

Planzeichenerklärung
(gemäß Planzeichenerverordnung v. 1990)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)



Gewerbegebiete

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

z.B. 0,8 Grundflächenzahl / GRZ

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

a Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)
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

Richtungssektoren (nachrichtlich gekennzeichnet)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

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

1.2 Innerhalb der Gewerbegebiete sind die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) sind bauliche Anlagen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO bis zu einer maximalen Höhe von 12,0 m zulässig. 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). Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine, Antennen etc.) können bis zu einer Höhe von maximal 5,0 m zugelassen werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

3. Bauweise

In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Hinsichtlich aller sonstigen Bestimmungen gelten die Vorschriften der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

4. Grünordnung

4.1 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern I ist spätestens in der auf die Innutzungnahme des jeweiligen Gebäudes folgenden Pflanzperiode mit heimischen, standortgerechten Gehölzen der unter Festsetzung 4.2 benannten Artenliste zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). In der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen I ist eine 5-reihige Bepflanzung mit standortheimischen Gehölzen, gemäß der unter Punkt 4.2 benannten Pflanzliste in der angeführten Qualität vorzunehmen. Die Bepflanzung sowie die weitere Unterhaltung der Flächen wird durch den jeweiligen Grundstückseigentümer durchgeführt werden. Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art auf demselben Grundstück zu ersetzen.

4.2 In der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen II ist spätestens in der auf die Innutzungnahme des jeweiligen Gebäudes folgenden Pflanzperiode mit heimischen, standortgerechten Gehölzen der nachfolgenden Artenliste zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Es ist eine 5-reihige Bepflanzung mit standortheimischen Gehölzen, gemäß der nachfolgende benannten Pflanzliste und in der nachfolgend benannten Qualität, vorzunehmen. Die 10,0 m breite Fläche zum Anpflanzen darf in einer Breite von 10,0 m für die Anlage einer Grundstückszufahrt unterbrochen werden. Die Bepflanzung sowie die weitere Unterhaltung der Flächen wird durch den jeweiligen Grundstückseigentümer durchgeführt werden.

Pflanzliste:
Schwarzere (Alnus glutinosa), Hainbuche (Carpinus betula), Esche (Fraxinus excelsior), Vogelkirsche (Prunus avium), Frühe Traubenkirsche (Prunus padus), Steleiche (Quercus robur), Haselnuss (Corylus avellana), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenhütchen (Euonymus europaea), Faulbaum (Fraxula alnus), Ohrweide (Salix aurita), Grauweide (Salix cinerea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)

Pflanzabstand: Sträucher 1,5 x 1,5 m
Mindestpflanzqualität:
Bäume: Heister, Höhe 100-150 cm
Sträucher: Sträucher, mind. 3-4 Triebe, verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm
Hochstämme: Stammumfang 10 - 12 cm mit Abstand untereinander von ca. 8 m in der mittleren Reihe

Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art auf demselben Grundstück zu ersetzen.

5. Immissionsschutz

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der gekennzeichneten Gewerbefläche angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 bis 6.00 h) überschreiten. Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A und B erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente:

Zusatzkontingente in dB

Table with 7 columns: Fläche, Emissionskontingent L(EK) in dB/m², Zusatzkontingent L(EK,Zus) in dB/m², and 4 sub-columns for Tag/Nacht in Sektor A and B.

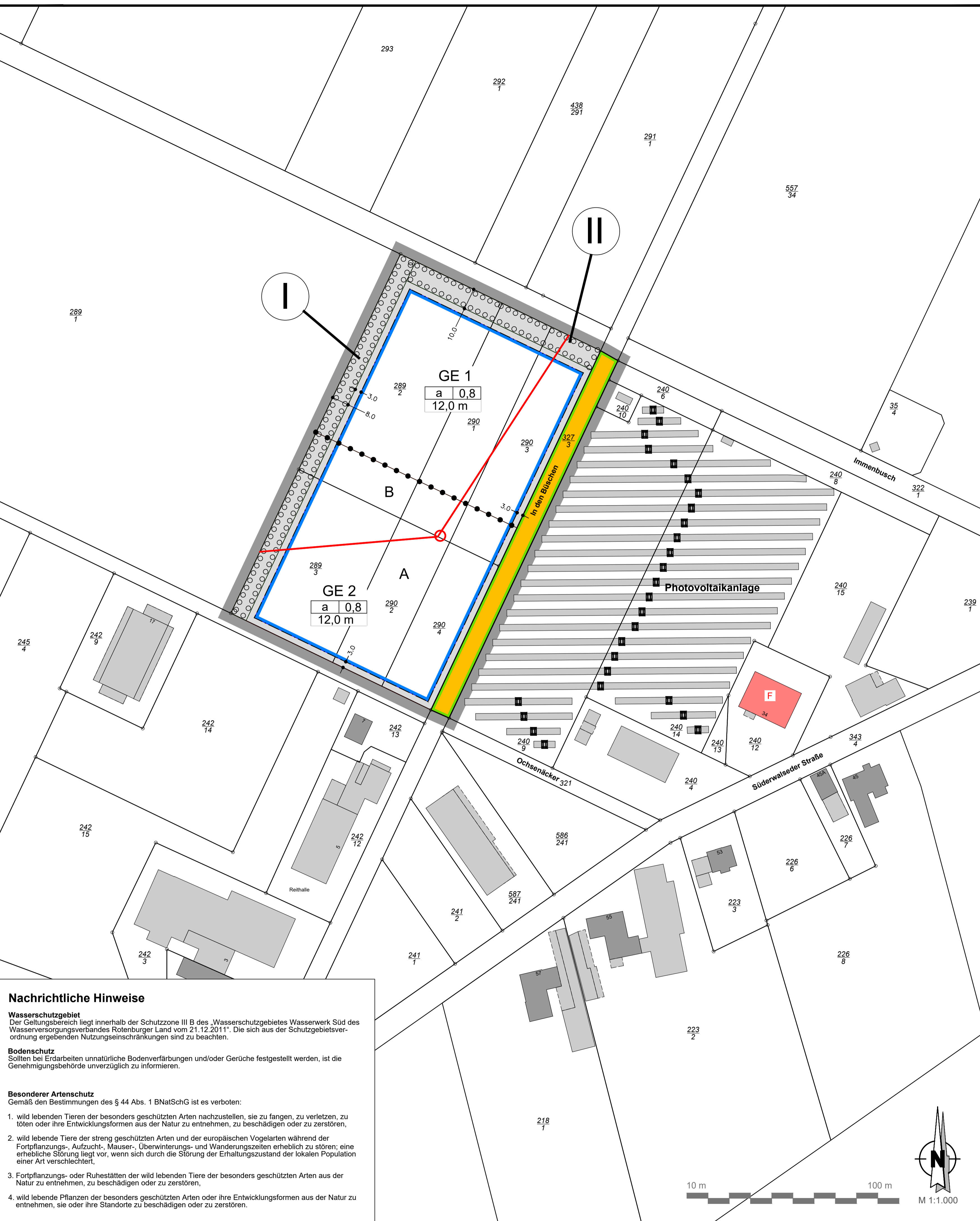
Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k L_EK_j durch L_EK_j + LEK_Zus_j zu ersetzen ist.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.

Die Emissionskontingente beziehen sich auf die Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 18. Sie sind nicht binnenwirksam. Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Kontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z. B. durch Baualt oder öffentlich-rechtlichen Verträgen).

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726).



Nachrichtliche Hinweise

Wasserschutzgebiet Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Schutzzone III B des „Wasserschutzgebietes Wasserwerk Süd des Wasserversorgungsverbandes Rotenburger Land vom 21.12.2011“. Die sich aus der Schutzgebietsverordnung ergebenden Nutzungseinschränkungen sind zu beachten.

Bodenschutz Sollten bei Erdarbeiten unnatürliche Bodenverfärbungen und/oder Gerüche festgestellt werden, ist die Genehmigungsbehörde unverzüglich zu informieren.

Besonderer Artenschutz Gemäß den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

- 1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören;
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören;
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören;
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Gemeinde Kirchwalsede "Ochsenäcker Nord-West"

- Abschrift -



Präambel Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Kirchwalsede diesen Bebauungsplan Nr. 18 "Ochsenäcker Nord-West", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Aufstellungsbeschluss Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Kirchwalsede hat in seiner Sitzung am 08.10.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

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

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 10.03.2021). 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.

Planverfasser Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von instara

Öffentliche Auslegung Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Kirchwalsede hat in seiner Sitzung am 09.06.2022 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 01.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Kirchwalsede hat in seiner Sitzung am 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 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Kirchwalsede hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.01.2023 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

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

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.

Beglaubigung Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.