

# SATZUNG DER GEMEINDE AHLERSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 30 A "ERWEITERUNG INDUSTRIEGEBIET KLETHENER WEG"

- MIT ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT -

FÜR DAS GEBIET NÖRDLICH DES KLETHENER  
WEGES UND ÖSTLICH DER STRASSE IN DEN  
WIESEN

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6 S. 1, 3) sowie die BauNVO in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6 S. 1, 3).

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der zur Zeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom 20.12.2022 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30A der Gemeinde Ahlerstedt für das Gebiet "Erweiterung Industriegebiet Klethener Weg", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

## VERFAHRENSVERMERKE:

**1. Aufstellungsbeschluss**  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ahlerstedt hat in seiner Sitzung am 20.12.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30a "Erweiterung Industriegebiet Klethener Weg", Ahlerstedt beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Absatz 1 BauGB am 20.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Ahlerstedt, den ..... (Bürgermeister)

**2. Öffentliche Auslegung**  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ahlerstedt hat in seiner Sitzung am 13.10.2023 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung mit Umweltbericht haben vom 02.11.2022 bis 02.12.2022 gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ahlerstedt, den ..... (Bürgermeister)

**3. Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.12.2023 als Satzung gemäß § 10 Absatz 1 BauGB sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Ahlerstedt, den ..... (Bürgermeister)

**4. In-Kraft-Treten**  
Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Absatz 3 BauGB am 20.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Ahlerstedt, den ..... (Bürgermeister)

**5. Verletzung von Vorschriften**  
Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung dieser Satzung sind eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans zum Flächennutzungsplan oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplans gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Ahlerstedt, den ..... (Bürgermeister)

**6. Planunterlagen**  
Kartengrundlage: Gemeinde Ahlerstedt, Gemarkung Ahlerstedt, Flur 15 im Maßstab: 1:1.000

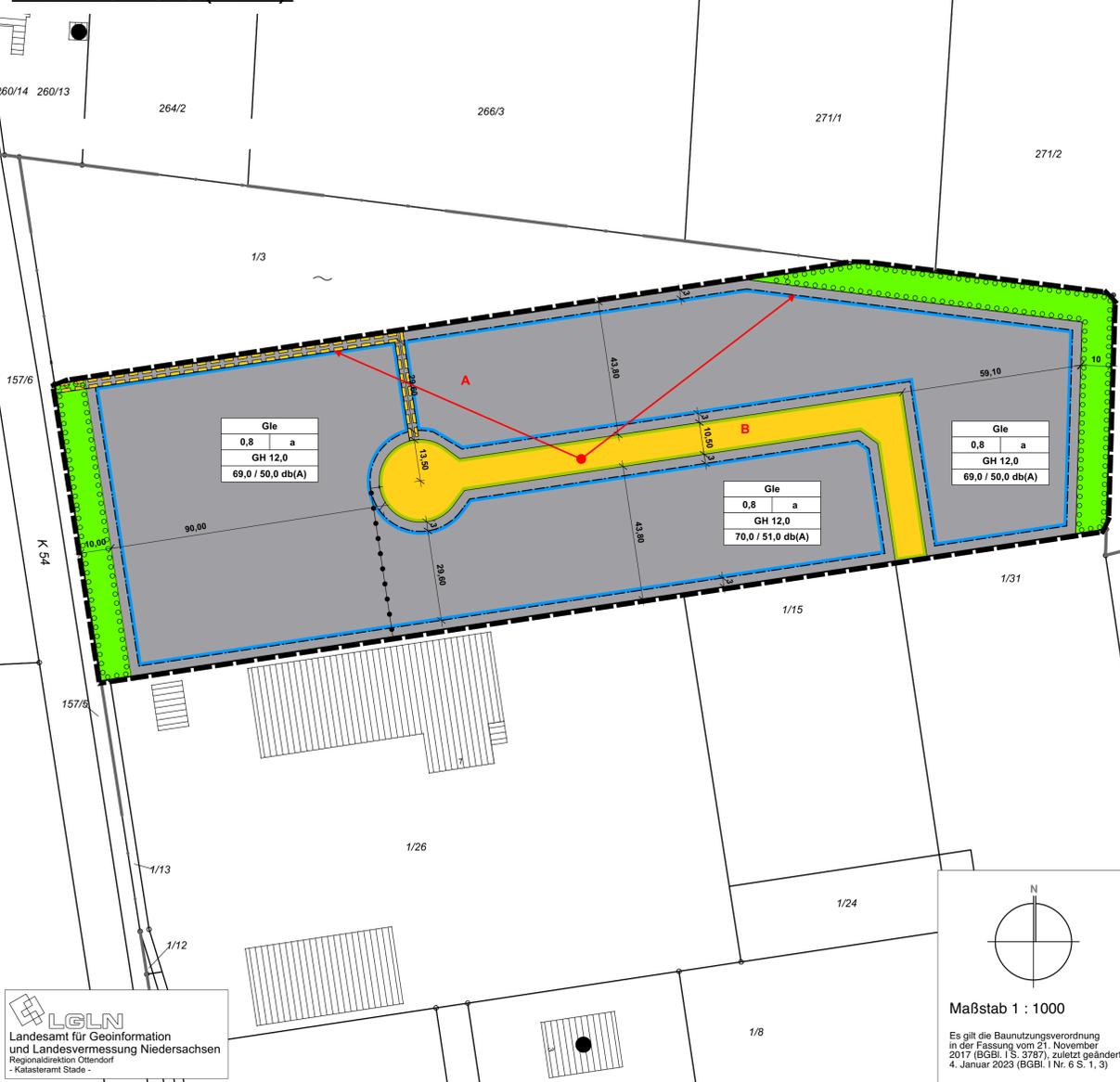
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2020

Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Otterndorf / Katasteramt Stade

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig (nach Stand vom Dezember 2020) aus. 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.

Buxtehude, den ..... (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

## PLANZEICHNUNG (TEIL A):



## ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen: Erläuterung:

### I. FESTSETZUNGEN:

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

**Gle** Industriegebiet, eingeschränkt

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

z.B. GRZ 0,8 Grundflächenzahl, als Höchstmaß

z.B. GH 12 Gebäudehöhe über das Grundstück erschließende Straßenverkehrsfläche in Meter, als Höchstmaß

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

**a** Abweichende Bauweise

Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

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

Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Eingrünung"

Planzeichen: Erläuterung:

### I. FESTSETZUNGEN:

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

Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

### SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB), (s. textliche Festsetzung Nr. 7)

Sonstige Festsetzung Nr. 4.1

### II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER / HINWEISE

Vorhandene Gebäude

Vorhandene Flurstücksgrenze

z.B. 1/8 Flurstücksbezeichnung

Vermaßung

**Nutzungsschablone**

Gle	
0,8	a
GH 12,0	
70,0 / 51,0 db(A) —Emissionskontingente	

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 9 BauNVO)**

1.1 Nicht zulässig ist gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO innerhalb des eingeschränkten Industriegebietes (Gle) der Einzelhandel an Endverbraucher, soweit die Verkaufsfläche 20 m<sup>2</sup> übersteigt; abweichend beträgt die Verkaufsfläche 50 m<sup>2</sup> für Waren, die im Geltungsbereich hergestellt werden.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 18 BauNVO)**

2.1 Die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) ist gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO Höchstgrenze der Höhe aller baulichen Anlagen. Der untere Bezugspunkt für die jeweilige Gebäudehöhe ist die Fahrbahnoberkante im Bereich der Fahrbahnmittlinie der nächsten erschließenden Straße (gem. § 18 Abs. 1 BauNVO). Anlagen des Immissionsschutzes sind von dieser Höhenbegrenzung ausgenommen.

**3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 22 u. § 23 BauNVO)**

3.1 Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch ist die Längenbeschränkung aufgehoben.

3.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie sind Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO in Form von hochbaulichen Anlagen nicht zulässig.

**4. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

4.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der gekennzeichneten Industriegebietsfläche angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 wieder tags (6,00 h bis 22,00 h) noch nachts (22,00 bis 6,00 h) überschreiten. Für die Plan dargestellten Richtungssektoren A und B erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	Zusatzkontingent tags	Zusatzkontingent nachts
A	0 dB	0 dB
B	1 dB	3 dB

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k LEK<sub>j</sub> durch LEK<sub>j</sub> + LEK<sub>zus,k</sub> zu ersetzen ist.

4.2 Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.

4.3 Die Emissionskontingente beziehen sich auf die Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 30A. Sie sind nicht binnenwirksam.

4.4 Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Kontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z. B. durch Baulast oder öffentlich-rechtliche Verträge).

**5. Anpflanz- und Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a), b) und 20 BauGB)**

5.1 Für jeweils vier hergestellte nicht überdeckte Stellplätze ist ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum auf dem Baugrundstück gemäß Pflanzenliste A zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Als Arten sind möglich:

#### Pflanzenliste A

Hainbuche (Carpinus betulus) | Stieleiche (Quercus robur) | Eberesche (Sorbus aucuparia)

Als Pflanzqualität ist zu verwenden: Hochstamm 3 x verpflanzt, Container, STU 16-18 cm.

5.2 Auf der Fläche sind mindestens 5 verschiedene Arten von Gehölzen gemäß der jeweiligen Pflanzenliste A und der Pflanzenliste B in Reihen zu pflanzen. Zwischen und in den Reihen der Gehölzanpflanzungen ist ein max. Abstand von 1,50 m zu halten. Es sind 1/3 Heister der Pflanzenliste A und 2/3 Sträucher der Pflanzenliste B zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind vor Wildverbiss zu schützen sowie vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neupflanzungen in der gleichen Art und Qualität an gleicher Stelle zu schaffen.

#### Pflanzenliste B 1

Heister in der Qualität: 2 x verpflanzt, Höhe 125 bis 150 cm: Flatterulme (Ulmus laevis) | Hainbuche (Carpinus betulus) | Stieleiche (Quercus robur) | Bergahorn (Acer pseudoplatanus) | Feldahorn (Acer campestre) | Eberesche (Sorbus aucuparia) | Winterlinde (Tilia cordata) | Vogelkirsche (Prunus avium)

#### Pflanzenliste B 2

Sträucher in der Qualität: leichter Strauch, 1 x verpflanzt, Höhe 70-90 cm: Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna) | Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) | Roter Hartriegel (Cornus sanguinea) | Schlehe (Prunus spinosa) | Wildbirne (Pyrus pyrastris) | Hasel (Corylus avellana) | (Euonymus europaeus) | Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus) | Salweide (Salix caprea).

**6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

6.1 Die Außenbeleuchtung im gesamten Plangebiet ist mit nach unten gerichtetem, fledermaus- und insektenfreundlichem Licht ohne UV-Anteil (z.B. LED ≤ 3000 Kelvin) vorzunehmen. Ein Abstrahlen des Lichts auf angrenzende Flächen ist zu vermeiden.

6.2 Es ist eine Kompensationsfläche von 0,93 ha der Gemarkung Kalbe, Flur 8, Flurstück 1 dem Bebauungsplan Nr. 30A „Erweiterung des Industriegebietes Klethener Weg“ der Gemeinde Sittensen zuzurechnen. Die Flächen werden bereits als Grünland extensiv bewirtschaftet und werden entsprechend dem Entwicklungskonzept des Ökokontos Sittensen entwickelt.

**7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21)**

Das Geh- und Fahrrecht, das über das eingeschränkte Industriegebiet (Gle) verläuft, ist zugunsten der Allgemeinheit und das Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Das Geh- und Fahrrecht, das über das eingeschränkte Industriegebiet verläuft, umfasst die Befugnis der Gemeinde Ahlerstedt, auf dieser Fläche einen Weg anzulegen und diesen zu begehren und zu befahren sowie die Befugnis der Ver- und Entsorgungsträger, unterirdische Leitungen anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen bei den Wegerechten können zugelassen werden.

## 1. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

**Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 50 NBauO)**

Die Oberkante von Werbeanlagen darf die höchstzulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten (§18 BauNVO).

## HINWEISE

1. **Alllasten, Altablagerungen**  
Aufgrund der überwiegender landwirtschaftlichen Vornutzungen im Plangebiet ist nicht von schädlichen Bodenverunreinigungen und somit von Alllasten auszugehen. Sollten dennoch während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Stade unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf Weiteres einzustellen.

2. **Schutz des Mutterbodens**  
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

3. **Kampfmittel**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie in der unmittelbaren Umgebung sind keine Hinweise auf Kampfmittel bekannt bzw. festzustellen. Es ist jedoch auch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Mine, etc.) im Boden vorhanden sind. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Erdbearbeitung aus Sicherheitsgründen einzustellen und umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelräumdienst direkt zu verständigen.

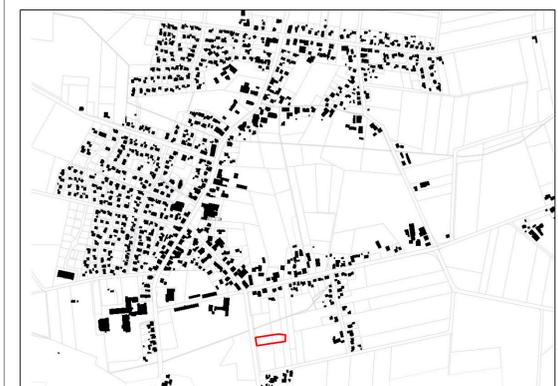
4. **Denkmalschutz**  
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sowie in der unmittelbaren Umgebung sind keine wertvollen Kulturgüter oder Bodendenkmale bekannt bzw. festzustellen. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleensammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) auch in geringen Mengen meldepflichtig. Sie müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Stade unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

5. **Artenschutzrechtliche Ge- und Verbote**  
In der Zeit vom 1. März bis 30. September ist es aus Naturschutz- und artenschutzrechtlichen Gründen verboten, Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte von Hecken, Gebüschen und anderen Gehölzen zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder ausnahmsweise zur Gesunderhaltung von Bäumen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 u. 3 BNatSchG). Bauarbeiten am Gebäude sind außerhalb der Zeit vom 1. April bis 30. September zu beginnen. Durch einen Nachweis des Fehlens von Nestern ggf. i.V.m. rechtzeitiger Vergrämung kann diese Frist vermindert werden.

## PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Absatz 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Ahlerstedt diesen Bebauungsplan Nr. 30a "Erweiterung Industriegebiet Klethener Weg", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Ahlerstedt, den ..... (Bürgermeister)



Übersichtsplan, ohne Maßstab

## SATZUNG DER GEMEINDE AHLERSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 30A

### "ERWEITERUNG INDUSTRIEGEBIET KLETHENER WEG"

für das Gebiet

nördlich des Klethener Weges und  
östlich der Straße "In den Wiesen"

Datum: Fassung vom 31. Januar 2023

Verfahrensstand: SATZUNGSBESCHLUSS

Planungsbüro: **Evers & Stadt Partner Planer**  
Ferdinand-Beit-Straße 7b  
20099 Hamburg