

Dipl.-Ing. K.-H. Tweslen Dipl.-Ing. M. Lepken Dipl.-Ing. C. Kiepe
 Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
 Beratende Ingenieure
 Stadtkoppel 2, 21337 Lüneburg Telefon 0413/1 872040
 Fax: 0413/1 8720429
 E-Mail: Vermessung@gt-online.de

Gemeinde: Handorf
 Gemarkung: Handorf
 Flur: 18

Maßstab 1:1000

Stand vom 28.01.2001 Gesch.Nr.: 012402-7
 Die angegebenen Höhen beziehen sich auf NN
 Die Koordinaten befinden sich im Lagestatus 0

Die Grenzen und die Flurstücksnummern wurden aus dem Kartennachweis des Amtes für Agrarstruktur Lüneburg entnommen.
 Stand vorläufige Besitzzuweisung gemäß § 65 FlurDG 1
 Klümpereinigung Handorf Verfahrens-Nr. 3 06 1011

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- Im Gewerbegebiet (GE) sind folgende Nutzungen nicht zulässig:
 - Tankstellen
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - Vergnügungsstätten
 (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)
- Die festgesetzte maximale Traufhöhe baulicher Anlagen kann bei untergeordneten Bauteilen mit technischen Funktionen ausnahmsweise um max. 4 m überschritten werden.
 (§ 16 Abs. 6 BauNVO)
- Zufahrten / Garagen / Nebenanlagen**
 - Im Gewerbegebiet ist pro Baugrundstück eine Ein- bzw. Ausfahrt von höchstens 6,00 m Breite zulässig.
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Das Errichten von Stellplätzen und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Grundstückseinfriedungen.
 (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)
 - Stellplätze und Parkplätze mit ihren Zufahrten sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mind. 30% Fuganteil, Rasensteine, Schotterrassen o.ä.) zulässig.
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3. Oberflächenentwässerung / Versickerung der Niederschlagswässer

- Im Gewerbegebiet sind aus Gründen des Gewässerschutzes und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft die unbelasteten Niederschlagswässer, insbesondere von den Dächern der Baukörper und von den befestigten Flächen, grundsätzlich auf den Grundstücken zu verdunsten und zu versickern (Sickermulden). Ist eine solche dezentrale Rückhaltung aufgrund eines unverhältnismäßig hohen technischen und wirtschaftlichen Aufwands im Einzelfall gänzlich nicht möglich, ist auf Antrag eine Einleitung der überschüssigen Wässer in die Sickermulde in der öffentlichen Verkehrsfläche möglich.
 (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 16 + 20 BauGB)

4. Grünordnung / landschaftspflegerische Maßnahmen

- Für die in den textlichen Festsetzungen Nrn. 4.2 - 4.6 aufgeführten Pflanzmaßnahmen sind nur standortheime Laubgehölze (autochthones Pflanzgut) zu verwenden.
 (Pflanzempfehlungen/Artenliste siehe Anlage zur Begründung)
 Für Lieferung und Ausführung ist die DIN 18916 zugrunde zu legen.
 Die Gehölze sind zu erhalten, insbesondere in der Anwachs- und Stabilisierungsphase gegen Wildverbiss zu schützen und bei Abgängigkeit spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Dauerhafte Einfriedungen sind auf diesen Flächen nicht zulässig; ausgenommen hiervon sind eine Aufwallung aus Findlingen und Wildschutzzäune mit kurzer Haltbarkeitsdauer.
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 + 25 und Abs. 1 a BauGB)
- Die erforderlichen Stellplatzflächen sind flächendeckend mit Bäumen zu überstellen. Dabei ist für je 4 Stellplätze mind. ein hochstämmiger Laubbaum in einer unverseiegelten Baumscheibe bzw. Pflanzfläche zu pflanzen und zu erhalten.
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 + 25 und Abs. 1 a BauGB)
- Zur inneren Durchgrünung sind im Gewerbegebiet (GE) zusätzlich zu den vorgenannten Pflanzvorschriften auf den Stellplatzflächen und zusätzlich zu dem zum Teil zeichnerisch festgesetzten Pflanzvorschriften pro angefangene 500 m² Baugrundstückfläche mindestens ein hochstämmiger standortheimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Desweiteren sind die Baugrundstücke bei der Bepflanzung mit Gehölzen überwiegend (mehr als 50%) landschaftsgerecht zu bepflanzen. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen in Reihen, z.B. als Grundstückseinfriedung, ist nicht zulässig. (Pflanzempfehlungen siehe textliche Festsetzung Nr. 4.1 sowie Anlage zur Begründung)
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 + 25 und Abs. 1 a BauGB)
- Die öffentliche Grünfläche „Pflanzstreifen“ sowie die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Gewerbegebiet sind zur Erhöhung der Lebensraumvielfalt und zur Belebung des Landschaftsbilds landschaftsgerecht dicht zu bepflanzen und extensiv zu pflegen. Die Flächen sind mehrreihig und versetzt mit standortheimischen Laubgehölzen (Bäume und Sträucher) zu bepflanzen. Für die Bepflanzung ist ein Abstand in der Reihe sowie zwischen den Reihen von 1,50 m einzuhalten. 85% der Pflanzen sind als Sträucher und 15% als Heister mit einer Höhe von mind. 2 m zu pflanzen. Zusätzlich sind in einem Abstand von 15 - 20 m vereinzelt hochstämmige, großwüchsige Laubbäume (insbesondere Eichen) als Überhälter zu pflanzen. (Pflanzempfehlungen siehe textliche Festsetzung Nr. 4.1 sowie Anlage zur Begründung)
 Nach der Anpflanz- und Stabilisierungsphase sind die Pflanzflächen in die natürliche Sukzession zu überlassen.
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 + 25 und Abs. 1 a BauGB)

4.5 Die öffentliche Grünfläche „Wiese / Grabenlauf“ dient als Schutzfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

- Die heute landwirtschaftlich genutzten Flächen sind aus ihrer ackerbaulichen Nutzung zu nehmen und zur Förderung des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds als möglichst naturnahe, offene Wiesenflächen herzurichten und extensiv zu pflegen. Die Wiesenflächen sind am Rande zum Gewerbegebiet und zur Straßenverkehrsfläche in mind. 5 m Breite dicht und landschaftsgerecht zu bepflanzen, analog zur textlichen Festsetzung Nr. 4.4 (Pflanzempfehlungen siehe textliche Festsetzung Nr. 4.1 sowie Anlage zur Begründung).
 Der Grabenlauf (Schragenmoorgraben, Fließgewässer III. Ordnung) ist zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Teilabschnitten zu renaturieren (z.B. Veränderungen der Böschungsverhältnisse, kolkartige Erweiterungen der Grabensohle, Schaffung von kleinen Sumpfbereichen). Der ihn in Teilabschnitten säumende, vorhandene Laubgehölzbestand ist zu erhalten und durch Pflanzung von landschaftsgerechten Laubgehölzen zu ergänzen.
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 + 25 und Abs. 1 a BauGB)
- Die beiden öffentlichen Grünflächen „Regenversickerungsbecken“ sind aus der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und unter Wahrung ihrer Zweckbestimmung in möglichst naturnahe Wiesenflächen umzuwandeln. Vereinzelt können randlich Sträucher und Bäume angepflanzt werden (Pflanzempfehlungen siehe textliche Festsetzung Nr. 4.1 sowie Anlage zur Begründung).
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 + 25 und Abs. 1 a BauGB)

5. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 Abs. 3 + 5, § 97 und § 98 BauNVO)
- Werbeanlagen**
 - Neben einer Sammelwerbeanlage für das gesamte Gebiet sind Werbeanlagen nur an der Stelle der Leistung zulässig. Werbeanlagen im Bereich der Fassade haben sich der Fassadengestaltung unterzuordnen und dürfen nicht über die Dachfläche hinausgehen.
 Werbung, die nicht im Bereich der Fassade angebracht ist, darf nur als Werbetafel mit einer Werbefläche von insgesamt maximal 2,00 m² und nur bis in eine Höhe von maximal 4,00 m über vorhandenem Gelände angebracht werden.
 Pro Grundstück ist nur eine Werbetafel zulässig.
 - Werbeanlagen mit beweglichen oder wechselnden Lichtquellen sind nicht zulässig. Lichtwerbung ist nur in einer Höhe bis maximal 4,00 m über Oberkante ausgebauter Fahrbahn der Erschließungsstraße zulässig. Der Maßpunkt liegt in der Mitte der der Straße zugewandten Gebäudeseite.
 - Ordnungswidrigkeiten**
 Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baummaßnahme durchführen läßt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Gemäß § 91 Abs. 5 NBauO können Ordnungswidrigkeiten nach Abs. 3 mit einer Geldbuße geahndet werden.

Planzeichenerklärung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- GE** 1.1 Gewerbegebiet (siehe textliche Festsetzungen Nrn. 1-3, 4.1 - 4.4, 5)
- 0,5** 1.2 Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,7** 1.3 Geschoßflächenzahl (GFZ)
- II** 1.4 Maximale Zahl der Vollgeschosse
- TH 8,00** 1.5 Zulässige Traufhöhe (Schnittpunkt Fassade / Oberkante Dachkonstruktion) maximal 8,00 m über Oberkante Fahrbahn der Erschließungsstraße, gemessen in Höhe des betreffenden Gebäudes

2. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- a** 2.1 Abweichende Bauweise, es gilt die offene Bauweise mit einer Begrenzung der Gebäudelänge von maximal 60 m
- 2.2 Baugrenze

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 3.1 Straßenverkehrsfläche
- 3.2 Straßenbegrenzungslinie

4. Flächen für die Stromversorgung und die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 + 14 BauGB)

- 4.1 Trafostation
- 4.2 Pumpstation (Schmutzwasser)

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 5.1 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung siehe Planeschrift (siehe textliche Festsetzungen Nrn. 4.1, 4.4 - 4.6)

6. Waldflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

- 6.1 Wald

7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 + 25 BauGB)

- 7.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.1 + 4.5)
- 7.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von landschaftsgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen Nrn. 4.1 + 4.4)

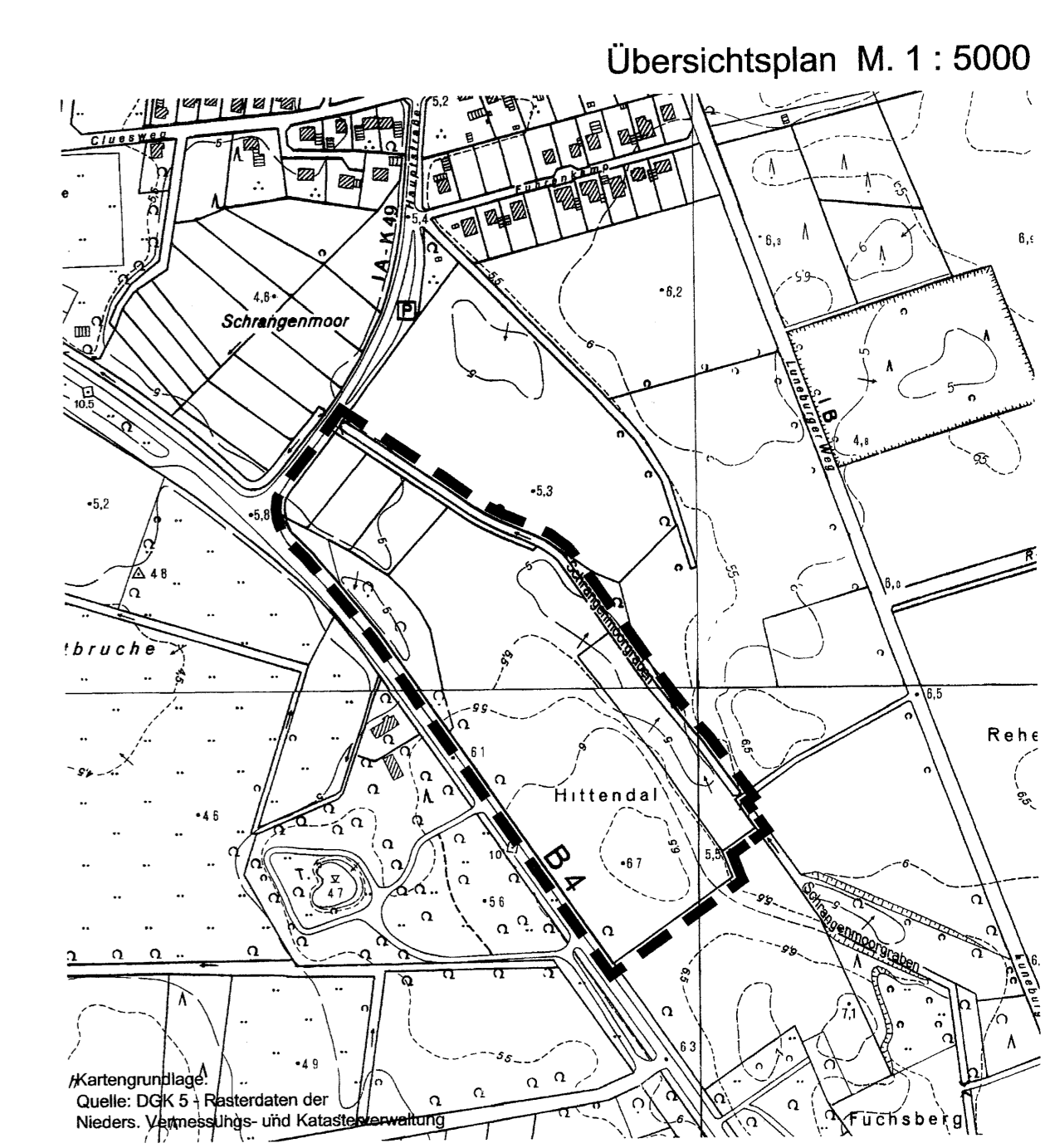
8. Sonstige Planzeichen

- 8.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 8.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

GEMEINDE HANDORF

Bebauungsplan Nr. 8 "Gewerbegebiet Hittendahl" mit örtlicher Bauvorschrift

M. 1 : 1000



Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Handorf diesen Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerbegebiet Hittendahl“ bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Handorf, den 05. Feb. 2004

Gemeinde Handorf
 Der Bürgermeister

gez. Herm Siegel
 (Peter Herm)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss Inkrafttreten

Der Rat der Gemeinde Handorf hat in seiner Sitzung am 28.11.2000 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 „Gewerbegebiet Hittendahl“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.12.2002 ortsüblich bekanntgemacht.

Handorf, den 05. Feb. 2004

gez. Herm Siegel
 - Bürgermeister -

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 13.02.2004 im Amtsblatt Nr. 03/2004 für den Landkreis Lüneburg bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 13.02.2004 rechtsverbindlich geworden.

Handorf, den 16.02.2004

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Handorf, Flur 18 (Art für Agrarstruktur) Maßstab: 1 : 1000

Die Verwirklichung ist nur für eigene, nicht-gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 197, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 28.01.2001). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Orthotriebe ist einwandfrei möglich.

Lüneburg, den 4.2.2004

gez. Kiepe Siegel
 - öffentlich bestellte Vermessungsingenieur -

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Handorf, den

gez. Herm Siegel
 - Bürgermeister -

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

Planungsbüro Patt + Stöhr
 Bahnhofstraße 1
 21337 Lüneburg
 Tel.: 0 41 31 / 89 18 02 - 0
 Fax: 0 41 31 / 89 18 02 - 9
 Lüneburg, den 18.12.2003

gez. Wolfgang Stöhr
 - Planverfasser -

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.01.2002 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.03.2002 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Entwürfe des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 20.03.2002 bis 24.04.2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Handorf, den 05. Feb. 2004

gez. Herm Siegel
 - Bürgermeister -

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Handorf hat den Bebauungsplan Nr. 8 „Gewerbegebiet Hittendahl“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06.01.2004 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Handorf, den 05. Feb. 2004

gez. Herm Siegel
 - Bürgermeister -