

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung / Immissionsschutz

1.1 Beschränkung der zulässigen Nutzung

- 1.1.1 In den Gewerbegebieten (G3, G4 + G6) sind folgende Anlagen nicht zulässig:
 - Tankstellen und Spielhallen. (BauNVO § 1 Abs. 5, 6 und 9)
- 1.1.2 Das Sondergebiet Baumarkt dient nur der Unterbringung eines Baumarktes mit Gartencenter.

1.2 Beschränkung der zulässigen Schallemissionen

- 1.2.1 In den Gewerbegebieten (G3, G4 + G6) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen je qm Grundstücksfläche die in der jeweiligen Nutzungszone angegebenen Höchstwerte in dB(A) tags und nachts nicht überschreiten (flächenbezogener Schallleistungspegel FSP). (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 24 i.V.m. BauNVO § 1 Abs. 4) Schallpegelminderungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschirmmaße erreicht werden, können in Form eines Schirmwertes bzgl. der maßgebenden Immissionsorte dem Wert des flächenbezogenen Schallleistungspegels zugerechnet werden. Erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bzgl. der maßgebenden Immissionsorte dem Wert des Flächenschallleistungspegels zugerechnet werden.

- 1.2.2 Vom Sondergebiet ausgehende Schallemissionen dürfen die in der Nutzungszone angegebenen Höchstwerte in Jb(A) tags und nachts nicht überschreiten (flächenbezogener Schallleistungspegel FSP). (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 24 i.V.m. BauNVO § 1 Abs. 4) Schallpegelminderungen, die durch Abschirmmaße erreicht werden, können in Form eines Schirmwertes bzgl. der maßgebenden Immissionsorte dem Wert des flächenbezogenen Schallleistungspegels zugerechnet werden. Erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bzgl. der maßgebenden Immissionsorte dem Wert des Flächenschallleistungspegels zugerechnet werden.

1.3 Beschränkung der zulässigen Geruchsemissionen:

- 1.3.1 **GE 6** Zulässig sind Anlagen und Betriebe nach § 6 Abs. 1 BauNVO, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Darüber hinaus sind nur Betriebe zulässig, die verfahrensbedingt die Ableitung geruchsintensiver Stoffe erfordern und die das Emissionsniveau der nachfolgend aufgeführten Anlagen nicht überschreiten:
 - Anlagen zur Runderneuerung von Reifen,
 - Großwaschereien und große chemische Reinigungen,
 - Autolackierereien
 - Betriebe zur Herstellung von Fertigerichten (Kantinentendienste, Catering-Betriebe)
 - und Anlagen mit vergleichbarem und geringerem Emissionsniveau. (2.1.1) (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 24 i.V.m. BauNVO § 1 Abs. 4)

- 1.3.2 **GE 4** Zulässig sind die im Gewerbegebiet GE 6 zulässigen Betriebe und Anlagen. Darüber hinaus sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die verfahrensbedingt die Ableitung geruchsintensiver Stoffe erfordern und die das Emissionsniveau der nachfolgend aufgeführten Anlagen nicht überschreiten:
 - Milchverwertungsanlagen,
 - Brotfabriken oder Fabriken zur Herstellung von Dauerbackwaren,
 - Lackierereien mit einem Lösungsmitteldurchsatz bis weniger als 25 kg/h,
 - Fleischzerlegebetriebe ohne Verarbeitung,
 - Anlagen zur Herstellung von Kabeln,
 - Anlagen zum Räuchern von Fleisch- oder Fischwaren mit einer Leistung von 1.000 kg/Woche oder mehr und
 - Anlagen mit vergleichbarem sowie geringerem Emissionsniveau. (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 24 i.V.m. BauNVO § 1 Abs. 4)

- 1.3.3 **GE 3** Zulässig sind die im Gewerbegebiet GE 6 zulässigen Betriebe und Anlagen. Darüber hinaus sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die verfahrensbedingt die Ableitung geruchsintensiver Stoffe erfordern und die das Emissionsniveau der nachfolgend aufgeführten Anlagen nicht überschreiten:
 - Anlagen zum Rosten von Kaffee mit einer Leistung von 75 kg/Stunde oder mehr,
 - Anlagen zur Herstellung von Hefe- oder Südknehten,
 - Anlagen zur fabrikmäßigen Verarbeitung von Kartoffeln, Gemüse, Fleisch oder Fisch für die menschliche Ernährung,
 - Anlagen zum Beschichten oder Imprägnieren bahnen- oder tafelförmiger Materialien einschließlich zugehöriger Trocknungsanlagen mit Kunststoffen oder Gummi unter Einsatz von mehr als 25 kg organischer Lösungsmittel je Stunde,
 - Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Seifen oder Waschmitteln durch chemische Umwandlung und
 - Anlagen mit vergleichbarem sowie geringerem Emissionsniveau. (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 24 i.V.m. BauNVO § 1 Abs. 4)

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können abweichend von den Festsetzungen unter 1.3.1 bis 1.3.3 im Einzelfall auch hiernach nicht zulässige Vorhaben zugelassen werden, wenn durch Gutachten nachgewiesen werden kann, dass an den relevanten Immissionsaufpunkten nicht mit schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des § 3 Bundesimmissionsschutzgesetz durch Gerüche zu rechnen ist.

1.4 Ausnahmeweise zulässige Betriebswohnungen (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

- 1.4.1 In den GE-Gebieten gelten zum Schutz der ausnahmeweise zulässigen Wohnnutzung vor einwirkenden Lärmimmissionen folgende Anforderungen:
 - a) Wegen einwirkender Verkehrslärmgeräusche sind Anforderungen an die Luftschalldämmung zu beachten. Dabei muss das resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile in Wohnungen mindestens 40 dB betragen.
 - b) Wegen einwirkender Gewerbegeräusche sind Anforderungen an die Luftschalldämmung zu beachten. Dabei muss das resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile in Wohnungen mindestens 45 dB betragen.

- Zur Reduzierung des maßgeblichen Außenlärmspeiegels sind die Aufenthaltsräume in den ausnahmeweise zulässigen Betriebswohnungen möglichst den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Darüber hinausgehende baurechtliche Anforderungen des § 21 Abs. 1 BauNVO werden durch diese Festsetzung nicht berührt. (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 24).

- 1.4.2 Innerhalb des Sondergebietes sind Betriebswohnungen unzulässig.

1.5 Traufhöhe

- 1.5.1 In den Gewerbegebieten kann die festgesetzte maximale Traufhöhe baulicher Anlagen bei untergeordneten Bauteilen mit technischen Funktionen um max. 4,00 m überschritten werden. (BauNVO § 16 Abs. 6)
- 1.5.2 Im Sondergebiet kann die festgesetzte maximale Traufhöhe baulicher Anlagen bei untergeordneten Bauteilen sowie bei der Überdachung der Ladezone und der Lagerhallen um max. 3,00 m überschritten werden. (BauNVO § 16 Abs. 6)

1.6 Garagen und Nebenanlagen

- 1.6.1 In den Gewerbegebieten sind Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, ausgenommen sind hiervon Fahnenmasten, Pylonen, Einfriedungen und befestigte Flächen zur Umfahrung. (BauNVO § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1)

- 1.6.2 Im Sondergebiet sind Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, ausgenommen sind hiervon Fahnenmasten, Pylonen, Einfriedungen und befestigte Flächen zur Umfahrung. (BauNVO § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1)

- 1.6.3 Im Sondergebiet sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächen die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten nicht mitzuechnen. (BauNVO § 19 Abs. 4)

2. Verkehrsflächen

- 2.1 Die Straßenverkehrsfläche innerhalb des Plangebietes (Planstraße A / Friedrich-Vorwerk-Straße) ist mit einer Baumreihe in einem Regelabstand von 15 m mit standortheimischen großkronigen Laubbäumen zu bepflanzen. Dabei ist je Baum eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 qm anzulegen (siehe auch textliche Festsetzung Nr. 3.4; Pflanzvorschlüge siehe Anlage zur Begründung) (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 + 25)

3. Landschaftspflegerische Maßnahmen

- 3.1 Die erforderlichen Pkw-Stellplatzflächen sind flächendeckend mit Bäumen zu überstellen. Dabei ist für je angefangene 4 Stellplätze mindestens ein hochstammiger, großkroniger Laubbaum (s. Anlage zur Begründung) und textliche Festsetzung Nr. 3.3) in einer unversiegelten Baumscheibe bzw. Pflanzfläche zu pflanzen und zu erhalten. (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 + 25)

- 3.2 In den GE-Gebieten sind die Stellplatzflächen in wasserdrucklässiger Ausführung herzustellen (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit mindestens 25 % Fugenanteil o. ä.). (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 + 25)

- 3.3 Die private Grünfläche ist dicht, mehrreihig und versetzt mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Für die Bepflanzung ist ein Abstand in einer Reihe sowie zwischen den Reihen von 1 m einzuhalten, 85 % der Pflanzen sind als Straucher und 15 % als Heister mit einer Höhe von mind. 2 m zu pflanzen. Zusätzlich ist in einem Abstand von 10 - 15 m ein hochstammiger Laubbaum zu pflanzen. (s. textliche Festsetzung 3.4) (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 + 25)

- 3.4 a) Das Anpflanzen von Nadelgehölzen in Reihe (z. B. als Grundstückseinfriedung) ist nicht zulässig.
- b) Bei Einzelpflanzenbepflanzungen müssen die Bäume einen Stammumfang von mindestens 12 cm (bei Obstbäumen mindestens 8 cm) in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen.
- c) Bei Anpflanz- und Erhaltungsgeboten besteht bei Abgang der Gehölze eine Ersatzpflanzverpflichtung in der darauffolgenden Pflanzperiode im Verhältnis 1:1.

4. Oberflächenentwässerung

- 4.1 Die unbelasteten Niederschlagswässer (Dachwasser) sind - soweit es die Bodenverhältnisse zulassen - auf dem Grundstück zurückzuführen und zur Versickerung zurückgehalten werden können, sowie Niederschlagswasser von den Verkehrsflächen sind dem Regenrückhaltebecken zuzuführen. (BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 16)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gelten die Bauutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch das Investitionsleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. S. 466) und die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
 - GE 3,4,6 Gewerbegebiete mit Nutzungsbeschränkungen (sh.textl.Fests.Nr. 1.11 u. 1.31 - 1.33 u. 1.4.1) (§ 9 BauNVO)
 - SO Baumarkt (sh.textl.Fests.Nr. 1.12 u. 1.4.2) (§ 1 Nr.4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
 - 0,6 Grundflächenzahl (sh.textl.Fests.Nr. 1.6.3)
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - TH 10 m Traufhöhe (Schnittpunkt Fassade / Oberkante Dachkonstruktion) maximal 10 m über Mitte der ausgebauten Erschließungsstraße (Bezugspunkt ist die Mitte des Gebäudes) (sh.textl.Fests.Nr. 1.5)
- Bauweise, Baugrenzen** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)
 - a Abweichende Bauweise, es gilt die offene Bauweise ohne Längsbegrenzung
 - Baugrenze (sh.textl.Fests.Nr. 1.6.1 u. 1.6.2)
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen (sh.textl.Fests.Nr. 2.1)
 - Straßenbegrenzungslinie

- Ein - bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11)
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen** (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
 - p private Grünfläche (sh.textl.Fests.Nr. 3.3 u. 3.4)
- Sonstige Planzeichen**
 - +B Flächenbezogener Schalleistungspegel Höchstzulässige Schallemission je qm Grundstücksfläche in dB (A) Tag-/Nachtwert (sh.textl.Fests.Nr. 1.2)
 - Umgrenzung von Flächen bei deren Bebauung mit Betriebswohnungen besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen i.S. des BImSchG erforderlich sind
 - 1 (sh.textl.Fests.Nr.14.1 a / Verkehrslärmgeräusche)
 - 2 (sh.textl.Fests.Nr.14.1 b / Gewerbegeräusche)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugeländen und Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (§ 16 Abs.5 BauNVO)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 49 "GE - Gebiet Harburger Straße"

Gemeinde: TOSTEDT Antrag: L4-229/2001
Gemarkung: TODTLÜSINGEN Datum: 26.03.2001
Flur: 7

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltgung
Auszug aus der Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

Vermessungs- und Katasterbehörde
Winsen/Lüheburg
- Katasteramt Winsen (Lühe) -
Von-Sonnitz-Platz 3
21039 Winsen

HINWEISE

- Gem. § 9 Abs. 1 und 2 Fernstraßengesetz:
 - ist die Bauverbotszone - 20 m vom befestigten Fahrbahnrand - von jeglicher Bau- und Nutzung freizuhalten,
 - sind innerhalb der Bauverbotszone - 40 m vom befestigten Fahrbahnrand - keine Werbeanlagen zulässig, die geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße zu beeinträchtigen.
- Gem. Nds. Denkmalschutzgesetz befindet sich im südlichen Plangebiet eine archaische Verdachtsfläche (siehe Anlage 2 der Begründung).
- Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten innerhalb dieser archaischen Verdachtsfläche ur- oder frühgeschichtliche Bodendenkmäle gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldspflichtig sind.
- Es wird gebeten, sich frühzeitig mit dem Abt. Bodendenkmalpflege des Helms- Museums in Verbindung zu setzen und Funde unverzüglich der Denkmalschutzbehörde des Landkreises Harburg zu melden.

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der 2. Änderung nicht geltend gemacht worden.

Tostedt, den

Der Gemeindedirektor

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Tostedt, den

Der Gemeindedirektor

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

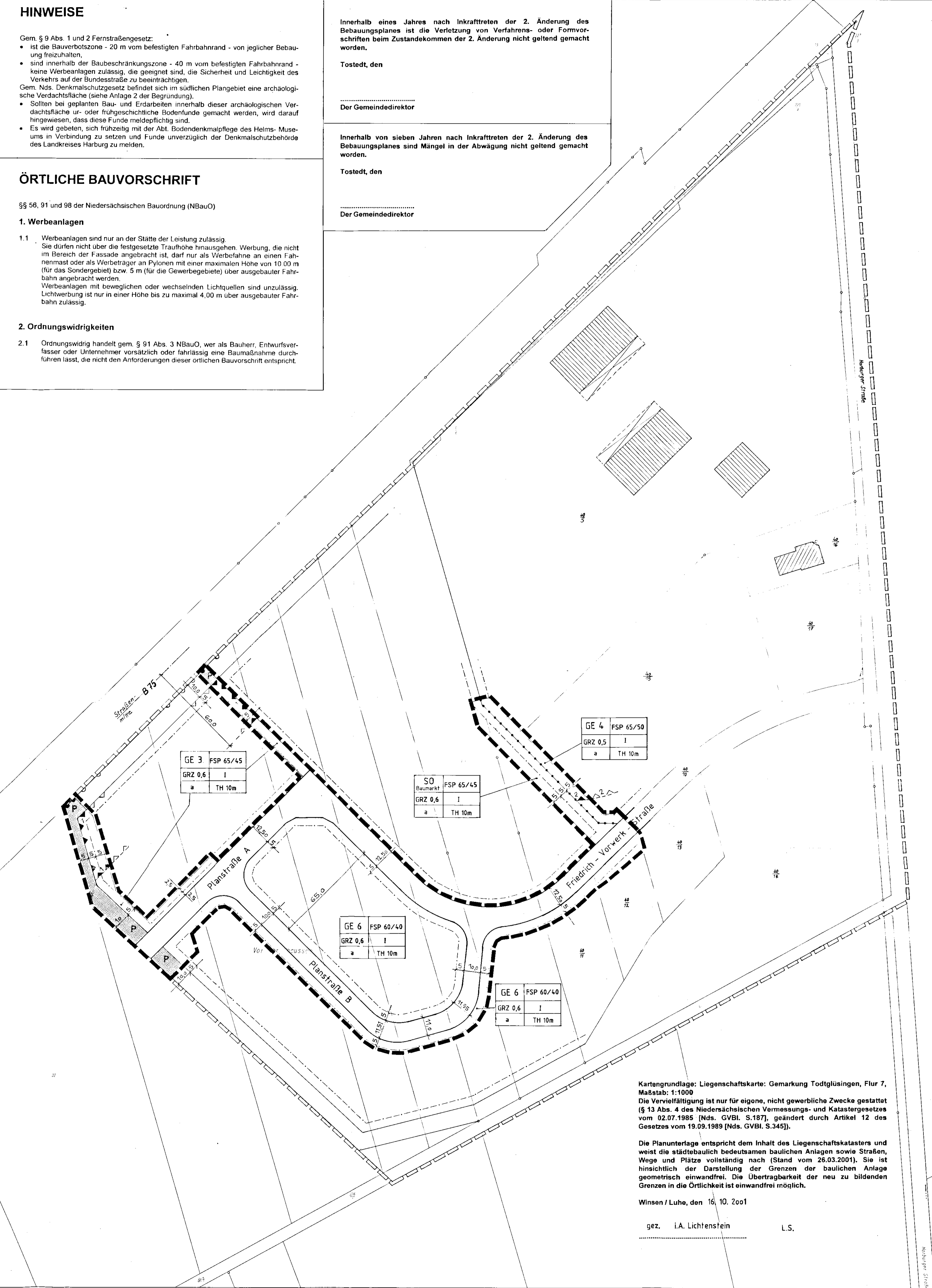
§§ 56, 91 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

1. Werbeanlagen

- 1.1 Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Sie dürfen nicht über die festgesetzte Traufhöhe hinausgehen. Werbung, die nicht im Bereich der Fassade angebracht ist, darf nur als Werbefahne an einem Fahnenmast oder als Werbeträger an Pylonen mit einer maximalen Höhe von 10,00 m (für das Sondergebiet) bzw. 5 m (für die Gewerbegebiete) über ausgebauter Fahrbahn angebracht werden. Werbeanlagen mit beweglichen oder wechselnden Lichtquellen sind unzulässig. Lichtwerbung ist nur in einer Höhe bis zu maximal 4,00 m über ausgebauter Fahrbahn zulässig.

2. Ordnungswidrigkeiten

- 2.1 Ordnungswidrig handelt gem. § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.



Kartgrundlage: Liegenschaftskarte: Gemarkung Todtlüsing, Flur 7, Maßstab: 1:1000
Die Verwirklichung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985 [Nds. GVBl. S.187], geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989 [Nds. GVBl. S.345]).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 26.03.2001). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen der baulichen Anlage geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Winsen / Lühe, den 16. 10. 2001

gez. i.A. Lichtenstein L.S.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 der Gemeinde Tostedt wurde ausgearbeitet vom Bauamt der Samtgemeinde Tostedt.

Tostedt, den 26. Oktober 2001

Der Samtgemeindebürgermeister
in Vertretung
gez. Maaß L.S.
Der Samtgemeinderat

Der Rat der Gemeinde Tostedt hat in seiner Sitzung am 07.03.2001 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 der Gemeinde Tostedt „Gewerbegebiet Harburger Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 30.04.2001 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Tostedt, den 26. Oktober 2001

gez. Oelkers L.S.
Der Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Tostedt hat in seiner Sitzung am 07.03.2001 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14. 06.2001 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung haben in der Zeit vom 25.06.2001 bis 27.07.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Tostedt, den 26. Oktober 2001

gez. Oelkers L.S.
Der Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Tostedt hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 der Gemeinde Tostedt „Gewerbegebiet Harburger Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.09.2001 als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

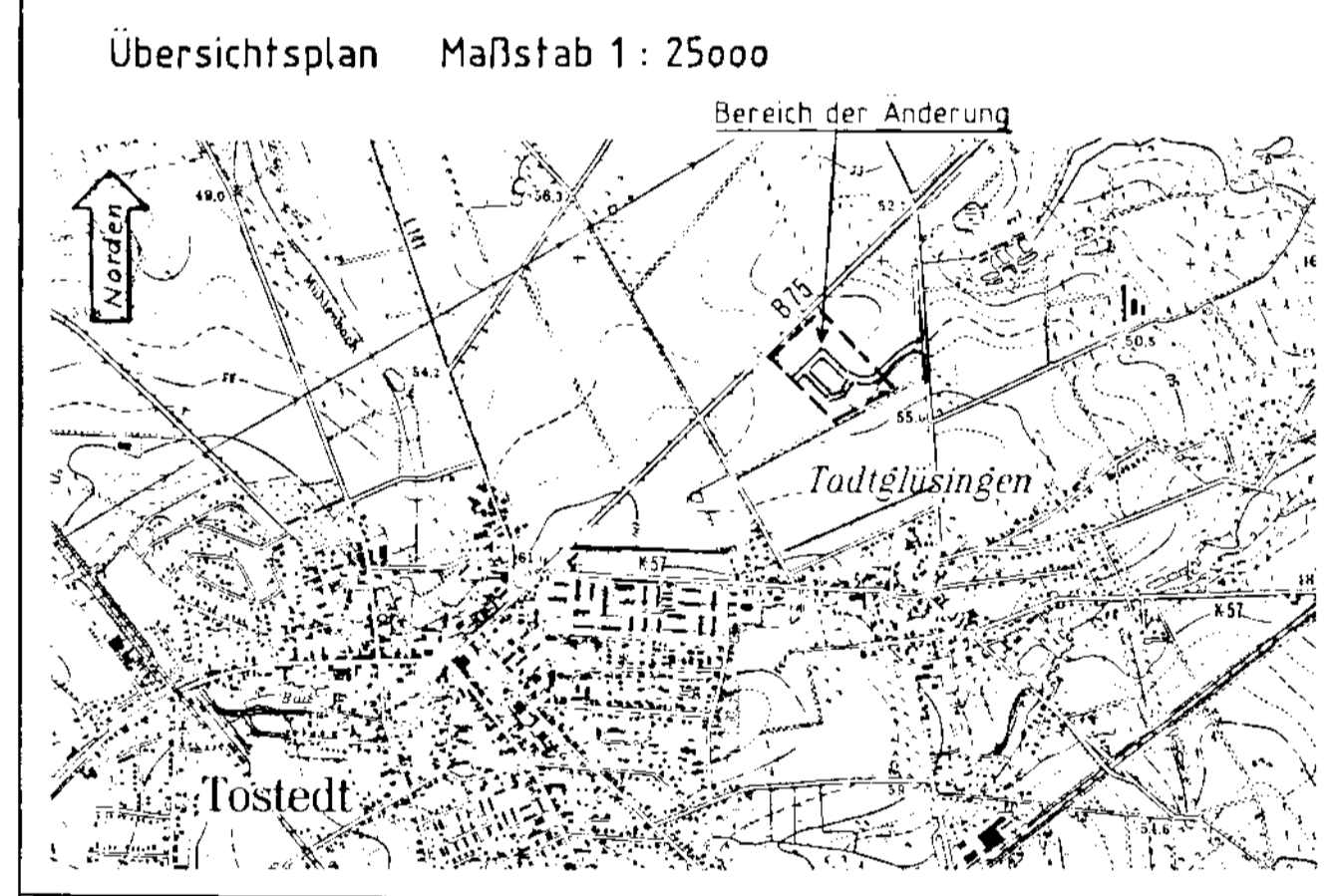
Tostedt, den 26. Oktober 2001

gez. Oelkers L.S.
Der Gemeindedirektor

Der Beschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 der Gemeinde Tostedt „Gewerbegebiet Harburger Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.09.2001 im Amtsblatt Nr. 14 für den Landkreis Harburg bekannt gemacht worden. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist damit am 15.09.2001 rechtsverbindlich geworden.

Tostedt, den 26. November 2001

gez. Oelkers L.S.
Der Gemeindedirektor



GEMEINDE TOSTEDT
LANDKREIS HARBURG

2.Änderung des Bebauungsplanes Nr.49 „Gewerbegebiet Harburger Straße“ MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3, 9 Abs. 4 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 91 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (MGO) hat der Rat der Gemeinde Tostedt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 der Gemeinde Tostedt „Gewerbegebiet Harburger Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Tostedt, den 26. Oktober 2001

gez. Weiß L.S. gez. Oelkers
Der Bürgermeister Der Gemeindedirektor