

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) hat der Rat der Gemeinde Tarmstedt diesen Bebauungsplan Nr. 39 "Am Kuhl Acker II", bestehend aus der Planzeichnung mit den Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Tarmstedt, den

Gemeindedirektor

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Tarmstedt hat in seiner Sitzung am 21.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Am Kuhl Acker II" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.10.2020 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.

32022
LGLN
Landesamt für GeoInformation und
Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Otterndorf

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straße, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 18.08.2022). 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.

Bremervörde, den

Katasteramt

3. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 39 "Am Kuhl Acker II" wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)
Tel.: 04261 / 92930
E-Mail: info@pgn-architekten.de Fax: 04261 / 929390

Rotenburg (Wümme), den

Planverfasser

4. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Tarmstedt hat in seiner Sitzung am 14.01.2021 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 39 "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 15.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 01.11.2021 bis 03.12.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Tarmstedt, den

Gemeindedirektor

5. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Tarmstedt hat den Bebauungsplan Nr. 39 "Am Kuhl Acker II" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.06.2022 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Tarmstedt, den

Gemeindedirektor

6. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 39 "Am Kuhl Acker II" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 39 "Am Kuhl Acker II" ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Tarmstedt, den

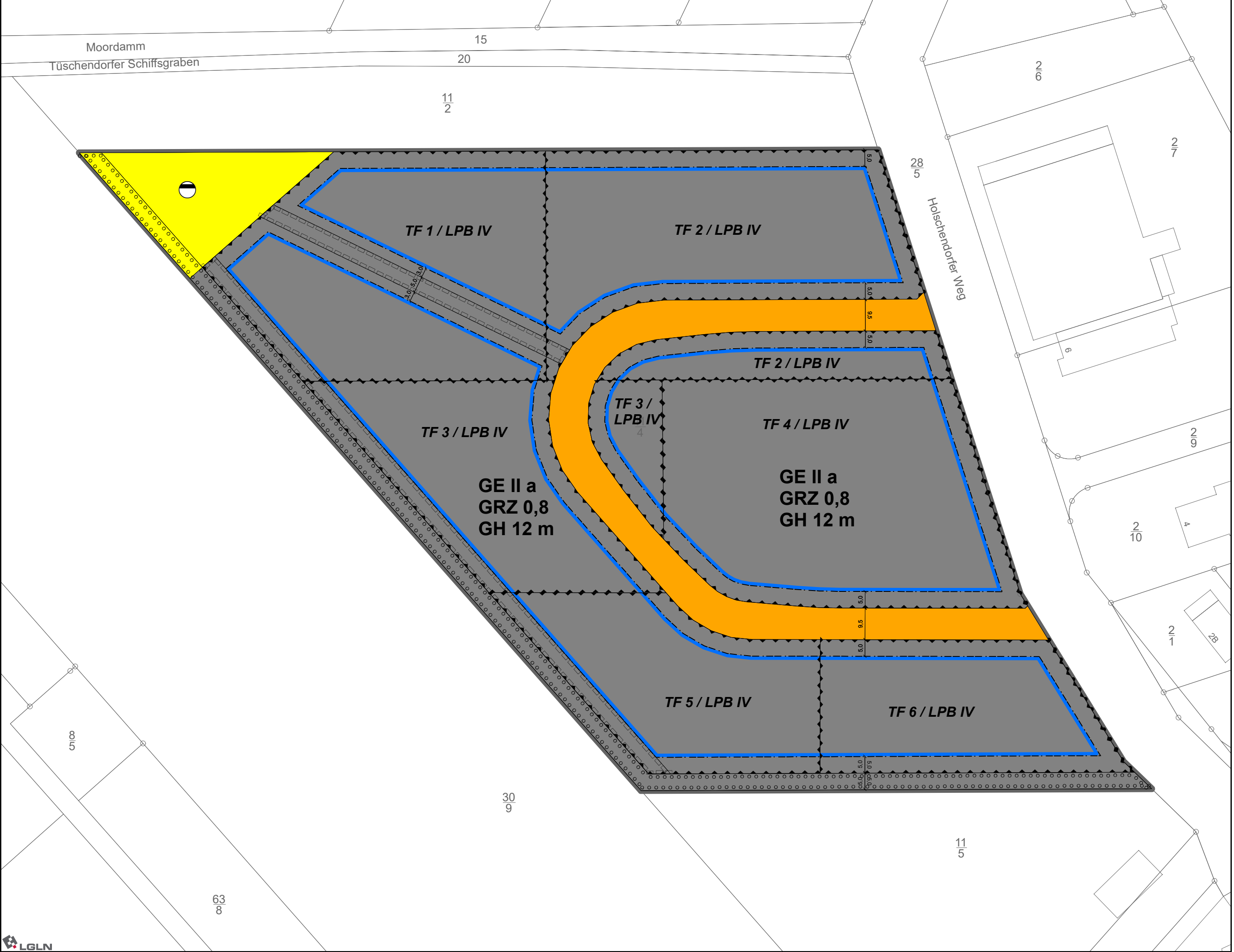
Gemeindedirektor

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

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 39 "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



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-, Apothekerwaren

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

Bücher / Zubehör,

Computer / Zubehör,

Telekommunikation

Elektrogrößgeräte

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 Berechtigungspersonen 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) 12,0 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die endgültige Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, über die die Erschließung erfolgt, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

2.2 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf ausnahmsweise durch Technikaufbauten, Aufzugsüberfahrten und eingebaute Treppenaussiege 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 anzupflanzen.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Bäume		
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerie	2 j. v. S. 80/120
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	3 j. v. S. 80/100
<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>Eucrymus europaea</i>	Pflafruthe	2 j. v. S. 80/100
<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. 80/100
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball	2 j. v. S. 80/100

* 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 alleseitig zum Schutz vor Verbiss 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

II

GH

Grundflächenzahl als Höchstmaß
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)

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 Planzeichnungen

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)

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} 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} tags	L _{eq} 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	53
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 _{a,ext}	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches (dB(A))	Büroräume und Ähnliches (dB(A))
LPB I	≤ 55	30	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.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. DÄCHER (§ 84 (3) NR. 1 NBAUO)

In den Gewerbegebieten sind die Dächer von baulichen Anlagen in den gedeckten Farbttönen rot, braun und/oder grün auszuführen. Ausgenommen hiervon sind Flachdächer, Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Wintergärten. Begrünte Dächer und Photovoltaikanlagen sind darüber hinaus allgemein zulässig.

2. FASSADEN (§ 84 (3) NR. 1 NBAUO)

In den Gewerbegebieten sind die Außenwände von baulichen Anlagen in den gedeckten Farbttönen rot, braun und/oder grün auszuführen.

HINWEIS: ORDNUNGSWIDRIGKEITEN (§ 84 (2) & (5) NBAUO)

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer den Bestimmungen der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBauO können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

HINWEISE

1. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

2. ALTABLAGERUNGEN

Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes liegen aktuell nicht vor. Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserversorgung 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.

5. AUSGLEICHSMAßNAHMEN

Die außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 5/2 der Flur 1 in der Gemarkung Wehnsen durchzuführende Ausgleichsmaßnahme, Entwicklung eines mesophilen Grünlandes, ist dem Gewerbegebiet im Plangebiet zugeordnet.

6. BODENFUNDE

Im Gebiet des Bebauungsplans werden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes). Nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bedarf die Durchführung von Erdarbeiten einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.

7. ARTENSCHUTZ

Mit der Umsetzung der Planung sind Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten bzw. können diese vermieden werden. Als artenschutzrechtliche ist zu beachten, dass die Baufeldreimachung außerhalb der allgemeingültigen Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) erfolgt. Weiterhin sollte über eine Begehung der Bauflächen vor Baubeginn sichergestellt werden, dass keine Brutplätze von Vögeln durch die Baumaßnahmen zerstört werden.

Die Strauch-Baumhecke, außerhalb des Plangebietes, ist vor einer Rodung von einem Gutachter auf Besatz von Fledermäusen zu untersuchen. Zudem sollte die Rodung des Gehölzbestandes, gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. erfolgen.

ÜBERSICHTSPLAN
M 1:5000

GEMEINDE TARMSTEDT
Landkreis Rotenburg (Wümme)

BEBAUUNGSPLAN NR. 39
- Am Kuhl Acker II -

- Urschrift -

N

1:1.000

0

25

50

100

Meter