

Verfahrensvermerke

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 der Kommunafassung des Landes Niedersachsen (NKoMV) hat der Rat der Gemeinde Tarmstedt den Bebauungsplan Nr. 35 "Am Kuhl Acker" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Tarmstedt, den Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss des Gemeinde Tarmstedt hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 35 "Am Kuhl Acker" beschlossen.
Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Tarmstedt, den Gemeindedirektor

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2015 **LGLN**
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion (Otterndorf)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom **03.12.2015**). 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.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Otterndorf
-Katasteramt Bremervörde -

Bremervörde, den (Unterschrift)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 35 "Am Kuhl Acker" wurde ausgearbeitet von der **Sweco GmbH**, Bremen.

Bremen, den (Planverfasser)

Erste öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss des Gemeinde Tarmstedt hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 35 "Am Kuhl Acker" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Tarmstedt, den Der Bürgermeister

Zweite öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss des Gemeinde Tarmstedt hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 35 "Am Kuhl Acker" und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.
Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Tarmstedt, den Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat des Gemeinde Tarmstedt hat den Bebauungsplan Nr. 35 "Am Kuhl Acker" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Tarmstedt, den Der Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Bebauungsplan Nr. 35 "Am Kuhl Acker" ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB nicht genehmigungspflichtig.
Der Bebauungsplan Nr. 35 "Am Kuhl Acker" ist am bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 35 "Am Kuhl Acker" ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Tarmstedt, den Der Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplan Nr. 35 "Am Kuhl Acker" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans gem. § 215 Abs. 1 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Tarmstedt, den Der Bürgermeister

Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Planzeichungsverordnung (PlanZV)
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

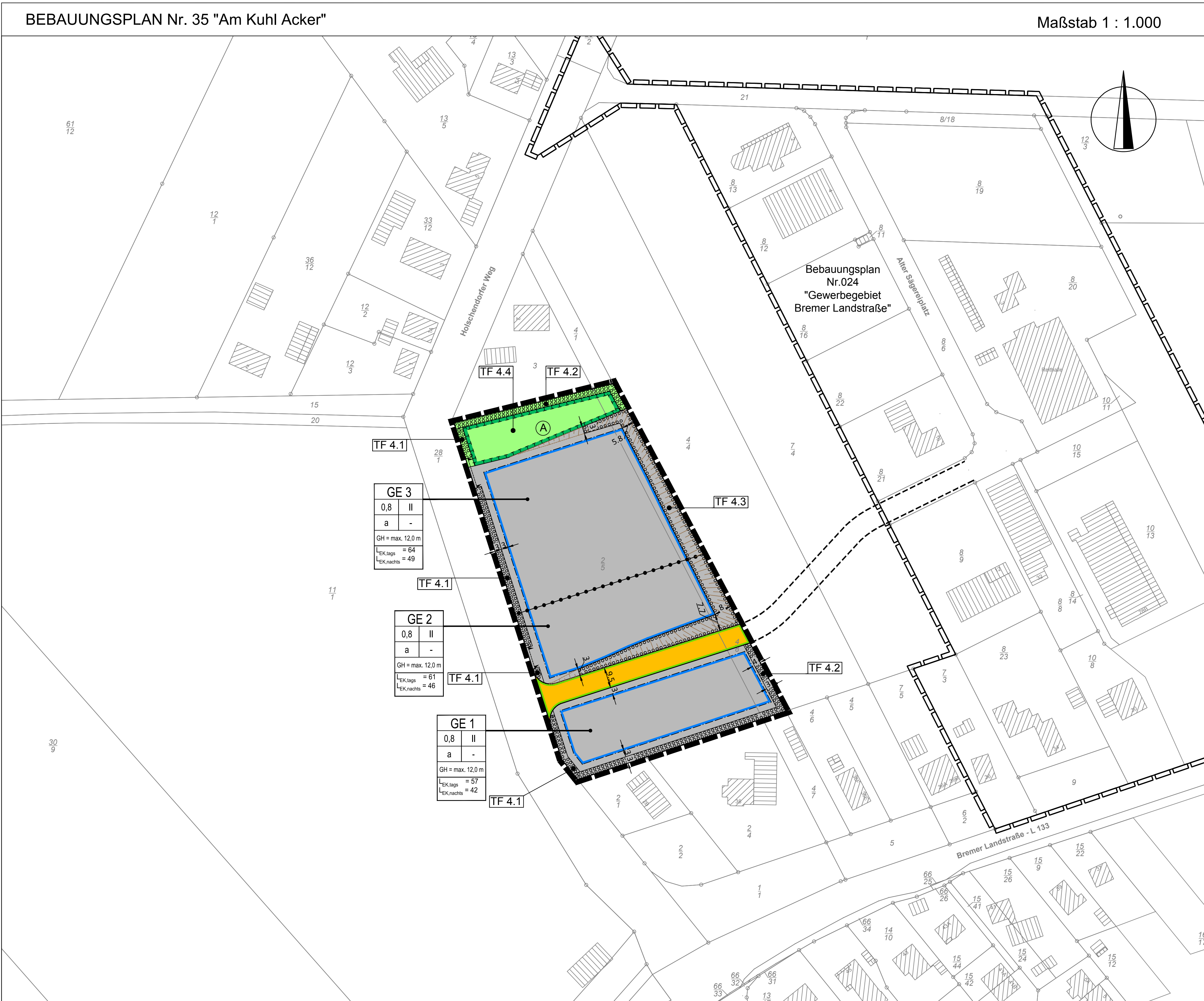
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKoMV)
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung



Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
 - Unzulässigkeit von Nutzungen im GE-Gebiet (Gewerbegebiet):**
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Gewerbegebiet folgende nach § 8 Abs. 2 zulässigen Nutzungen und Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:
 - Tankstellen (gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
 - Vergnügungsstätten (gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)
 - Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet (GE)**
Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO mit Verkaufsfächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit den nachfolgend aufgeführten nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten:
 - 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, Höraakustik
 - Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik, Multimedia
 - Computer / Zubehör, Telekommunikation
 - Elektrogeräte
 - Fahrrad / Zubehör
 sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO im Gewerbegebiet (GE) nicht zulässig.
 - Verkauf zentrenrelevanter Randsortimente im Gewerbegebiet (GE)**
Im Gewerbegebiet sind - abweichend von der Regelung in Nr. 1.2 - zentrenrelevante Randsortimente bis zu 10 % der Verkaufsfläche, maximal jedoch 800 m² Verkaufsfläche zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Die maximale Gebäudehöhe (GH) darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger Fahrbahn der Straße "Holschendorfer Weg", in der Mitte der Gebäude im Gewerbegebiet (GE) 12,0 m nicht überschreiten.
 - Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf ausnahmsweise durch Technikbauten, Aufzugsüberfahrten und eingehauste Treppenauslässe überschritten werden, wenn die Gestaltung des Gesamtbaukörpers und des Ortsbilds nicht beeinträchtigt werden. Technische Aufbauarbeiten sind einzuhalten.
- Bauweise**
 - Im Gewerbegebiet (GE) wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig sind.

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden ein- bis mehrreihige Hecken gepflanzt, dauerhaft erhalten und bei Abgang ersetzt. Es sind folgende Gehölzarten zu verwenden:
 - Bäume**
 - Hainbuche (*Carpinus betulus*)
 - Sand-Birke (*Betula pendula*)
 - Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
 - Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
 - Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
 - Trauben-Eiche (*Quercus petraea*)
 - Vogelkirsche (*Prunus avium*)
 - Sträucher**
 - Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
 - Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
 - Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
 - Hassel (*Corylus avellana*)
 - Hundsrose (*Rosa canina*)
 - Salweide (*Salix caprea*)
 - Schlehe (*Prunus spinosa*)
 - Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
 Als Mindestqualität sind verpflanzte Heister, 150 bis 200 cm und verpflanzte Sträucher, 60 bis 100 cm zu verwenden.
Der Pflanz- und Reihenabstand beträgt 1,25 m, die Reihen sind bei mehrreihigen Beständen versetzt zueinander zu pflanzen.
Die Gehölzarten werden in Gruppen von 3 - 5 Stück über zwei Reihen (bei mehrreihigen Pflanzungen) gepflanzt, im Anschluss an die Fertigstellungspflege folgen 2 Jahre Entwicklungspflege. Während der Pflegezeit werden die Heister mit je einem Schrägpfahl und Kokosbindungen gesichert. Die gesamte Pflanzung wird während der Pflegezeit gegen Wildverbiss mit einem 1,80 m hohen Zaun geschützt.
Die Pflanzungen sind unmittelbar nach Inbetriebnahme der zugehörigen Baugrundstücke durch den Eigentümer anzulegen. Unterhaltungsmaßnahmen sind als schonender Rückschnitt in den Randbereichen zulässig, sofern die Gehölze über die Grenzen der Festsetzungsfäche hinauswachsen.
- Die 3 m breiten Pflanzstreifen an der westlichen Plangebietsgrenze sind mit einer zweireihigen Heckenpflanzung der o. g. Baum- und Straucharten zu bepflanzen. Der Baumannteil beträgt 25 %. Der Abstand zur westlichen Grundstücksgrenze beträgt mind. 0,85 cm.
Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB entlang der Ostseite des Holschendorfer Weg, im Bereich der Teilfläche GE 1, dürfen je Betriebsgrundstück nur für maximal eine Einfahrt in einer max. Breite von 8,00 m unterbrochen werden.
- Die 3 m breiten Pflanzstreifen an der nördlichen, östlichen und südlichen Plangebietsgrenze sind mit einer einreihigen Heckenpflanzung der o. g. Straucharten zu bepflanzen. Der Abstand zur Grundstücksgrenze beträgt mind. 0,85 cm.
- Die 3 - 8 m breiten Pflanzstreifen an der östlichen Plangebietsgrenze sowie in den Pflanzbereichen nördlich des GE 3 und südlich des GE 2 sind mit mehrerenreihigen Heckenpflanzung der o. g. Straucharten zu bepflanzen. Der Abstand zur östlichen Plangebietsgrenze beträgt mind. 1,25 m.
- Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird die vorhandene Vegetation erhalten. Die Fläche wird bereits vor Beginn der Baumaßnahmen dauerhaft mit einem Zaun vor Betreten, Befahren und gegen das Ablagern von Materialien wirksam geschützt. Die Fläche wird einmal jährlich ab September mit Abfuhr des Mähgutes gemäht. Jegliche Düngung oder der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
- Emissionskontingente**
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente $L_{EK,tags}$ nach DIN 45691 je m² der Betriebsfläche weder tags (06:00 h bis 22:00 h) noch nachts (22:00 h bis 06:00 h) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)		
Teilfläche	$L_{EK,tags}$ in dB	$L_{EK,nachts}$ in dB
GE 1	57	42
GE 2	61	46
GE 3	64	49

 Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Planzeichenerklärung

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

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

0,8 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse
GH=max. 12,0 m Gebäudehöhe, als Höchstmaß

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

a Abweichende Bauweise
Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Einfahrtbereich

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünflächen
(Zweckbestimmung s. zugeordneten Festsetzungen)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
Ausgleichsfläche (s. textl. Festsetzung 4.2)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a Abs. 6 und Abs. 6 BauGB) (s. textl. Festsetzung 4.1)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Hinweise

z.B. **TF 4.1** Kennzeichnung der textlichen Festsetzung
 $L_{EK,tags}$ = 60 Emissionskontingent, tags in dB(A)
 $L_{EK,nachts}$ = 45 Emissionskontingent, nachts in dB(A)
Grenze angrenzender Bebauungsplan Nr. 024
geplante Straßenverbindung
Nachrichtliche Darstellung
Böschung des Geländeauftrags

ÜBERSICHTSKARTE

M. 1 : 5.000

Gemeinde Tarmstedt
Landkreis Rotenburg (Wümme)

Bauvorhaben:
BEBAUUNGSPLAN Nr. 35
"Am Kuhl Acker"

Planstand: ENTWURF zum Satzungsbeschluss **Datum:** 14.11.2017

Maßstab: 1 : 1.000

Planverfasser: Projektierung: K. Großjohann | Bearb.: W. Blösch | CAD-Bearb.: W. Blösch | geprüft: 0310-13-015 | Projekt-Nr.: 0310-13-015 | Projekt-Datum: 1711-13-BP_35_Tarmstedt Entwurf-erneuteAuslegung-Bs.dwg

SWECO GmbH
Friedrich-Hiller-Strasse 42, 28211 Bremen Telefon +49 421 20 32 6
© 2015