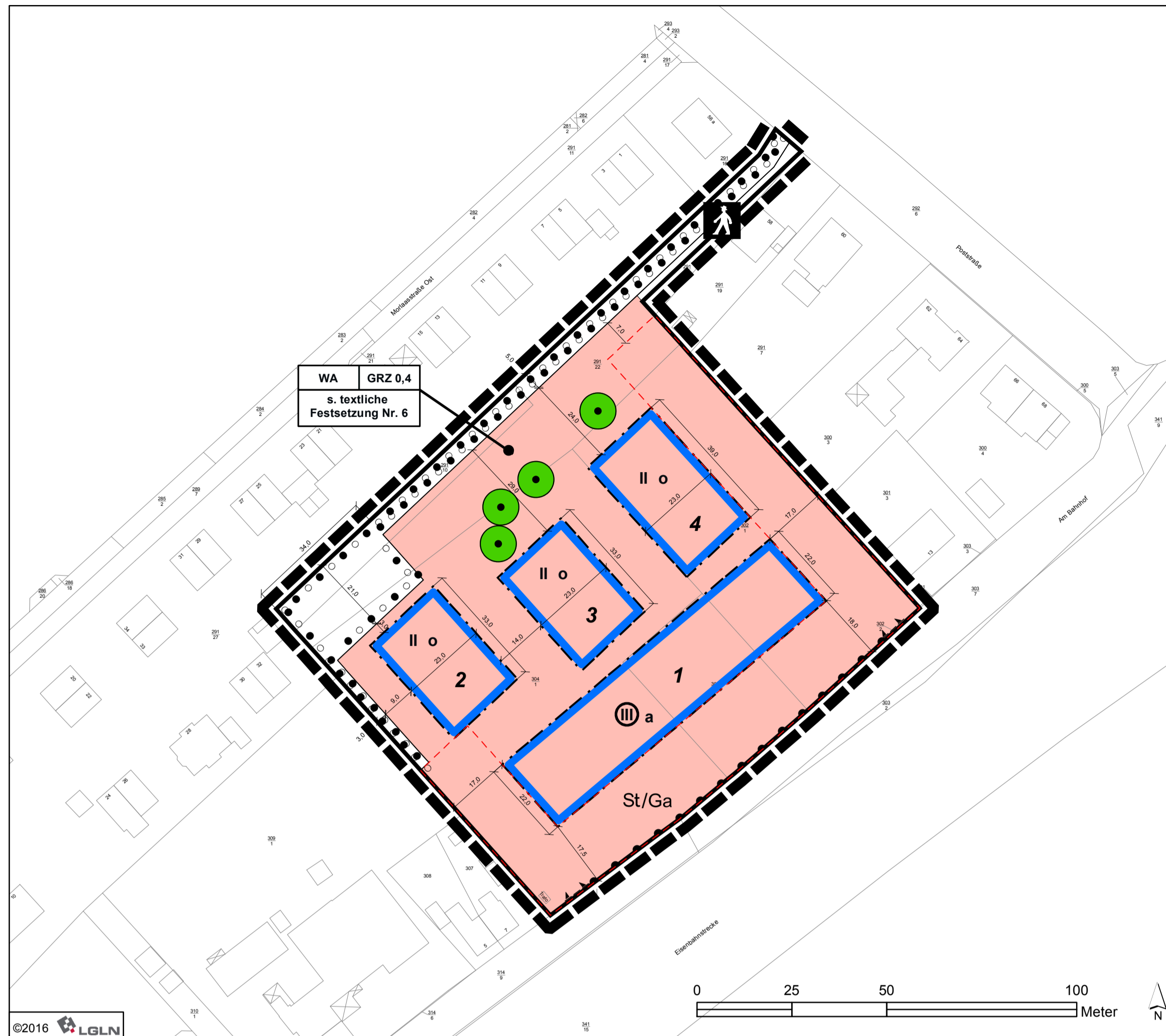
Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Plangebiet vorliegt.

4. EINSICHTNAHME IN DIN-VORSCHRIFTEN

Die DIN 4109 ist im Niedersächsischen Ministerialblatt 1991, S. 259 ff. einzusehen. Die DIN 18005 ist beim Beuth Verlag / Berlin oder DIN Deutsches Institut für Normung e.V. / Berlin zu beziehen. Beide DIN-Normen können auch im Fachbereich Bauen und Planung im Rathaus der Gemeinde Tostedt, Schützenstraße 26 a, 21255 Tostedt, eingesehen werden.

5. IMMISSIONSSCHUTZ

Lärmrichtwertüberschreitung: Beurteilungspegel aufgrund von Gewerbelärm bis 58 dB(A) tags und 43 dB(A) nachts an der südöstlichen Gebäudeseite in der überbaubaren Fläche Nr. 1 zu erwarten. An den übrigen Gebäudeseiten in der überbaubaren Fläche Nr. 1 und in den überbaubaren Flächen Nr. 2 bis 4 wird der Immissionsrichtwert eingehalten oder unterschritten (s. textliche Festsetzung Nr. 6). Als Nachtzeit gilt die Zeit von 22:00 bis 06:00 Uhr.



©2016 LGLN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1. Im WA sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die zulässigen Nutzungen (der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2. Im WA sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die zulässigen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. BAUWEISE

In der abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO gilt, dass die Hauptgebäude (Hausgruppen) eine Mindestlänge von 85 m aufweisen müssen.

3. STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zulässig.

4. ERHALT UND ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

4.1. Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzten Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist der vorhandene Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten und durch Anpflanzungen von Gehölzen zu ergänzen. Bei allen Hoch- und Tiefbaummaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

Auswahl der zu verwendenden Arten:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Bäume		
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	2 j. v. S. 60/100
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	3 j. v. S. 100/140
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	3 j. v. S. 80/120
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	3 j. v. S. 80/120
Sträucher		
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	3 j. v. S. 80/120
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 80/120
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	2 j. v. S. 60/100
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	1 j. v. S. 60/100
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	3 j. v. S. 80/120
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	2 j. v. S. 60/ 80
<i>Salix caprea</i>	Salweide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60/100

* 2 j. v. S. 60/100 = 2 jährig, von Sammlungsunterlage, Stammhöhe 60 - 100 cm
Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,25 m x 1,50 m auf Lücke. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8 m. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt an den angrenzenden Grundstücken der Morlaasstraße Ost in der Pflanzperiode November 2017 bis April 2018. In den übrigen Bereichen erfolgt die Anpflanzung in der ersten Pflanzperiode (November - April) nach Abschluss der Baumaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

4.2. Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu leisten. Hierbei ist ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum zu verwenden. Bei allen Hoch- und Tiefbaummaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

5. ANPFLANZUNG VON EINZELBÄUMEN

Im WA ist zur Durchgrünung des Gebietes je 10 Stellplätze ein Solitärbaum zu pflanzen. Zusätzlich ist alle 15 Meter entlang der Straße „Am Bahnhof“ ein Solitärbaum zu pflanzen. Die Einzelbäume sind in der Qualität Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm anzupflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

6. IMMISSIONSSCHUTZ

6.1. Im WA sind entlang der nordöstlichen und südwestlichen Plangebietsgrenze geschlossene Einfriedungen mit einer Höhe von maximal 2 m zu errichten. Bezugspunkt ist das gewachsene Gelände.

6.2. Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten folgende Schallschutzanforderungen:

In den Lärmpegelbereichen laut Gutachten (T&H Ingenieure GmbH, 08.2016, s. Anlage) müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, je nach Lärmpegelbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe November 1989 für schutzbedürftige Wohn- bzw. Büroräume einhalten.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß R _{res} [dB(A)] des Außenbauteils
I	bis 55	30
II	56 bis 60	30
III	61 bis 65	35
IV	66 bis 70	40
V	71 bis 75	45
VI	76 bis 80	50

Schalldämm-Maße gemäß DIN 4109

Die Errichtung der baulichen Anlagen in der überbaubaren Fläche Nr. 1 ist als aktiver Schallschutz Voraussetzung für die überbaubaren Flächen Nr. 2 bis 4. Die Inanspruchnahme der Wohnnutzungen in den überbaubaren Flächen Nr. 2 bis 4 ist gemäß § 9 Abs. 2 BauGB erst nach Errichtung der baulichen Anlagen in der überbaubaren Fläche Nr. 1 zulässig.

Innerhalb des Änderungsbereiches ist der Grundriss von baulichen Anlagen in der überbaubaren Fläche Nr. 1 so zu gestalten, dass schutzbedürftige Räume auf den dem Gewerbegebiet „Zinnhütte“ abgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden.

Für schutzbedürftige Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, ist der Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage vorzusehen.

Außenwohnbereiche (Terrassen und Balkone) sind an baulichen Anlagen in der überbaubaren Fläche Nr. 1 in Richtung Nordwesten und an baulichen Anlagen in den überbaubaren Flächen Nr. 2 bis 4 in Richtung Südwesten anzuordnen. An baulichen Anlagen in den überbaubaren Flächen Nr. 1 und 2 ist durch geeignete Schallschirme im Nahfeld der Terrassen die Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV nachzuweisen oder eine Kompensation in Form von Wintergärten oder verglasten Loggien vorzusehen.

Hinweise:

Auf Grund des sehr hohen Beurteilungspegels, verursacht durch den Schienen- und Straßenverkehr, wird empfohlen, an den Gebäudefassaden, an denen keine schutzbedürftigen Räume geplant sind, ebenfalls passive Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 Grundflächenzahl, Höchstmaß
II / III Maximale / zwingende Anzahl der Vollgeschosse
o / a Offene / Abweichende Bauweise

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

1-4 Überbaubare Flächen (Nr. 1 bis 4)

Verkehr

Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Fuß- und Radweg

Ein- und Ausfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Naturschutz

Flächen für Erhalt und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Erhalt von Bäumen

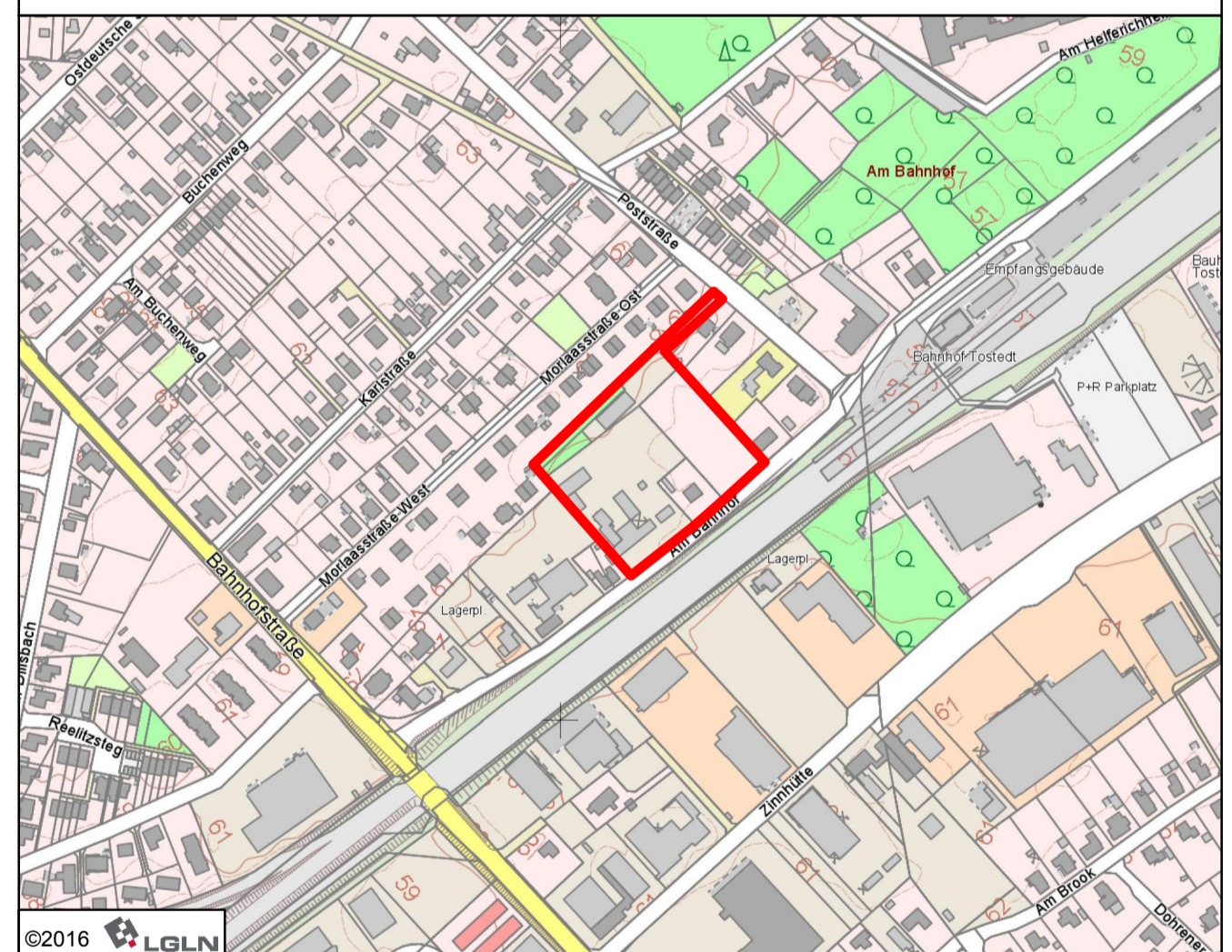
Sonstige Planzeichen

St / Ga Flächen für Stellplätze und Garagen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

ÜBERSICHTSPLAN

M 1:5.000



GEMEINDE TOSTEDT

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Karlstraße“

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Karlstraße“ der Gemeinde Tostedt mit der Urschrift wird hiermit beglaubigt.

Tostedt, den _____

Maßstab 1:1.000