

Anlage 2/ zur Vorlage 30/662/2014

PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG), jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Jameln diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, in seiner Sitzung am als Satzung sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.
Mit Inkrafttreten dieser Satzung werden zugleich die überplanten Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplans Gewerbegebiet Jameln aufgehoben und vollständig ersetzt.

Jameln, den (Siegel)

- Der Bürgermeister -

VERFAHRENSVERMERKE

PLANVERFASSER

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von plan B Stadtplaner Dipl.-Ing. Henrik Böhm, Götten 24, 29482 Kisten.
Götten, den

- Henrik Böhm -

AUFSTELLUNGSBESCHLUS

Der Rat der Gemeinde Jameln hat in seiner Sitzung am 07.11.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Jameln, den

- Der Bürgermeister -

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Maßstab: 1:1000

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

© 2013 LGLN Landesamt für Geoinformation und Ländereckung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Lüneburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der Liegenschaftskarte und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 03.12.2013). 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.

Lüchow, den
Landesamt für Geoinformation und Ländereckung Niedersachsen
Regionaldirektion Lüneburg
- Katasteramt Lüchow -

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.

Jameln, den

- Der Bürgermeister -

SATZUNGSBESCHLUS

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

Jameln, den

- Der Bürgermeister -

INKRAFTTRETEN

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich in der Ebe-Jetzt-Zeitung bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Jameln, den

- Der Bürgermeister -

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB i. V. m. § 214 Abs. 2 a BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 214 Abs. 2 a BauGB beachtliche Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans oder ein nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlicher Mangel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Jameln, den

- Der Bürgermeister -

Gemeinde Jameln

BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET JAMELN - ERWEITERUNG



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Teilneufassung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Jameln**
Der im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gelegene Teilbereich des Bebauungsplans Gewerbegebiet Jameln wird vollständig aufgehoben und ersetzt.
- Art der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet**
2.1 Im Gewerbegebiet (GE1) und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind Anlagen für sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.
2.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind die nach § 8 Abs. 2 Ziff. 1 BauNVO zugelassenen 'Gewerbebetriebe aller Art' dahingehend eingeschränkt, dass nur noch:
 - Schlossereien, Drehereien, Schleifereien oder Schleifereien,
 - Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten,
 - Anlagen zur Runderneuerung von Reifen, soweit weniger als 50 kg je Stunde Kautschuk eingesetzt werden,
 - Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung
 - Bauhöfe sowie
 - Anlagen und Betriebe mit vergleichbarem oder geringerem Emissionsgrad zulässig sind (siehe Abstandserlass NRW 2007 Anhang 1, Abstandsklasse VII).Darüber hinaus können Anlagen und Betriebe mit einem typischerweise höheren Emissionsgrad zugelassen werden, wenn durch Güteschlüsse eines Sachverständigen nachgewiesen ist, dass schädliche Umwelteinwirkungen i. S. des BImSchG nicht hervorgerufen werden können. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

- Ausnahmsregelung zur Überschreitung der festgesetzten Höhen**
Das festgesetzte Höchstmaß für die Obergrenze baulicher Anlagen kann ausnahmsweise um bis zu 3 m überschritten werden, sofern es sich von der Baumasse her um untergeordnete Bauelemente wie Schornsteine, Filteranlagen, Antennen, Blitzschutzanlagen, etc. handelt. (§ 31 BauGB)

- Wirtschaftsweg**
Innerhalb der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Wirtschaftsweg ist ein Wirtschaftsweg für den landwirtschaftlichen Schwerverkehr herzustellen. Die Ausführungsqualität hat sich an dem vorhandenen Wirtschaftsweg, der im Osten in Richtung Langenhorst weiterführt, zu orientieren (ca. 3,5 m breite wassergebundene Decke, tragfähiges Bankett). Die Anlage eines Grabens ist zulässig.

- Private Grünfläche Hecke V**
Innerhalb der 13 m breiten Grünfläche Hecke V ist eine linienförmige Baum-Strauch-Hecke zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Zur Herstellung der Hecke sind heimische, standortgerechte Gehölze aus der untenstehenden Artenliste mit einem Pflanzabstand 1,5 - 2 m in fünf Reihen unter Berücksichtigung eines Baumalters von mindestens einem Drittel fachgerecht zu pflanzen und zu pflegen. Unter dem Kronendach bestehender Bäume ist die Pflanzung auszusparen. Bis zur Erreichung des Entwicklungsziels sind abgängige Gehölze innerhalb der nächsten Pflanzperiode durch gleichartige Gehölze zu ersetzen. Ein wirksamer Schutz vor Wildverbiss ist relevant. Die Hecke ist beidseitig ein Krautsaum vorzulegen. Die Krautblume sind der Sukzession zu überlassen, wobei eine jährliche Mahd zur Entkeimung zulässig ist. Innerhalb der Gehölzpflanzung ist eine Mahd des Gras- und Krautwuchses in den ersten 3 Jahren nach Gründung des Bestandes nach Bedarf vorzunehmen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Private Grünfläche Extensivgrünland**
Innerhalb der privaten Grünfläche Extensivgrünland ist artenreiche Grünlandvegetation zu entwickeln und auf Dauer extensiv zu unterhalten. Auf der Ackerfläche ist eine Erdbegrünung mit einer Rasenmischung für Bioplächen vorzunehmen (Regelsaatgutmischung 8.1 - Variante 1). Die extensive Pflege erfolgt über eine ein- bis zweimalige Mahd im Jahr. Die erste Mahd darf nicht vor Ende Juni erfolgen, um die Brut von Wiesenvögeln nicht zu gefährden. Alternativ kann eine extensive Beweidung erfolgen, wobei die Besatzdichte 2 Stück Vieh pro ha nicht überschreiten darf. Möglich ist auch eine Pflege und Offenhaltung des Grünlandes mittels Hufeischaufhaltung. Das Ausbringen von Pestiziden und Düngemitteln ist auf der Grünfläche nicht gestattet. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Private Grünflächen Grünanlage 1 und 2**
Innerhalb der privaten Grünflächen Grünanlage 1 und 2 sind insgesamt mind. 4 Bäume aus heimischen, standortgerechten Arten in der Mindestpflanzqualität, Holstammumfang 10 - 12 cm fachgerecht zu pflanzen und zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen sind diese in der nächsten Pflanzperiode durch gleichartige Gehölze zu ersetzen. Anlagen zur Regenwasserrückhaltung und -beseitigung sind zulässig, sofern sie naturnaher Weise angelegt sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Grünflächen - Kompensationssicherung**
Die Grünflächen dienen der Vermeidung, der Minimierung und dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft. Sie sind von anderen Nutzungen, die der Zweckbestimmung als Grünfläche widersprechen, freizuhalten (z.B. Ablagerungen von Materialien oder Maschinen, Fahrwege, landwirtschaftliche Lagerung u.a.). (§ 9 Abs. 1a BauGB)

- Eingriffsfächen, Ausgleichsfächen und -maßnahmen, Zuordnung**
Als Eingriffsfächen gelten alle neu ausgewiesenen Bau- und Verkehrsflächen, für die erstmals Baurechte geschaffen werden. Bestehende Straßen und Gewerbegebietsflächen auf den Flurstücken 259/1 und 131/8 sind ausgenommen.
Als Ausgleichsfächen gelten alle privaten Grünflächen. Die innerhalb der Ausgleichsfächen festgesetzten Pflanz- und Pflegemaßnahmen sind als Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.
Die Ausgleichsfächen und -maßnahmen sind den Eingriffsfächen insgesamt zugeordnet. (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Artenliste:

Zuordnung	Deutscher Name	Botanischer Name	Mindestqualität
Hauptbaumarten:	Rotholz	Fagus sylvatica	Hei. Zev. o. B. h. 150-200 cm
	Stieleiche	Quercus robur	Hei. Zev. o. B. h. 150-200 cm
	Eiche	Fraxinus excelsior	Hei. Zev. o. B. h. 150-200 cm
Nebenbaumarten:	Erl	Alnus glutinosa	1 Hei. Zev. o. B. h. 100-125 cm
	Platanus	Ulmus laevis	1 Hei. Zev. o. B. h. 100-125 cm
Straucharten:	Kornel	Rubus caesius	Str. 3 Tr. h. 80-90 cm
	Faulbaum	Fraxinus excelsior	Str. 3 Tr. h. 80-90 cm
Pflanzarten:	Pflanzweide	Salix purpurea	Str. 3 Tr. h. 60-80 cm
	Holunder	Sambucus nigra	Str. 3 Tr. h. 60-80 cm
Pflanzarten:	Holunder	Rosa canina	Str. 3 Tr. h. 60-80 cm
	Pflanzarten	Eunymus europaeus	Str. 3 Tr. h. 60-80 cm
Schäule	Schäule	Prunus spinosa	Str. 3 Tr. h. 60-80 cm
	Waldsömmerchen	Ononis spinosa	Str. 3 Tr. h. 60-80 cm

Erklärung der Abkürzungen:

Hei. Zev. heimisch
L. Hei. heimisch
Str. Strauch
h. Höhe

1x. einmal verpflanzt
2x. zweimal verpflanzt
3 Tr. drei Triebe
o. B. ohne Ballen

HINWEISE

- Genehmigungsvorbehalt der Denkmalschutzbehörde**
Einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde bedarf, wer in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichten, ändern oder beseitigen will. (nach § 10 NDStG)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

BauNVO 1990 / PlanzV 10

Planzeichen Festsetzungen Richtungsgrundlage

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE GEe GEWERBEGEBIET / EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET
Einschränkungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1 § 8 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,8 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) § 16, § 19 BauNVO
I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, als Höchstmaß § 16, § 20 BauNVO
OK max. 12,5 m OBERKANTE BAULICHER ANLAGEN, als Höchstmaß über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt (siehe T.F. Nr. 3) § 16 BauNVO
Höhenbezugspunkt: OKFF

BAUGRENZEN, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

BAUGRENZE § 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
Wirtschaftsweg § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

GRÜNFLÄCHEN

PRIVATE GRÜNFLÄCHEN, Zweckbestimmung gemäß Bezeichnung in der Planzeichnung § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

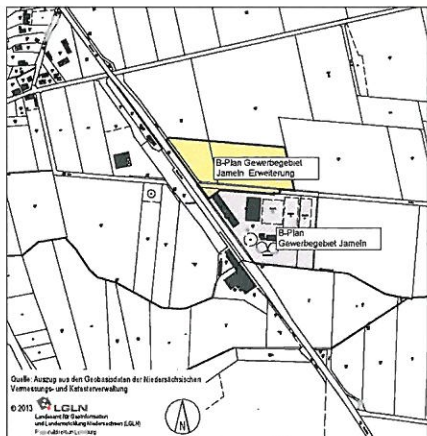
ERHALTUNG: Laubbäume

SONSTIGE PLANZEICHEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES § 9 Abs. 7 BauGB
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN
EINZELDENKMAL, nachrichtlich

LANDKREIS LÜCHOW-DAHNENBERG GEMEINDE JAMELN

BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET JAMELN ERWEITERUNG



GEMEINDE JAMELN

DER BÜRGERMEISTER

Hauptstraße 12 Tel. 05864-343
29479 Jameln

Vorgänger 1. Beilegung 2. Beilegung Sitzung Rechtskraft
X X X X Februar 2014

plan B Stadtplaner Dipl.-Ing. Henrik Böhm Götten 24 29482 Kisten Tel. 0541-6512-66 plan@planb.de