

Planzeichenerklärung

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauNVO)
5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO)
6. Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauNVO)
7. Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauNVO)
8. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und Abs. 6 BauNVO
9. Sonstige Planzeichen



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung
1.1 In den Gewerbegebieten sind folgende Arten von Betrieben und Nutzungen ausgeschlossen:
1.2 In den Gewerbegebieten sind Spedition- und Logistikbetriebe sowie selbständige Lagerhäuser und -plätze...
1.3 Störfallbetriebe: In den Gewerbegebieten sind Betriebe und Anlagen mit Betriebsbereichen i. S. v. § 3 Abs. 5 a BImSchG...
1.4 Innerhalb der Gewerbegebiete sind zur Erhaltung bzw. zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches in Salzhausen folgende Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher nicht zulässig:

3. Immissionsschutz

3.1 Gewerbelärm: Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Gewerbelärm außerhalb des Pflanzungsbereiches werden für die einzelnen Gewerbegebiete jeweils ein Emissionskontingent LEK, nach DIN 45691 in der Nacht (22.00 - 6.00 Uhr) von 45 dB festgesetzt.

4. Grünordnung

4.1 Innerhalb der Baugebiete (GE) sind entlang der Planstraßen in einem Abstand von maximal 3 m zur Straßenbegrenzungslinie standortheimische Laubbäume gemäß Pflanzliste 4.6 in einem Abstand von höchstens 12 m zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen.
4.2 Die Planstraße A ist als Alleé auszubilden. Dazu sind beidseits der Fahrbahn der Verkehrsstraße in einem Regelabstand von 12 bis 15 m alleseitig Winterlinde (Tilia cordata) oder Stieleiche (Quercus robur) anzupflanzen.
4.3 Die öffentlichen Grünflächen „A“ sind dicht mit standortheimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. Dabei ist ein Abstand in der Reihe sowie ein Abstand zwischen den Reihen von 1,50 m einzuhalten.
4.4 Die öffentlichen Grünflächen „B1-B3“ sind ohne die überlagernden Flächen für die Ableitung / Rückhaltung von Niederschlagswasser, ganzjährig zu lockeren Gehölzbeständen mit Rasenflächen zu entwickeln.
4.5 Die öffentliche Grünfläche „C“ ist ganzflächig als Eichhain (Quercus robur, sss, Stammumfang 18-20) zu entwickeln. Die Bäume sind in einem Regelpflanzmaß von 10 m x 10 m zu pflanzen. Die Anlage eines bis zu 2 m breiten Fußweges aus einer wassergebundenen Wegedecke ist zulässig.

5. Oberflächenentwässerung

5.1 Aus Gründen des Gewässerschutzes und zum Schutz, zur Pflege und zu den Entwicklungen von Natur und Landschaft sind die unbelasteten Niederschlagswasser der Grundgrundstücke nach Möglichkeit auf den Grundstücken zurückzuführen zwecks dortiger Versickerung. Geeignete Vorkehrungen sind zu treffen. Ist eine solche Rückhaltung aufgrund der Bodenverhältnisse im Einzelfall nicht möglich oder wirtschaftlich unzumutbar, ist nach entsprechender Prüfung ein Anschluss an die öffentlichen Regenrückhalteanlagen im Plangebiet möglich.

6. Öffentliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 und 6 BauNVO)

6.1 Geltungsbereich: Diese örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 „Gewerbegebiet Oelstorf II“.
6.2 Fassaden: (1) Fassaden von Gebäuden mit einer Länge von mehr als 40,00 m sind in Abschnitte von jeweils maximal 15 m durch architektonische Gliederungselemente (z.B. Stützen Pfeiler, Fensterbänder, Gebäudevorsprünge über 1,0 m) vertikal zu strukturieren.
(2) Vor Gebäuden mit Fassadenabschnitten, die auf einer Länge von mind. 15,00 m fensterlos sind, ist jeweils ein standortgerechter Laubbäum zu pflanzen.
(3) Die Farbgestaltung der Fassaden ist zu wählen und darf keine störende Fernwirkung erzeugen. Leuchtende oder reine Farben gemäß RAL-Classic sind nicht zulässig.
(4) Von den Werbeanlagen darf keine erheblich störende Fernwirkung ausgehen. Werbungen mit wechsellagernden, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel, Filmwände) sind unzulässig.

6.3 Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen außerhalb der Stätte der Leistung sind nur als Sammelwerbeanlage zulässig.
(2) Werbeanlagen sind an Gebäudefassaden, nicht jedoch über die vorhandene Wandhöhe hinaus in die Fassadengestaltung zu integrieren und haben sich in Größe, Form und Farbe dem Gebäude unterzuordnen.
(3) Auf den Dachflächen sind Anlagen für die Außenwerbung nicht zulässig.
(4) Von den Werbeanlagen darf keine erheblich störende Fernwirkung ausgehen. Werbungen mit wechsellagernden, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel, Filmwände) sind unzulässig.

6.4 Öffentliche Grünflächen

6.4.1 Innerhalb der Baugebiete (GE) sind entlang der Planstraßen in einem Abstand von maximal 3 m zur Straßenbegrenzungslinie standortheimische Laubbäume gemäß Pflanzliste 4.6 in einem Abstand von höchstens 12 m zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen.
6.4.2 Die Planstraße A ist als Alleé auszubilden. Dazu sind beidseits der Fahrbahn der Verkehrsstraße in einem Regelabstand von 12 bis 15 m alleseitig Winterlinde (Tilia cordata) oder Stieleiche (Quercus robur) anzupflanzen.
6.4.3 Die öffentlichen Grünflächen „A“ sind dicht mit standortheimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. Dabei ist ein Abstand in der Reihe sowie ein Abstand zwischen den Reihen von 1,50 m einzuhalten.
6.4.4 Die öffentlichen Grünflächen „B1-B3“ sind ohne die überlagernden Flächen für die Ableitung / Rückhaltung von Niederschlagswasser, ganzjährig zu lockeren Gehölzbeständen mit Rasenflächen zu entwickeln.
6.4.5 Die öffentliche Grünfläche „C“ ist ganzflächig als Eichhain (Quercus robur, sss, Stammumfang 18-20) zu entwickeln. Die Bäume sind in einem Regelpflanzmaß von 10 m x 10 m zu pflanzen. Die Anlage eines bis zu 2 m breiten Fußweges aus einer wassergebundenen Wegedecke ist zulässig.

6.5 Pflanzliste

Table with 2 columns: Arten und Qualitäten, and a list of trees including Feldahorn, Acer campestre, Cornus mas, Haselnuss, etc.

6.6 Anzuchtformen und Mindestqualitäten

Anzuchtformen und Mindestqualitäten: Hochstamm, aus extra weitem Stand, dreimal verschult (3 x v.), je nach Art mit oder ohne Ballen, mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang: siehe Angaben in Tabelle (in cm).

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) und des § 10 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Gemeinde Salzhausen den Bebauungsplan Nr. 38 „Gewerbegebiet Oelstorf II“ mit örtlichen Bauvorschriften und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Oelstorf-Osterbach“ bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Gemeinde Salzhausen

(Hans - Joachim Abegg) - Bürgermeister
(Wolfgang Krause) - Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss: Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Salzhausen hat in seiner Sitzung am 15.04.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 38 „Gewerbegebiet Oelstorf II“ beschlossen.
Inkrafttreten: Die Genehmigung des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB... im Amtsblatt Nr. ... für den Landkreis Harburg bekanntgemacht worden.

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Oelstorf, Flur 1 Maßstab: 1 : 1000

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Mängel der Abwägung

Innhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Salzhausen hat in seiner Sitzung am 29.04.2014 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Salzhausen hat den Bebauungsplan Nr. 38 „Gewerbegebiet Oelstorf II“ mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB verbunden mit der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 22 „Oelstorf-Osterbach“ in seiner Sitzung am 28.08.2014 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Genehmigung

Der Bebauungsplan Nr. 38 „Gewerbegebiet Oelstorf II“ mit örtlicher Bauvorschrift ist mit Verfügung (AZ: ...) vom heutigen Tage unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch ... kennlich bestimmten Teile gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Beitriffsbeschluss

Der Rat der Gemeinde ist den in der Genehmigungsverfügung vom ... (AZ: ...) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am ... beigesteuert.
Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom ... gemäß § 4a Abs. 3, Satz 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ... gegeben.

Inkrafttreten

Die Genehmigung des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB... im Amtsblatt Nr. ... für den Landkreis Harburg bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am ... rechtsverbindlich geworden.

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

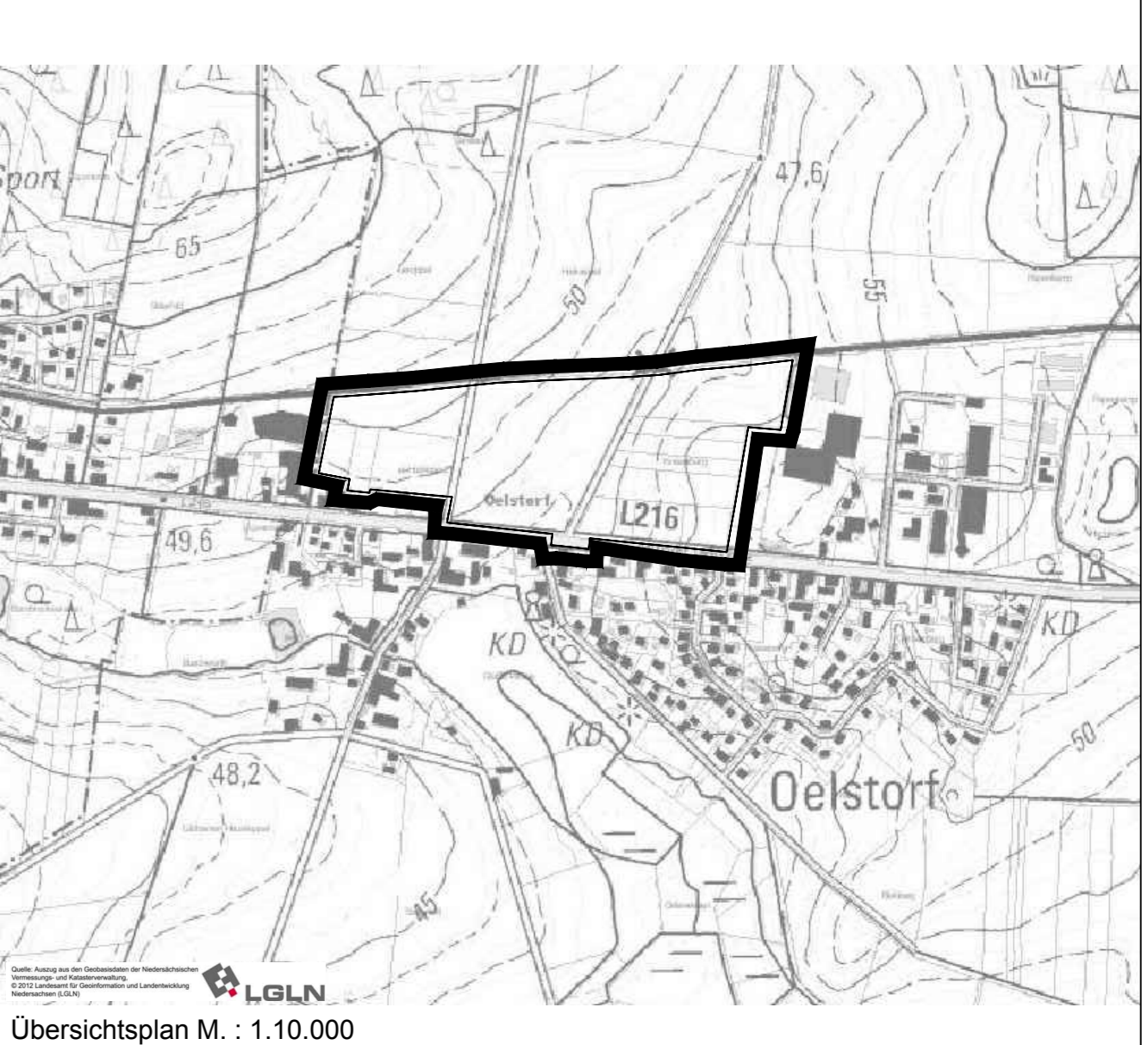
Innhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Mängel der Abwägung

Innhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Hinweise

- 1. Rechtsgrundlagen: Maßgebend sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung 23.09.2004 (zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954)), die Bauuntersuchungsverordnung (BauUNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.08.2013 (BGBl. I S. 1548)), das Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKG) vom 17.12.2010, die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990, die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 12.04.2012, das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 01. März 2010, BGBl. I. S. 2542 (zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148)) und das Nieders. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) vom 19.02.2010 (Nds. GVBl. S. 104).
2. Denkmallpflege: Bodenfund, die Kulturdenkmale sein könnten, sind gemäß § 14 NDSchG sofort der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landkreis Harburg) oder der Abteilung Bodendenkmalpflege des Archäologischen Museum Hamburg (Helms-Museums 040-42871-3696) zu melden.



Gemeinde Salzhausen OT Oelstorf

B-Plan Nr. 38 "Gewerbegebiet Oelstorf II" mit örtlicher Bauvorschrift und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Oelstorf-Osterbach"

Urschrift