

# Planzeichenerklärung

(gemäß Planzeichenvorordnung v. 1990)

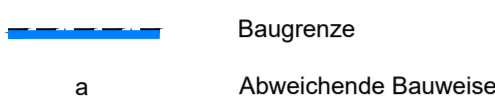
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)



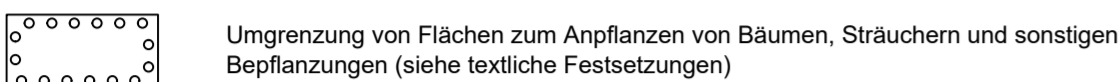
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. 0,4 Grundflächenzahl / GRZ

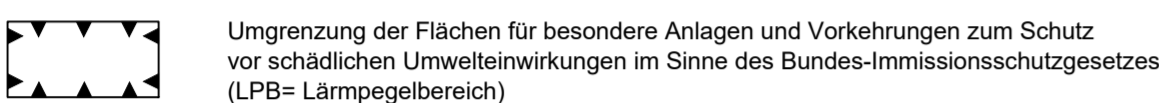
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)



Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



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



TF 5	Teilfläche der Emissionskontingente
57,5 / 42,5	Tageszeit dB / Nachtzeit dB

Grenze der Emissionskontingente

## Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

#### 1.1 Gewerbegebiete (GE)

1.1.1 In den Gewerbegebieten sind die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke nach § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.1.2 In den Gewerbegebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.1.3 In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausgenommen sind Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben sowie produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben, wenn

- eine räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb vorhanden ist,
- die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang steht,
- eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist und
- keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

1.1.4 In allen Gewerbegebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:

1. Anlagen zur Verwertung und Beseitigung von Abfällen und sonstigen Stoffen im Sinne der Ziffer 8 der 4. BImSchV.
2. Anlagen, die der Lagerung von Stoffen oder Gemischen im Sinne der Ziffer 9,1 der 4. BImSchV dienen.
3. Anlagen und Betriebe die der Abfallwirtschaft zuzuordnen sind.

### 1.2 Entfällt

### 2. Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

#### 2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird auf 12 m begrenzt (§ 16 Abs. 2 BauNVO). Überschreitungen der maximalen Höhe baulicher Art um bis zu 1,5 m durch untergeordnete Gebäudeteile, wie z. B. Schornsteine, können zugelassen werden (§ 31 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO). Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO gilt dabei als Bezugshöhe der in der Planzeichnung dem Bauvorhaben nächstgelegene festgesetzte Höhenfestpunkt.

#### 2.2 Abweichende Bauweise

Innerhalb der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Hinsichtlich aller sonstigen Bestimmungen gelten die Vorschriften der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

### 3. Immissionsschutz

Für Gebäude, die neu errichtet werden, gelten in den LPB gekennzeichneten Bereichen folgende Schallschutzanforderungen:

Die Grundrisse der Gebäude sollten so gestaltet werden, dass schutzbedürftige Räume auf der der Hauptverkehrsstraße (B 74) ab-gewandten Gebäudeseite angeordnet werden. Für Bereiche in denen das nicht möglich ist, müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, je nach Lärmpegelbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Tabelle 8 der Din 4109, Ausgabe November 1989 einhalten. Für Schlafzimmer und Kinderzimmer ist der Einsatz von schalldämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage vorzusehen. Außenwohnbereiche (Terrassen und Balkone) sollten auf der der Hauptverkehrsstraße abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	resultierendes Schalldämmmaß (erf. R'w.res.)	
		Wohn- und Übernachtungsräume	Büroräume und ähnliches [1]
IV	66 - 70 dB	40	35
V	71 - 75 dB	45	40

### 3.1 Emissionskontingente

In den Gewerbegebieten sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in den gekennzeichneten Teilflächen (TF) angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

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-rechtlicher Vertrag).

### 3.2 Richtungssektoren

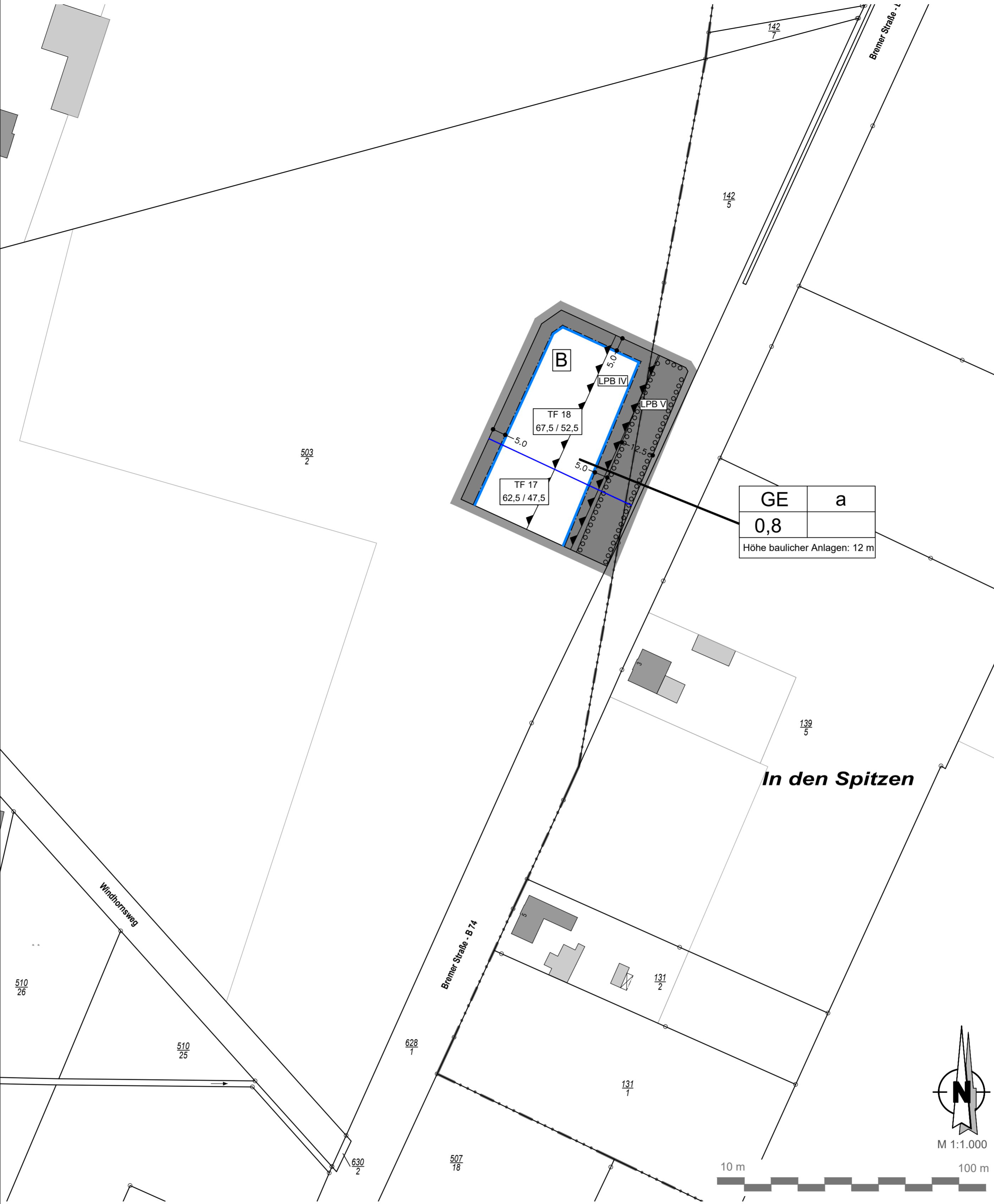
Für den im Plan dargestellten Richtungssektor B erhöht sich das Emissionskontingent LEK um 4 dB als Zusatzkontingent.

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<sub>eq,k</sub> durch L<sub>eq,k</sub> + L<sub>eq,zus,k</sub> zu ersetzen ist.

### 3.3 Immissionsorte

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 10 dB unterschreitet.

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



### 4. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

#### 4.1 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode durch die Gemeinde eine Stieleichenreihe (Quercus robur) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Abstand der Bäume in der Reihe wird mit 20,0 m, der Abstand der Bäume vom befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße 74 wird auf mindestens 5 m, die Mindestqualität mit Hochstamm, 12 - 14 cm Stammumfang, festgesetzt.

#### 4.2 entfällt

#### 5. entfällt

#### 6. entfällt

#### 7. Werbeanlagen

Im Plangebiet ist die Errichtung von Werbeanlagen (i. S. d. § 14 BauNVO) nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ausgenommen ist eine gemeinschaftliche Werbeeinrichtung innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist. Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

## Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 NBauO i. d. F. vom 12.04.2012, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51))

### 1. Werbeanlagen

Beleuchtete Werbeanlagen mit greller Signalwirkung und / oder pulsierende Lichteffekte sind unzulässig. Die beleuchteten Werbeanlagen dürfen nur zu den Betriebs- bzw. Geschäftszeiten betrieben werden.

### 2. Ordnungswidrigkeiten gegen die örtliche Bauvorschrift

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 BauNVO mit einer Geldbuße geahndet werden.

## Hinweis

Im Rahmen einer Prospektion wurden keine archäologischen Bodenfunde gemacht.

Archäologische Bodenfunde können jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, da historische Siedlungsspuren in der näheren Umgebung des Plangebietes als archäologische Bodendenkmale zu Tage getreten sind. Aus diesem Grund und wegen der topografischen Lage kann die Entdeckung von weiteren Bodenfunden (archäologischen Funden) daher nicht ausgeschlossen werden.

Sollten in der Erde Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist dies unverzüglich dem Landkreis Osterholz als unterer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz).

# Bebauungsplan

# 47

## Gemeinde Hambergen

"Gewerbegebiet Bremer Straße", 2. Änderung

mit örtlicher Bauvorschrift

- Entwurf -



### Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 58 Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Hambergen diesen Bebauungsplan Nr. 47 "Gewerbegebiet Bremer Straße", 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Hambergen, den .....

(Schünemann)  
Bürgermeisterin

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hambergen hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47, 2. Änderung, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hambergen, den .....

(Schünemann)  
Bürgermeisterin

### Planunterlage

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

© Jahr 2013 LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung  
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 21.03.2013). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Osterholz-Scharmbeck, den .....

Ö. b. v. I. Thorenz & Bruns

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

**instara**  
Vahner Straße 180  
Tel.: (0421) 43 57 9-0  
Fax: (0421) 45 46 64  
28309 Bremen  
Internet: www.instara.de  
E-Mail: info@instara.de

Bremen, den 25.09.2024

(instara)

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hambergen hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hambergen, den .....

(Schünemann)  
Bürgermeisterin

### Satzungsbeschluss

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

Hambergen, den .....

(Schünemann)  
Bürgermeisterin

### Inkrafttreten

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

Hambergen, den .....

(Schünemann)  
Bürgermeisterin

### Verletzung von Vorschriften

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

Hambergen, den .....

(Schünemann)  
Bürgermeisterin

### Beglaubigung

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Hambergen, den .....

(Schünemann)  
Bürgermeisterin

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH  
Alle Rechte vorbehalten

Bebauungsplan Nr.  
Gemeinde Hambergen **47**