

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 68 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKGmVO) hat der Rat der Gemeinde Tarmstedt diesen Bebauungsplan Nr. "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. "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
Landsamt für Geoformation und
Landentwicklung Niedersachsen
Regionalkrektion 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 Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Scheeßel, den
Off. best. Verm.-Ing.

3. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. "Am Kuhl Acker II", wurde ausgearbeitet von der
Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Crosbe Straße 49
27366 Rotenburg (Wümme)
Tel.: 04261 / 92930 Fax: 04261 / 929390
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. "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. "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. "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. "Am Kuhl Acker II", ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

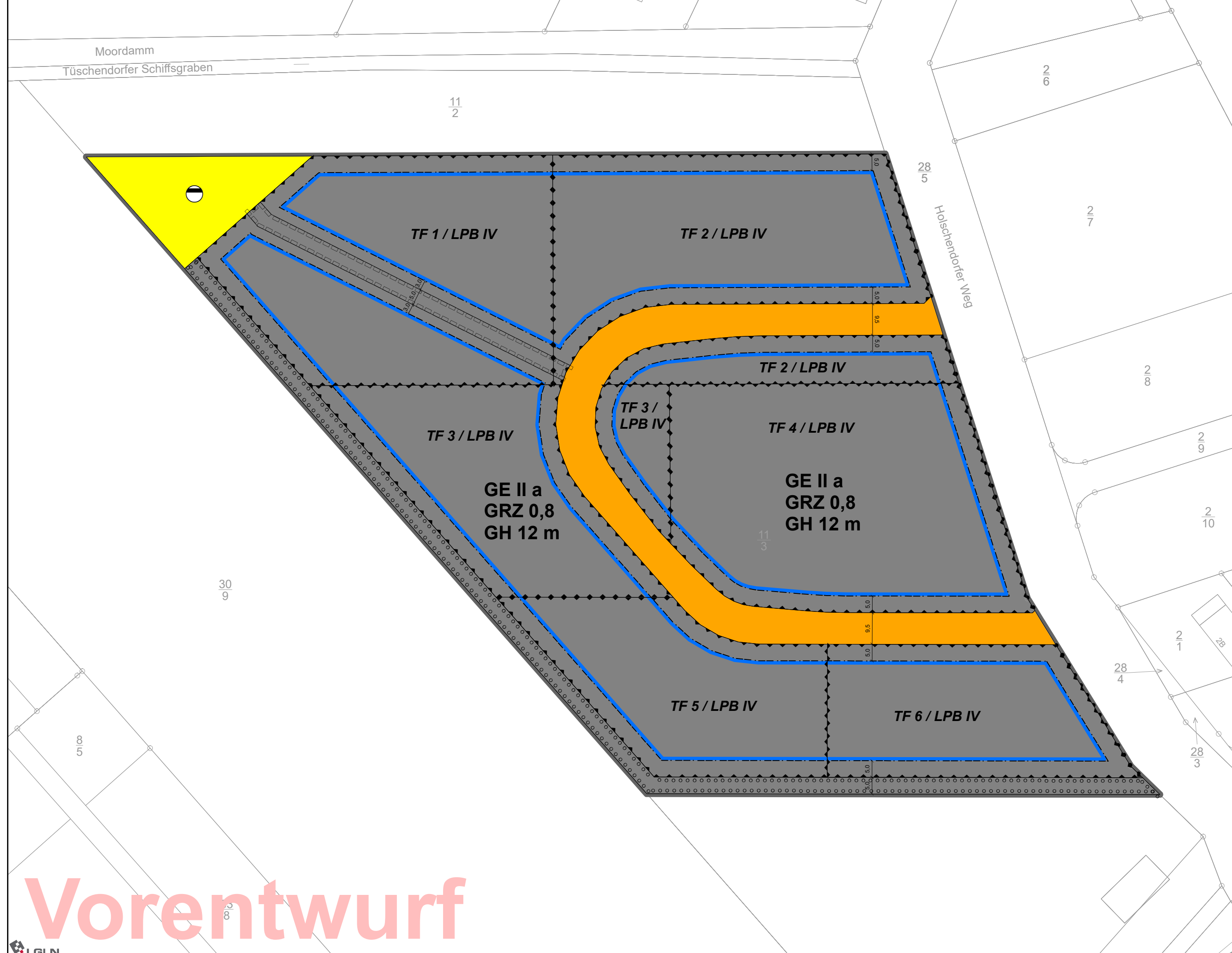
Der Bebauungsplan Nr. "Am Kuhl Acker II", ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Tarmstedt, den
Gemeindedirektor

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

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

Tarmstedt, den
Gemeindedirektor



Vorentwurf

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. 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
- Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, 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
- Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik, Multimedia
- Computer / Zubehör,
- Telekommunikation
- Elektrogroßgeräte
- 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 Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und Vergnügungstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB)

2.1 In den Gewerbegebieten darf die maximale Gebäudehöhe (GH), gemessen von der Oberkante Mitte fertiger Fahrbahn in der festgesetzten Straßenverkehrsfläche, in der Mitte der Gebäude 12,0 m nicht überschreiten.

2.2 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf ausnahmsweise durch Technikaufbauten, Aufzugüberfahrten und eingebaute Treppenausstiege überschritten werden, wenn die Gestaltung des Gesamtbaukörpers und das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden. Technische Aufbauten sind einzuhausen.

3. 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

4. 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.

5. 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.

6. 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 samt Saumstreifen anzupflanzen.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Bäume		
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzlerche	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>	Pflaflenhütchen	2 j. v. S. 60/100
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	3 j. v. S. 80/120
<i>Salix aurita</i>	Ohrweide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide	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.

Einzäunung: Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbis 5 - 8 Jahre mit einem Wildschutzzzaun zu versehen. Die Einzäunung ist anschließend zu entfernen. Eine dauerhafte Einzäunung 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.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

7. IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 (1) NR. 24 BAUGB)

7.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq,n} 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 _{eq,n} tags	L _{eq,n} 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 [dB(A)]	Schalldämmmaß des Außenbauteils R _{w,eqs}	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches [dB(A)]	Bürräume und Ähnliches [dB(A)]
-	[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.

HINWEISE

1. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

2. ALTABLAGERUNGEN

Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

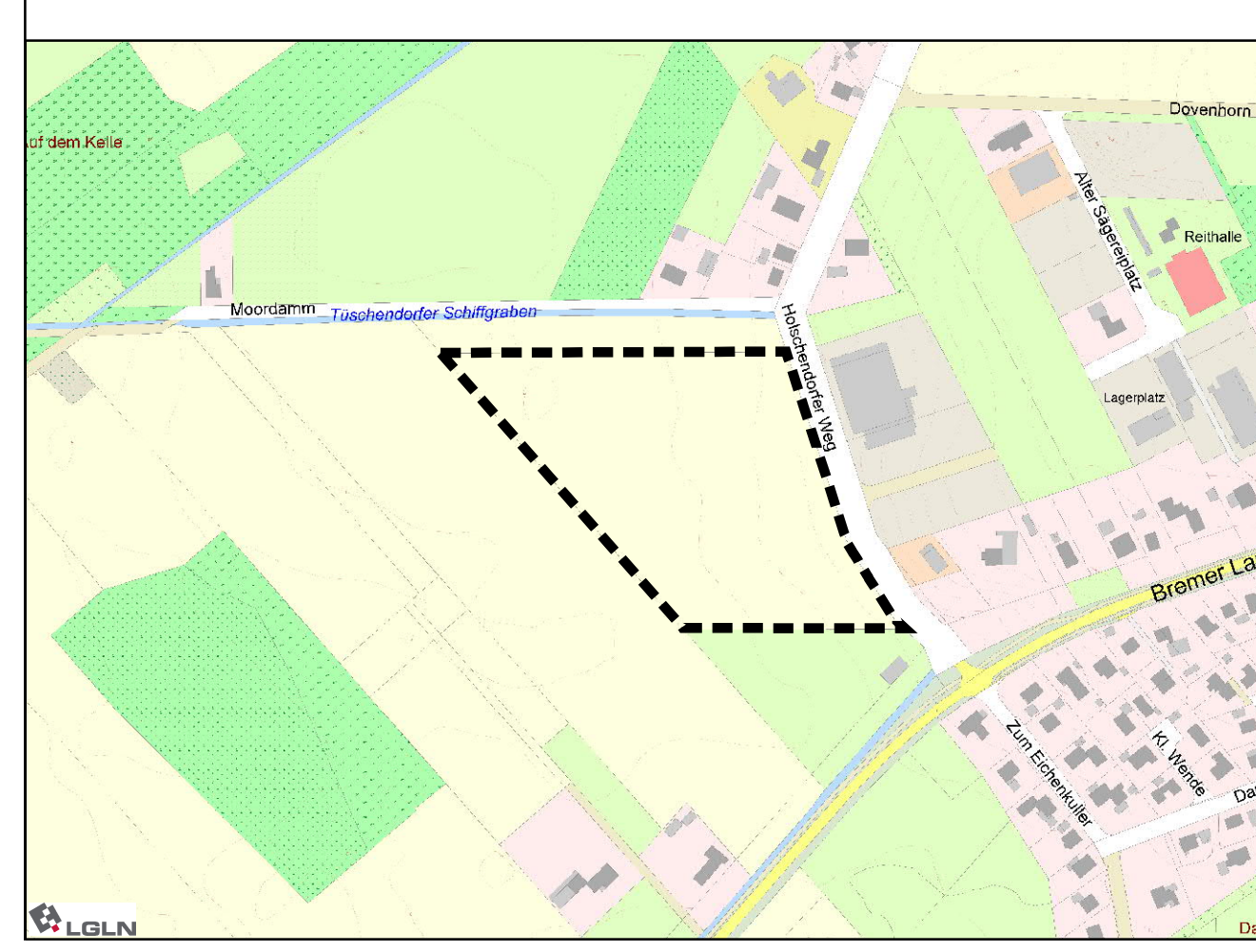
3. SICHTDREIECKE

An Kreuzungen und Grundstückszufahrten sind entsprechende Sichtdreiecke von jeder Sichtbehinderung über 80 cm über Fahrbahnoberfläche freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind Einzelbäume, deren Kronenansatz eine Höhe von 2,50 m nicht unterschreitet.

4. EINSICHTNAHME

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse) können im Rathaus der Samtgemeinde Tarmstedt, Hepstedter Straße 9, während der Dienstzeiten eingesehen werden.

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000



GEMEINDE TARMSTEDT

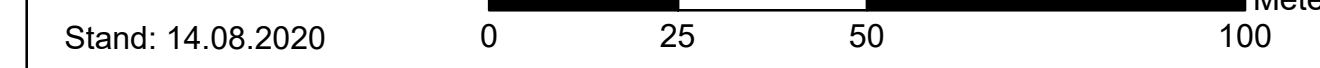
Landkreis Rotenburg (Wümme)

BEBAUUNGSPLAN NR. _____

- Am Kuhl Acker II -

- Entwurf für die frühz. Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB -

Stand: 14.08.2020



1:1.000