

PRÄAMBEL

Auf Grund der § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Stadt Geestland diese 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Handels- und Gewerbepark Bederkesa", Ortschaft Bad Bederkesa, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Geestland, den Bürgermeisterin

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Geestland hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Handels- und Gewerbepark Bederkesa", Ortschaft Bad Bederkesa, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Geestland, den Bürgermeisterin

Plangrundlage

Liegenschaftskarte Az.: 037-L4-409/2021 Gemarkung Bederkesa, Flur 23 Maßstab 1 : 1.000 Quelle: Auszug aus den Geodaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2021 Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom September 2021). 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.

Bremerhaven, den Katasteramt Wesermünde

Planverfasser

Der Entwurf der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Handels- und Gewerbepark Bederkesa", Ortschaft Bad Bederkesa, wurde ausgearbeitet von Michael Schwarz, Raum und Umwelplaner, Delmenhorst.

Delmenhorst, den

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Geestland hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Handels- und Gewerbepark Bederkesa", Ortschaft Bad Bederkesa 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 der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Handels- und Gewerbepark Bederkesa", Ortschaft Bad Bederkesa, mit der Begründung hat vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die auszulegenden Unterlagen waren in diesem Zeitraum gem. § 4a Abs. 4 BauGB über www.geestland.eu und über https://uvp.niedersachsen.de verfügbar.

Geestland, den Bürgermeisterin

Erneute Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Geestland hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Handels- und Gewerbepark Bederkesa", Ortschaft Bad Bederkesa und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Handels- und Gewerbepark Bederkesa", Ortschaft Bad Bederkesa, mit der Begründung hat vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die auszulegenden Unterlagen waren in diesem Zeitraum gem. § 4a Abs. 4 BauGB über www.geestland.eu und über https://uvp.niedersachsen.de verfügbar.

Geestland, den Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Geestland hat in seiner Sitzung am nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Handels- und Gewerbepark Bederkesa", Ortschaft Bad Bederkesa, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Geestland, den Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss für die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Handels- und Gewerbepark Bederkesa", Ortschaft Bad Bederkesa, ist gemäß § 10 BauGB am im bekanntgemacht worden. Die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Handels- und Gewerbepark Bederkesa", Ortschaft Bad Bederkesa, ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Geestland, den

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Handels- und Gewerbepark Bederkesa", Ortschaft Bad Bederkesa, ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Geestland, den

Planzeichenerklärung

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

SO Sondergebiet "Großflächige Einzelhandelsbetriebe" (§ 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

GEe Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Flächenbezogener Schalleistungspegel in dB(A)/m², der in der angegebenen Zeit nicht überschritten werden darf

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO) 0,6 Grundflächenzahl H=12 maximale Gebäudehöhe in m

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

Anpflanzen von sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Zu erhaltender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

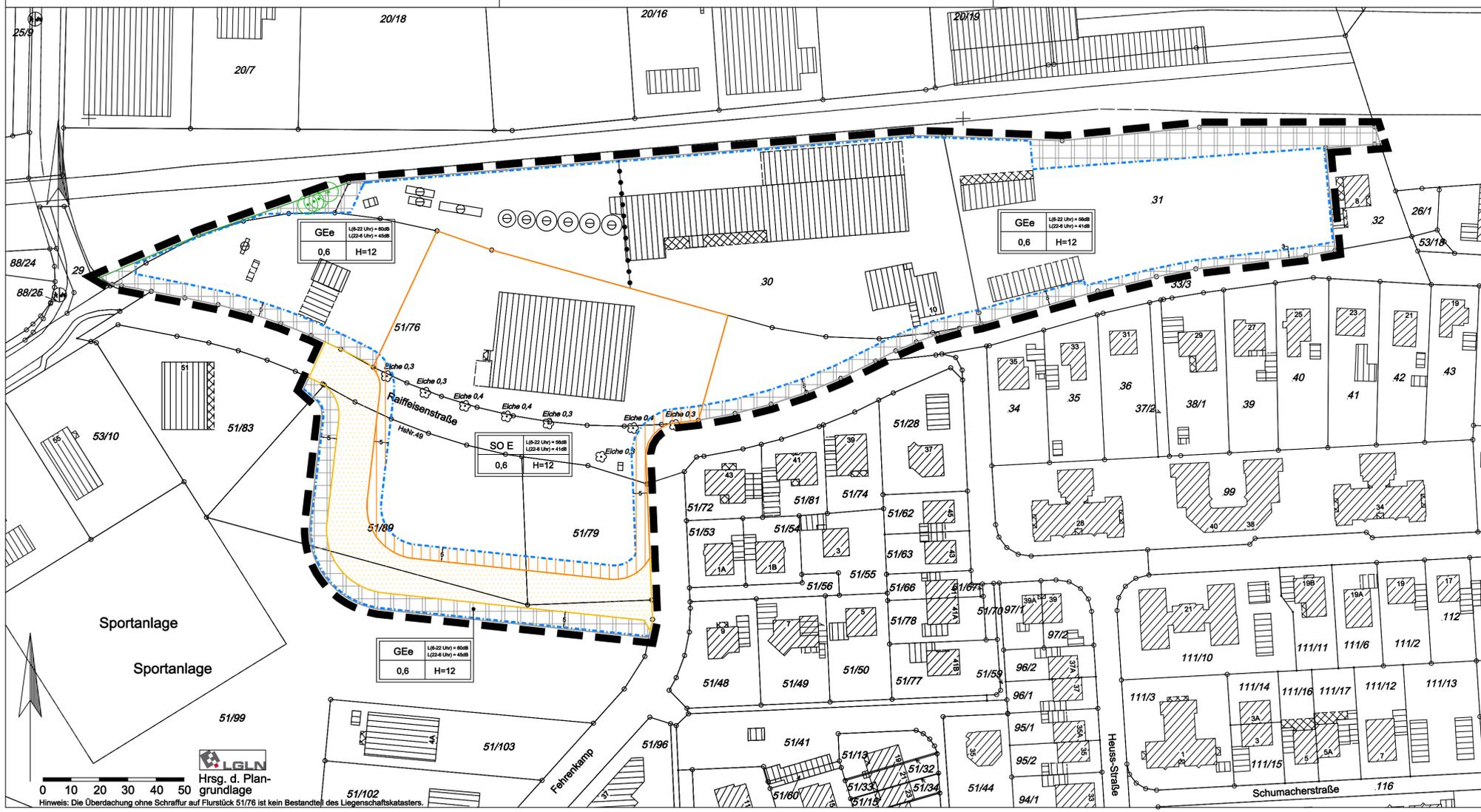
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Maßgeblich ist die BauNVO i.d.F.v. 21.11.2017, zul.geä.am 3.7.2023

Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Das Sondergebiet dient gem. § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO hauptsächlich der Unterbringung von Einzelhandelseinrichtungen.
Im Sondergebiet zulässig sind Bau-, Zoo- und Gartenmärkte sowie Kombinationen solcher Märkte.
Die Verkaufsfläche darf
0,209 m² für Baumarktartikel, Pflanzen und Erden,
0,009 m² für Zoobedarf,
0,015 m² für Bekleidung,
0,009 m² für Farben, Tapeten, Bodenbeläge, Teppiche,
0,009 m² für Möbel,
0,007 m² für Sportartikel,
0,006 m² für Nahrungs- und Genussmittel,
0,004 m² für Glas, Keramik, Hausrat,
0,003 m² für Spielwaren,
0,002 m² für Kfz-Zubehör,
0,001 m² für Fahrräder, Fahrradzubehör und
0,001 m² für Zeltungen, Zeltschriften,
insgesamt jedoch 0,390 m² je 1 m² Sondergebiet nicht überschreiten.
Zulässig sind Räume für Verwaltungen und für freie Berufe i.S.d. § 13 BauNVO sowie Nebenanlagen.
Ausnahmsweise können anstelle der benannten Sortimente andere Bau-, Zoo- und Gartenmarktsortimente zugelassen werden, wenn fachgutachterlich nachgewiesen wird, daß keine negativen Auswirkungen auf die örtliche und regionale Versorgungsstruktur zu befürchten sind.
1.2 Im Sondergebiet und in den Eingeschränkten Gewerbegebieten können die flächenbezogenen Schalleistungspegel gem. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO um das Maß einer möglichen Abschirmung durch Gebäude vergrößert werden.
1.3 In den Eingeschränkten Gewerbegebieten sind Wohnungen i.S.d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO dürfen in den Eingeschränkten Gewerbegebieten nördlich der Straße und die regionale Versorgungsstruktur zu befürchten sind.
sowie im Sondergebiet die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschreiten.
2.2 Gem. § 18 Abs. 1 BauNVO bezieht sich die zeichnerische Festsetzung der Gebäudehöhe auf die Höhe des nächstgelegenen Teils der Fahrbahndecke der das Gebäude erschließenden öffentlichen Straße.
Ausgenommen von der Höhenfestsetzung sind Gebäudeteile mit geringer Grundfläche wie Schornsteine, Antennen, Masten, Fahrstuhlschächte, Silos o.ä.
3. Größe der Baugrundstücke, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
3.1 Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO sind Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.
4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
4.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist das auf neu versiegelten Flächen anfallende, un- bzw. gering belastete Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Baugrundstück zurückhalten und zu versickern, soweit es nicht auf 2 l / s * ha gedrosselt abgeleitet wird.
5. Bindungen für die Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
5.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind die zeichnerisch festgesetzten Bäume zu erhalten und bei Abgang gleichzeitig zu ersetzen.
5.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB ist in den eingeschränkten Gewerbegebieten pro 5 PKW-Einstellplätze eine hochstämmige, großkronige Stieleiche, Moorbirke, Eberesche, Hainbuche, Zitterpappel oder Rotbuche auf einer mindestens 10 m² großen unversiegelten Fläche anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichzeitig zu ersetzen.
5.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten Mauern und fenestlose Wandflächen von je mehr als 50 m² mit Efeu, Kletterhortensie, Gelbblatt, Wildem Wein und/oder Knöterich zu begrünen.
Hinweise:
1. Sollten bei Bau- oder Erdarbeiten vor- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (z.B. Keramikscherben, Gruben, Urnen, Bodenverfärbungen, Asche, Steinsammlungen etc., auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig und unverzüglich beim LK Cuxhaven, Untere Denkmal-schutzbehörde im Hause Museum Burg Bederkesa, Tel. 04745 94390 zu melden sind. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten und der Unternehmer sowie der Eigentümer und der Besitzer der Fläche. Zutage tretende archaische Funde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und zu schützen, sofern die Denkmalbehörde nicht vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
2. Das Plangebiet liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes Bederkesa. Die Wasserschutzgebietsverordnung vom 14.2.1978 ist zu beachten.



Übersichtsplan M. 1 : 5.000
Stadt Geestland
10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Handels- und Gewerbepark Bederkesa" Ortschaft Bad Bederkesa
Planungsstand: 2. Entwurf Datum: 30.11.2023 Maßstab: 1 : 1.000 Nord
Schwarz + Winkenbach
Bürogemeinschaft für Raum- und Umwelplanung
Hasberger Dorfstraße 9 27751 Delmenhorst
Telefon 04221 / 444 02
Email Post@MichaelSchwarz-Planer.de