

Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenerverordnung v. 1990)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

GEE eingeschränktes Gewerbegebiet

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

a abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)

Baugrenze

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (siehe textliche Festsetzungen)

zu erhaltende Bäume (siehe textliche Festsetzungen)

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

unterirdisch (A-Abwasser)

Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (siehe textliche Festsetzungen)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung der Richtungssektoren für Schallschutzkontingente (siehe textliche Festsetzungen)

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEE) dient vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 8 Abs. 2 BauNVO).

Tabelle 1 Emissionskontingente tags und nachts in dB
Table with 3 columns: Teilfläche, LEX, tags, LEX, nachts, TF 1

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A, B und C erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente:

Tabelle 2 Zusatzkontingente in dB
Table with 2 columns: Richtungssektor, Zusatzkontingent

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 L, ex, i durch LEX, i + LEX, zus, k zu ersetzen ist.
1.2 Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 10 dB unterschreitet.

1.3 Die Emissionskontingente beziehen sich auf die Immissionsorte außerhalb des geplanten Gewerbegebietes. Sie sind nicht binnenwirksam.

1.4 Von den gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind Logistik- und Speditionsbetriebe und Tankstellen sowie Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten, sofern die im Folgenden aufgezählten zentrenrelevanten Warensortimente einen Flächenanteil von 10 % übersteigen, nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Zentrenrelevante Warensortimente sind:

- Apotheke
- Augenoptik
- Bekleidung (inkl. Lederbekleidung, Damenbekleidung),
- Herrenbekleidung, Kinderbekleidung, Berufsbekleidung, Wäsche / Badeartikel / Strümpfe)
- (Schnitt-) Blumen
- Drogeriewaren, Parfümerie
- Elektrokleingeräte
- Fahrräder, Sportartikel, Camping
- Glas / Porzellan / Keramik, Hausrat
- Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Wolle / Meterware / Stoffe
- Haus- / Bett- / Tisch-Wäsche
- Kinderwagen
- Lederwaren, Schuhe
- Sanitätsbedarf (einschließlich Hörgeräte)
- Spielwaren (ohne Computerspiele),
- Musikinstrumente und -noten
- Papier / Bürobedarf / Schreibwaren, Zeitungen / Zeitschriften, Bücher
- Teppiche, Gardinen / Dekostoffe / Heimtextilien
- Uhren / Schmuck
- Unterhaltungselektronik, Telekommunikation, PC-Hardware und -Software, Foto
- Wohnrichtungsbedarf
- Zoologischer Bedarf

1.5 Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie
- Vergnügungsstätten
sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Höhe baulicher Anlagen
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird auf 6,5 m begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten zulässigen Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) ist die Oberkante der Fahrbahnhöhe der jeweiligen Erschließungsstraße (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstücks.

3. Abweichende Bauweise
Innerhalb der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Abstände regeln sich nach §§ 5-7 NBauO (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

4. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
4.1 Der in der Planzeichnung festgesetzte Baum- und Gehölzbestand ist zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB). Bei natürlichem Abgang eines Baumes oder Gehölzes ist eine Nachpflanzung mit einem Baum oder Gehölz gleicher Art durch den Grundstückseigentümer vorzunehmen.
4.2 Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) ist pro 50 m² neu bebauter Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum (z. B. Stieleiche, Platane, Linde) durch den Grundstückseigentümer zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5. Leitungsrechte
Die festgesetzten, mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen, dienen der Unterbringung von Leitungen für die Abwasserentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB). Begünstigt werden die Gemeinde und Leitungsträger (Entsorgung).

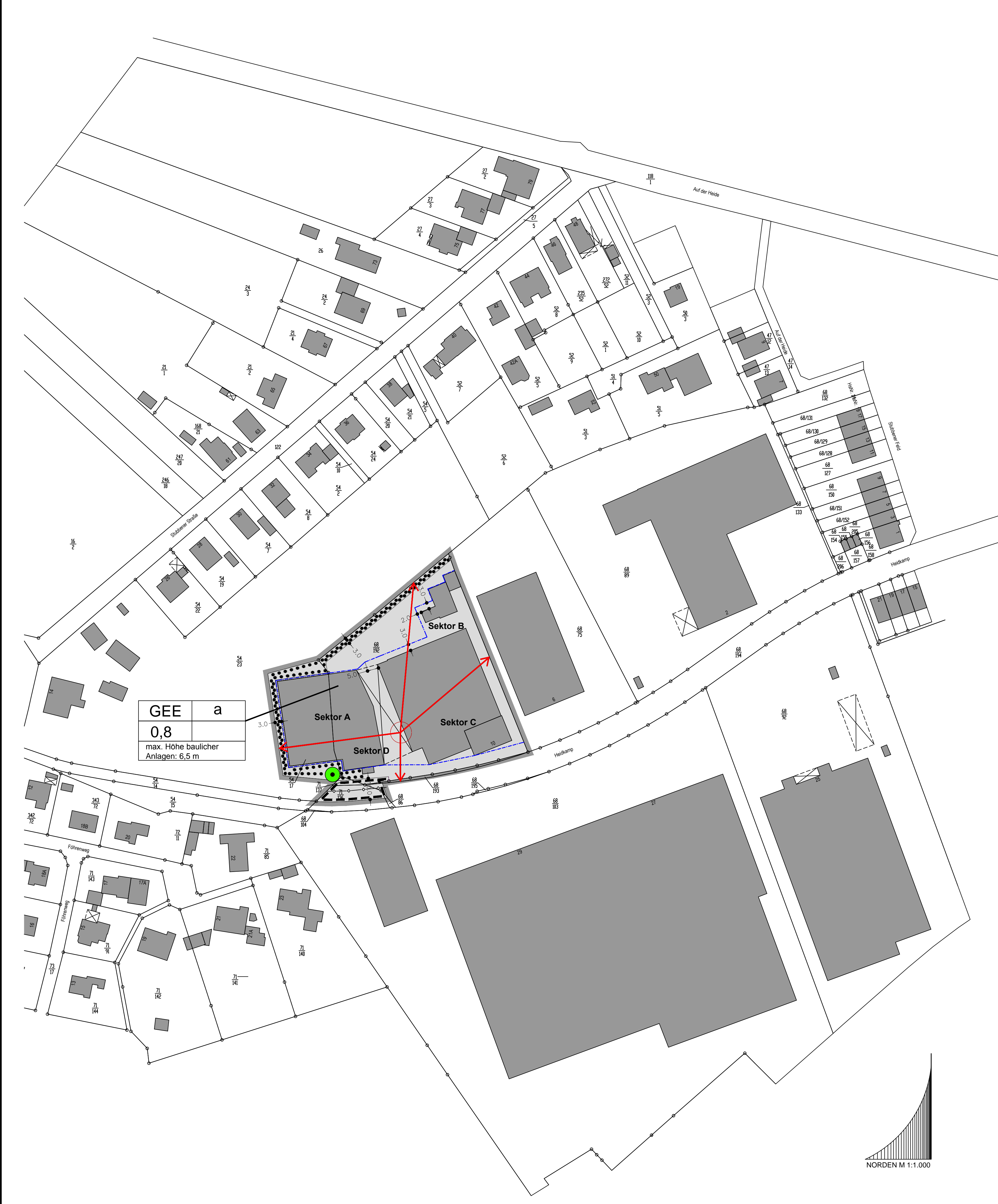
Nachrichtliche Hinweise

Archäologie
Sollten im Boden Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist dies unverzüglich der Gemeinde, dem Landkreis Osterholz als unterer Denkmalschutzbehörde oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Nds. Denkmalschutzgesetz). Zur Anzeige von Bodenfunden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet.

Die DIN 45691 ist im Sachgebiet Bau, Planung und Umwelt in der Gemeindeverwaltung Ritterhude, Rathaus, Riesstraße 40, 27721 Ritterhude, während der Dienststunden auf Dauer für jedermann einsehbar.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993. Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 22.07.2011.

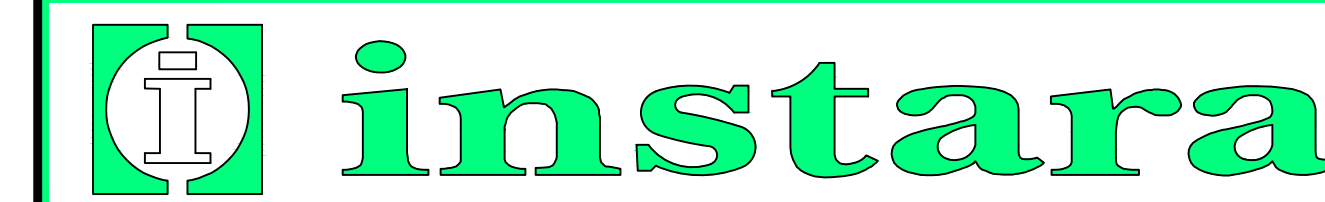
Gemeinde Ritterhude, Proj.-Nr.: 27721/163 Größe: 88 x 60 mm



GEE a
0,8
max. Höhe baulicher Anlagen: 6,5 m

Gemeinde Ritterhude
"Heidkamp", 1. Änderung

- Abschrift -



Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), sowie des § 58 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Ritterhude diesen Bebauungsplan Nr. 14 "Heidkamp", 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ritterhude hat in seiner Sitzung am 11.07.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Heidkamp", 1. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.11.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Otterndorf
Die Planungsgrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 09.10.2012). 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.

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von instara
Vahner Straße 180
28309 Bremen
Tel.: (0421) 43 57 9-0
Fax.: (0421) 45 46 84
Internet: www.instara.de
E-Mail: info@instara.de

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ritterhude hat in seiner Sitzung am 11.07.2012 die öffentliche Auslegung gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.11.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung hat vom 29.01.2013 bis 28.02.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ritterhude hat in seiner Sitzung am 19.06.2013 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.06.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 04.07.2013 bis 19.07.2013 gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB eingeschränkt öffentlich ausgelegen.

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Ritterhude hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.09.2013 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 11.10.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 11.10.2013 rechtsverbindlich geworden.

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Beglaubigung
Diese Ausfertigung des Bebauungsplans stimmt mit der Urschrift überein.