

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKGmVO) hat der Rat der Gemeinde Tarmstedt diesen Bebauungsplan Nr. 39 "Am Kuhl Acker II", bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung, als Satzung beschlossen.

Tarmstedt, den _____

Gemeindedirektor

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Tarmstedt hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Am Kuhl Acker II", beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Tarmstedt, den _____

Gemeindedirektor

2. Vervielfältigungen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000

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

©2020
LGLN
Landsamt für GeoInformation und
Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Otterndorf

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straße, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom _____). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Scheefel, den _____

Off. best. Verm.-Ing.

3. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 39 "Am Kuhl Acker II", wurde ausgearbeitet von der

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

Rotenburg (Wümme), den _____

Planverfasser

4. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Tarmstedt hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 39 "Am Kuhl Acker II", und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 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 ausliegen.

Tarmstedt, den _____

Gemeindedirektor

5. Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Tarmstedt hat in seiner Sitzung am _____ dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 39 "Am Kuhl Acker II", und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 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 ausliegen.

Tarmstedt, den _____

Gemeindedirektor

6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Tarmstedt hat den Bebauungsplan Nr. 39 "Am Kuhl Acker II", nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Tarmstedt, den _____

Gemeindedirektor

7. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 39 "Am Kuhl Acker II", ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 39 "Am Kuhl Acker II", ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Tarmstedt, den _____

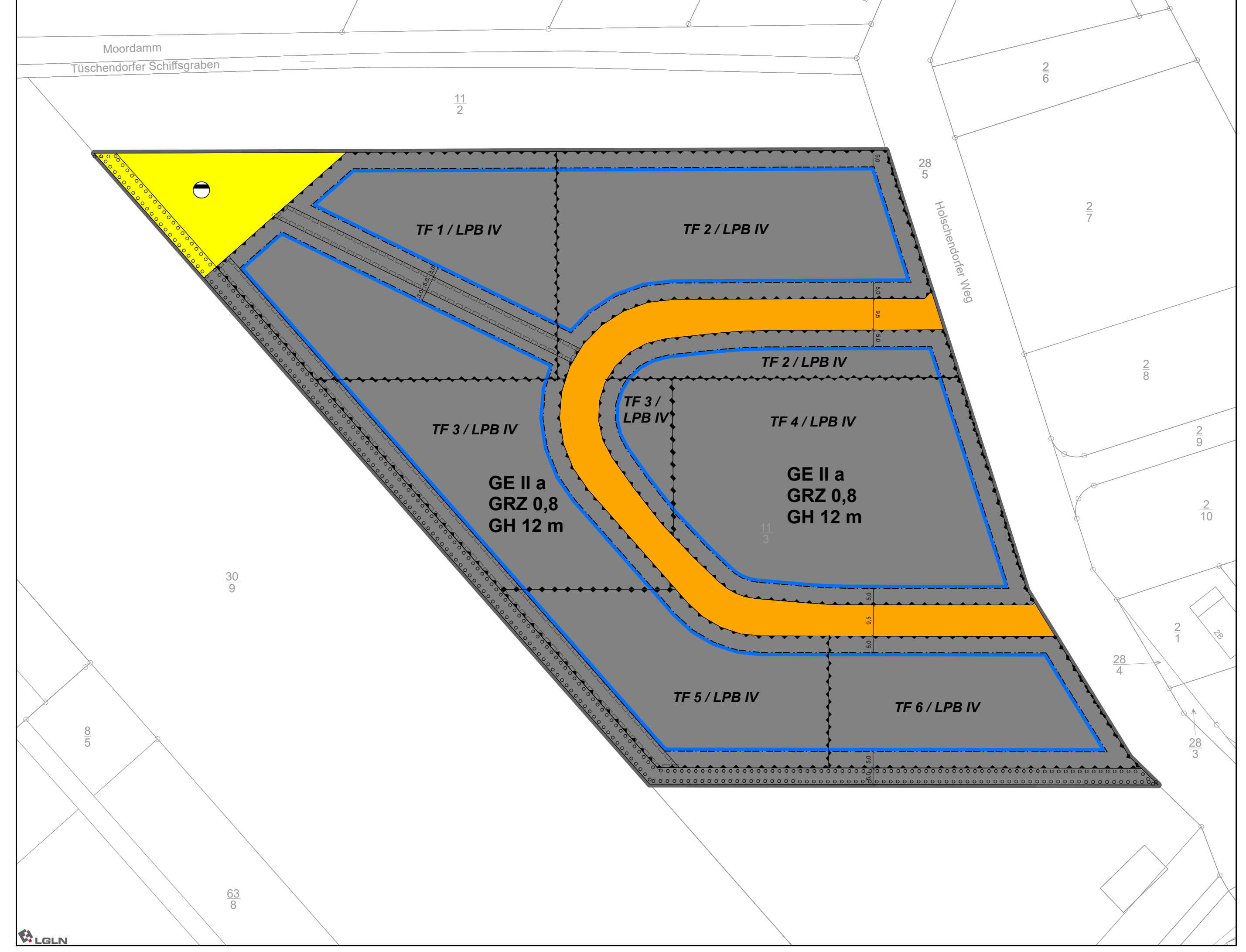
Gemeindedirektor

8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 39 "Am Kuhl Acker II", sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplans oder Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Tarmstedt, den _____

Gemeindedirektor



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung	
	Gewerbegebiet (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO) GE
Maß der baulichen Nutzung	
GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)
GH	Gebäudehöhe als Höchstmaß (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
a	Abweichende Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO)
	Baugrenze (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO)
Verkehrsflächen	
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Ver- und Entsorgung	
	Fläche für die Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)
	Oberflächenwasserbeseitigung
Naturschutz	
	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
Sonstige Planzeichen	
	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
	Fläche zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
	Teilflächen für Emissionskontingente Lärmpegelbereiche
	TF 1 bis 6 LPB IV
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- DÄCHER** (§ 84 (3) Nr. 1 NBAUO)
In den Gewerbegebieten sind die Dächer von baulichen Anlagen in den gedeckten Farbönen rot, braun und/oder grün auszuführen. Ausgenommen hiervon sind Flachdächer, Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Wintergärten. Begrünte Dächer und Photovoltaikanlagen sind darüber hinaus allgemein zulässig.
- FASSADEN** (§ 84 (3) Nr. 1 NBAUO)
In den Gewerbegebieten sind die Außenwände von baulichen Anlagen in den gedeckten Farbönen rot, braun und/oder grün auszuführen.
- HINWEIS: ORDNUNGSWIDRIGKEITEN** (§ 84 (3) & (9) NBAUO)
Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer den Bestimmungen der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBAUO können gemäß § 80 Abs. 5 NBAUO mit Geldbußen bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

HINWEISE

- BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)**
Es gilt die BaunVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- ALTABLAGERUNGEN**
Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes liegen aktuell nicht vor.
- SICHTDREIECKE**
An Kreuzungen und Grundstückszufahrten sind entsprechende Sichtdreiecke von jeder Sichtbehinderung über 80 cm über Fahrbahnoberfläche freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind Einzelbäume, deren Kronensatz eine Höhe von 2,50 m nicht unterschreitet.
- EINSICHTNAHME**
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse) können im Rathaus der Samtgemeinde Tarmstedt, Hepstedter Straße 9, während der Dienstzeiten eingesehen werden.
- AUSGLEICHSMAßNAHMEN**
Die außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 5/2 der Flur 1 in der Gemarkung Wehnsen durchzuführende Ausgleichsmaßnahme, Entwicklung eines mesophilen Grünlandes, ist dem Gewerbegebiet im Plangebiet zugeordnet.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
1.1 In den Gewerbegebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die zulässigen Nutzungen im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) nicht zulässig.
1.2 In den Gewerbegebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit den nachfolgend aufgeführten nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig:
 - Nahrungs- und Genussmittel, Getränke
 - Tabakwaren, Reformwaren
 - Drogerie-, Parfümerie-, Apothekenwaren
 - Papier- / Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften
 - Schnittblumen
 - Tiernahrung, Tierpflegemittel, zoologischer Bedarf
 - Sanitätswaren
 - Bücher, Spielwaren, Bastelartikel
 - Bekleidung, Wäsche
 - Stoffe
 - Baby- / Kinderartikel
 - Schuhe, Lederwaren
 - Sportbekleidung
 - Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel
 - Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen, Musikalien
 - Haus- / Tischwäsche, Bettwäsche
 - Heimtextilien, Gardinen / Zubehör
 - Uhren, Schmuck, Silberwaren
 - Foto / Zubehör
 - Optik, Hörakustik
 - Elektroklingengeräte, Unterhaltungselektronik, Multimedia
 - Computer / Zubehör, Telekommunikation
 - Elektrokleingeräte
 - Fahrrad / Zubehör
- 1.3 In den Gewerbegebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO - abweichend von der Regelung in Nr. 1.2 - zentrenrelevante Randsortimente bis zu 10 % der Verkaufsfläche, maximal jedoch 800 m² Verkaufsfläche zulässig.
- 1.4 In den Gewerbegebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
2.1 In den Gewerbegebieten darf die maximale Gebäudehöhe (GH) 12,0 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die engültigste Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, über die die Erschließung erfolgt, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.
2.2 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf ausnahmsweise durch Technikaufbauten, Aufzugüberfahrten und eingehauste Treppenausstiege überschritten werden, wenn die Gestaltung des Gesamtbaukörpers und das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden. Technische Aufbauten sind einzuhausen.

- BAUWEISE** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
In den Gewerbegebieten wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig sind.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Entlang des Holschendorfer Weges ist die direkte Zu- und Abfahrt auf die Gewerbegrundstücke durch Kfz (PkW, Lkw) unzulässig. Die Zu- und Abfahrt erfolgt ausschließlich über die festgesetzte Straßenverkehrsfläche.
- GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE** (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und der Gemeinde Tarmstedt festgesetzt.
- FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
Innerhalb der 5 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 3-reihige Strauch-Baumhecke anzupflanzen.
Folgende Arten sind zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Bäume		
<i>Ainus glutinosa</i>	Schwarzerle	2 j. v. S. 80/120
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	3 j. v. S. 60/100
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	3 j. v. S. 80/120
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	3 j. v. S. 80/120
<i>Prunus padus</i>	Frühe Traubenkirsche	3 j. v. S. 80/120
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	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 europaea</i>	Pfaffenhütchen	2 j. v. S. 60/100
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	3 j. v. S. 80/120
<i>Salix aurita</i>	Ohrwäide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Salix cinerea</i>	Grauwäide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60/100
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball	2 j. v. S. 60/100

* 2 j. v. S. 60/100 -> 2-jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 60 - 100 cm
- Pflanzverband**: Reihen- und Pflanzabstand 1,25 x 1,25 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. Die Errichtung eines Walls innerhalb des Pflanzstreifens ist zulässig.
Einzaunung: Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbiss 5 - 8 Jahre mit einem Wildschutzzaun zu versehen. Die Einzaunung ist anschließend zu entfernen. Eine dauerhafte Einzaunung des Betriebsgeländes ist nur an der dem inneren Bereich des Plangebietes zugewandten Seite des Pflanzstreifens zulässig.
Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch die Gemeinde Tarmstedt in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Baumaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind von dem jeweiligen Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

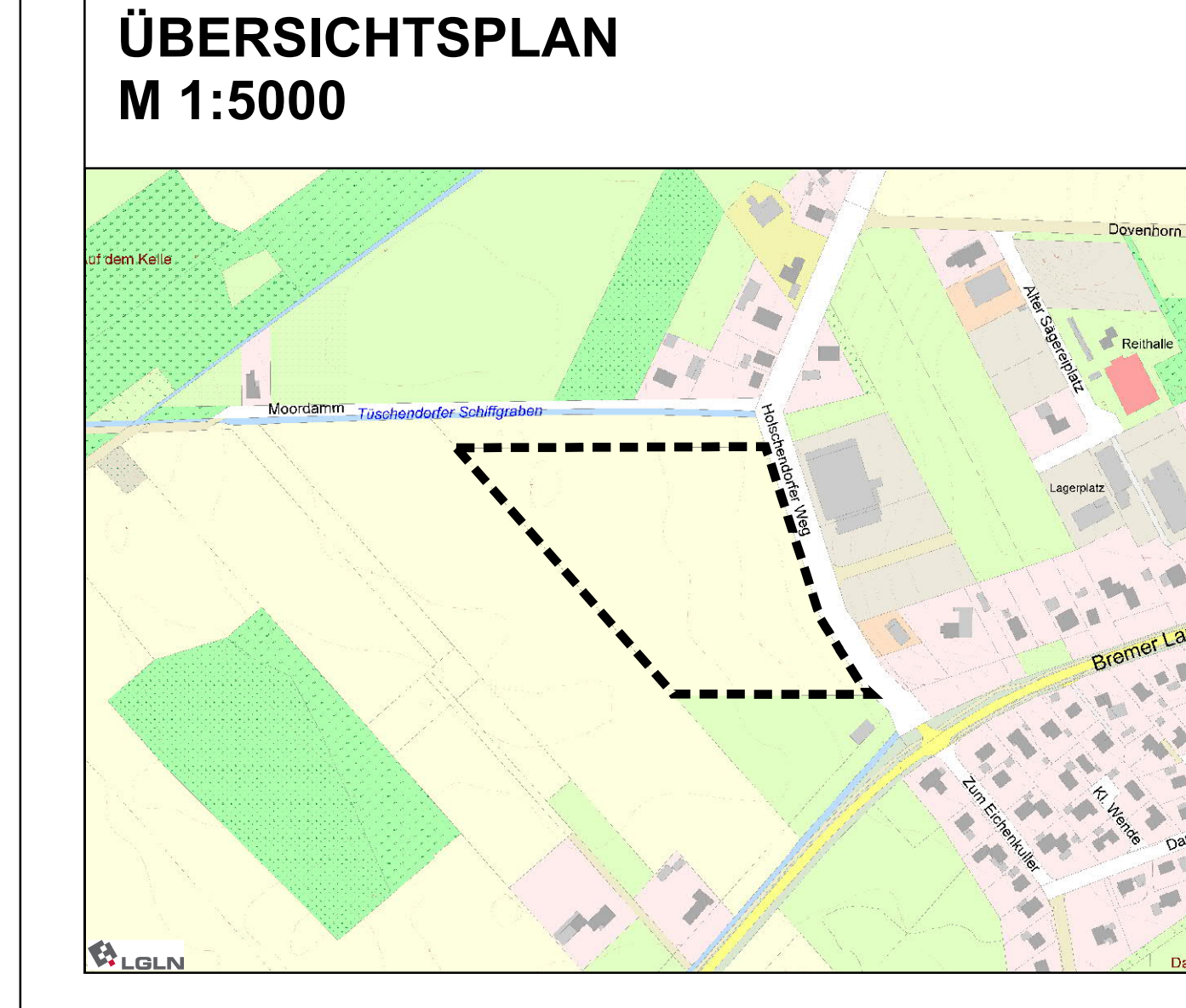
- IMMISSIONSSCHUTZ** (§ 9 (1) Nr. 24 BAUGB)
7.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{Ek}nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB		
Teilfläche i	L _{Ek} , tags	L _{Ek} , nachts
TF 1 (Nordwest)	63	50
TF 2 (Nordost)	60	47
TF 3 (Mitte West)	62	50
TF 4 (Mitte Ost)	59	48
TF 5 (Südwest)	61	50
TF 6 (Südost)	57	47

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.
- 7.2 Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der dargestellten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 auszubilden. In Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich dürfen die resultierenden Luftschalldämm-Maße für die Außenbauteile nicht unterschritten werden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Schalldämmmaß des Außenbauteils R _{w,app}	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches	Bürräume und Ähnliches
-	[dB(A)]	[dB(A)]	[dB(A)]
LPB I	≤ 55	30	-
LPB II	56 bis 60	30	30
LPB III	61 bis 65	35	30
LPB IV	66 bis 70	40	35
LPB V	71 bis 75	45	40
LPB VI	76 bis 80	50	45
LPB VII	> 80	Anforderungen aufgrund örtlicher Gegebenheiten	50
- 7.3 Bei schutzbedürftigen Räumen, die zum Schlafen genutzt werden (Kinder-, Gäste-, Schlafzimmer) ist eine fensterunabhängige Belüftung vorzusehen.
- 7.4 Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ist ein separater Nachweis darüber zu erbringen, dass die Vorgaben der TA Lärm unter Berücksichtigung der ansässigen Gewerbebetriebe eingehalten werden.
- 7.5 Von den Festsetzungen kann ganz oder teilweise abgewichen werden, sofern ein gesonderter Nachweis darüber erbracht wird, dass die zugrunde liegenden schalltechnischen Anforderungen auf andere Weise eingehalten werden.



GEMEINDE TARMSTEDT

Landkreis Rotenburg (Wümme)

BEBAUUNGSPLAN NR. 39

- Am Kuhl Acker II -

- Entwurf für die Beteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB -

Stand: 07.10.2021

0 25 50 100 Meter

1:1.000