

Satzung der Gemeinde Jesteburg über den Bebauungsplan Nr. 1.46 "Am Brettbach"



Es gilt die BauNVO 1990/2017

M.1:500

Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
Festsetzungen	
Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr.1 BauGB
Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr.1 BauGB § 16 BauNVO
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	
FH max. Firsthöhe in m ü. NHN (Normalhöhennull)	
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 (1) Nr.2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO
GR Grundfläche	
a Abweichende Bauweise	
Baugrenze	
Verkehrsflächen	§ 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB
Strassenverkehrsfläche	
Strassenbegrenzungslinie	
Ein- und Ausfahrt nur für Kunden	
Ein- und Ausfahrt nur für Anlieferungsfahrzeuge	
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	§ 9 (1) Nr.12, 14 und (6) BauGB
Flächen für Abwasserbeseitigung	
Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken	
Grünflächen	§ 9 (1) Nr.15 und (6) BauGB
Private Grünflächen	
Zweckbestimmung: Uferschutzstreifen	
Zierrün	
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für den Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr.20,25 BauGB
Bäume zu erhalten	§ 9 (1) Nr.25b BauGB
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	§ 9 (1) Nr.16 und (6) BauGB
Wasserflächen	
Zweckbestimmung: Fließgewässer und Uferandstreifen	
Sonstige Planzeichen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
Maßangabe in Meter	
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 (1) Nr.24 BauGB
Kennzeichnungen	§ 9 (5) BauGB
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (ehemaliger Schießstand)	§ 9 (5) Nr.3 BauGB
Nachrichtliche Übernahmen	§ 9 (6) BauGB § 37 (1) StrWG
Flächen im Sichtdreieck, die von der Bebauung freizuhalten sind	

Darstellungen ohne Normcharakter

vorh. Flurstücksgrenze	—
künftig entfallende Flurstücksgrenze	- - -
vorh. Flurstücksnummer	234/5
vorh. Gebäude	[Hatched Box]
künftig entfallendes Gebäude	[Hatched Box with X]
Sichtdreieck	[Triangle]
vorhandene Bäume	[Tree Symbol]
Kronenbereich	[Circle]

Teil B - Text

- Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
 - Sonstiges Sondergebiet „Verbrauchermarkt“ gem. § 11 (3) Nr. 3 BauNVO. Das sonstige Sondergebiet „Verbrauchermarkt“ dient der Unterbringung eines Verbrauchermarktes.
 - Zulässig ist ein Verbrauchermarkt inklusive Getränkemarkt und Bäcker mit einer maximalen Verkaufsfläche bis zu 2.420 m².
 - Zur zulässigen Verkaufsfläche von bis zu 2.420 m² zählt diejenige Fläche, auf der Waren präsentiert und gekauft werden können. Der Windfang, der Eingangsbereich und die Vorkassenzone sowie Sitzbereiche gehören nicht zur Verkaufsfläche. Auf diesen Flächen dürfen daher auch kein Verkauf und keine Sonderaktionen stattfinden.
 - Von der zulässigen Verkaufsfläche bis zu 2.420 m² des Verbrauchermarktes dürfen maximal 2.200 m² für nahversorgungsrelevante Sortimente genutzt werden.
 - Folgende ergänzende Nutzungen sind ebenfalls zulässig:
 - Sozial- und Büroräume,
 - Lagerräume,
 - Überdachte und nicht überdachte Stellplätze.
 - Zusätzlich zu dem unter Ziffer 1.2 genannten Verbrauchermarkt sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:
 - Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe
 - Räume für freie Berufe
 - Gastronomie
 - Von der Gesamtverkaufsfläche von 2.420 m² des Sonstiges Sondergebietes „Verbrauchermarkt“ sind mindestens 90% des Warensortiments durch periodische Sortimente zu nutzen. diese sind:
 - Nahrungs- und Genussmittel
 - Körperpflegeartikel und Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel
 - Parfümeriewaren und Kosmetik
 - Pharmazeutische Artikel (Apotheken)
 - Schreibwaren
 - Tierfutter
 - Zeitungen/Zeitschriften
- Die Sortimentsliste der Gemeinde Jesteburg ist zu berücksichtigen
- | Periodische Sortimente | Zentrenrelevante Sortimente | Nicht-zentrenrelevante Sortimente |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> Nahrungs- und Genussmittel Körperpflegeartikel und Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel Parfümeriewaren und Kosmetik Pharmazeutische Artikel (Apotheken) Schreibwaren Tierfutter Zeitungen/Zeitschriften | <ul style="list-style-type: none"> Augenoptik Babybedarf Bekleidung Bücher Computer Elektronikgeräte Fahrräder und Zubehör Fotografische Erzeugnisse Glas/Porzellan/Keramik Haus-Bat- und Tischwäsche Hausrat Küchengeräte, Meteware, Schneidbedarf Medizinische und orthopädische Geräte Musikinstrumente und Musikalien Papier / Büroartikel / Schreibwaren, Künstler- und Bastelbedarf Schuhe / Lederwaren Spezialwaren Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel und Boot/Zubehör) Telekommunikationsartikel Uhren/Schmuck Unterhaltungselektronik Waffen, Jagdbedarf, Angelbedarf Wohnaccessoires inkl. Bilderrahmen, Kunstgegenstände | <ul style="list-style-type: none"> Baumarktortiment Bettwaren/Matratzen Boote und Zubehör Campingmöbel, Zelte Cardinal, Vorhänge, Jalousien, Rollls Gartenartikel (inkl. Gartenmöbel) Kfz-Zubehör Leuchtmittel, Lampen Möbel Pflanzen/Samen Teppiche, Teppichböden, Bodenbeläge Zoologischer Bedarf, Lebeweltiere |

- Maß der baulichen Nutzung gemäß § 19 (4) BauNVO**
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Stellplätzen, Anlieferungsbereichen und Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.
- Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 16 (2) BauNVO**
Für Gebäudeteile, die Büro-, Verwaltungs- und Sozialräume enthalten, wird ausnahmsweise eine II-Geschossigkeit zugelassen. Dabei ist aber die maximale Firsthöhe von 35 m über Normalhöhennull (NHN) einzuhalten.
- Die maximale Firsthöhe gilt auch für den einen zulässigen Werbepylon.
- Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO**
Im Bereich der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.
- Sichtdreiecke gemäß § 9 (1) Nr.10 BauGB**
Von der Bebauung freizuhalten sind Flächen (Sichtdreiecke) sind von jeder sich behindernden Nutzung, Bebauung und Bepflanzung über 0,70 m über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten.
- Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB**
Zum Schutz der Büronutzungen werden die maßgebenden Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Juli 2016) und der Entwürfe zu den 1. Änderungen (Januar 2017) entsprechend den nachfolgenden Abbildungen festgesetzt.
- Zur Errichtung, Änderungen oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen sind die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß DIN 4109 (Juli 2016) und der Entwürfe zu den 1. Änderungen (Januar 2017) zu ermitteln.
Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Juli 2016) und der Entwürfe zu den 1. Änderungen (Januar 2017) nachzuweisen.
Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.
- Innerhalb des Geltungsbereiches sind für die Freiflächen nur folgende Beleuchtungseinrichtungen zulässig:
 - LED-Leuchten sowie Leuchten mit Natriumdampf Lampen
 - Staubdichte Leuchten mit einem nach unten gerichteten Abstrahlkegel (Abstrahlung < 70° zur Vertikalen)
 - Leuchten mit einer Lichtpunkthöhe von maximal 8,0 m.
 Beleuchtungsanlagen für Werbezwecke sind hiervon ausgenommen.
Alle Beleuchtungseinrichtungen sind so herzustellen, dass eine unmittelbare Lichteinstrahlung in den Uferschutzstreifen vermieden wird. Lichtemissionen aus Gebäuden gegenüber dem Brettbach sind in diesem Bereich durch geeignete Abdeckungsmaßnahmen zu verhindern.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
Die geplante Regenwasserrückhalteanlage ist naturnah auszugestalten. Die Anlage ist als Nassbecken mit einem Sandfang zur Sedimentationsrückhaltung sowie einer Tauchwand zur Rückhaltung von Leichtstoffen herzustellen. Der Niederschlagswasseranlauf aus der Rückhalteanlage in den Brettbach ist über eine Rohrdrossel kontrolliert abzuleiten. Zur Ausfällung von Fein-/Schwebstoffen ist die Sohle des Nassbeckens mit Schlüpfpflanzen und Seggen zu bepflanzen.
- Im Kronenbereich vorhandener Bäume sind zur Oberflächenbefestigung ausschließlich wasserundurchlässige Materialien zu verwenden.
- Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) Nr. 25 a + b BauGB**
Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Uferschutzstreifen“ ist außerhalb des Kronenbereiches der zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume durch Pflanzung mit standorttreuen Gehölzen ein Gehölzstreifen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Das grundbuchrechtlich gesicherte Leitungsrecht ist dabei zu beachten, die Abwasserrohrleitung darf nicht bepflanzt werden.
Die Mindestpflanzqualität und -dichte beträgt:
v. Str. / Heister o.B. 100-150 oder gleichwertig: 1 Gehölze / 1 m²
- Innerhalb des Sondergebietes sind mindestens 50 % der Dachflächen durch eine mindestens extensive Dachbegrünung zu begrünen.

- Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 BauNVO**
 - Zulässig ist ein Werbepylon mit 10 m² Grundfläche, der auch außerhalb des Baufeldes und innerhalb der privaten Grünfläche „Zierrün“ zulässig ist. Das grundbuchrechtlich gesicherte Leitungsrecht ist freizuhalten. Es darf nicht überbaut werden.
 - Zulässig sind Fahnenmasten und Hinweisschilder auch außerhalb des Baufeldes und innerhalb der privaten Grünflächen „Zierrün“. Das grundbuchrechtlich gesicherte Leitungsrecht ist freizuhalten. Es darf nicht überbaut werden.
 - Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem, bewegtem bzw. rotierendem Licht sind unzulässig.
- Hinweise:**
- Die Notwendigkeit der Zufahrt Nr. 2 am Brettbach ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
 - Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Samtgemeinde Jesteburg, Neues Rathaus, Niedersachsenplatz 5, 21266 Jesteburg eingesehen werden.

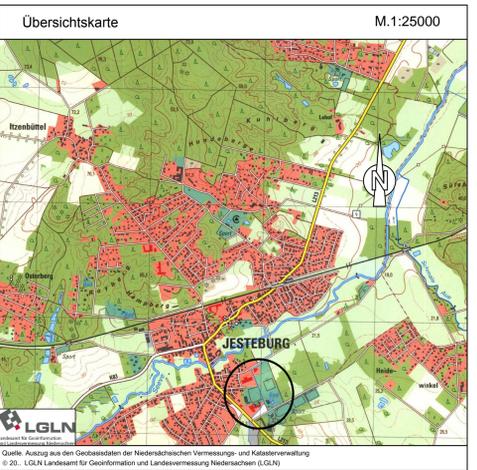
Präambel

Satzung der Gemeinde Jesteburg über den Bebauungsplan Nr. 1.46 "Am Brettbach" für das wie folgt beschriebene Gebiet:
Im Südwesten durch die Schützenstraße (L 213),
im Südosten durch den Brettbach,
im Nordosten durch eine Teilfläche der Flurstücke 234/13, 230/18 sowie 230/84, Flur 2, Gemarkung Jesteburg (rückwärtige Grundstücksgrenzen des Schießstandes und der Festhalle),
im Nordwesten durch die südöstliche Flurstücksgrenze 230/77, Flur 2, Gemarkung Jesteburg (Schützenstraße 45), des Flurstückes 230/66 und des Flurstückes 230/84, Flur 2, Gemarkung Jesteburg (Reithalle)

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) und i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Gemeinde Jesteburg diesen Bebauungsplan Nr. 1.46 "Am Brettbach", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Jesteburg, den

- Gemeindedirektor -



Satzung der Gemeinde Jesteburg über den Bebauungsplan Nr. 1.46 "Am Brettbach" Landkreis Harburg

Verfahrensstand nach BauGB

§3(1) §4(1) §4(2) §3(2) §4n(3) §10

● ● ● ● ● ●

GSP
Ingenieurgesellschaft mbH
23813 Bad Stöhrle
Pöppelweg 4
Tel.: 043 31 67 07-0
Geschäftspartner Fax: 043 31 67 07 79
Büro: 043 31 67 07 79
E-Mail: info@gsp-g.de

Stand: 15.11.2017 / L

P-Nr.: 16-1063