

Anlage 2) zur Vorlage 30/0755/2014

**PRÄAMBEL**

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), 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 überlappenden Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Gewerbegebiet Jameln aufgehoben und vollständig ersetzt.

Jameln, den ..... (Siegel) .....  
- Der Bürgermeister -

**VERFAHRENSVERMERKE**

**PLANVERFASSER**  
Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von p l a n B Stadtplaner Dipl.-Ing. Henrik Böhm, Götten 24, 29482 Kustien.  
Götten, den .....  
- Henrik Böhm -

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
Der Rat der Gemeinde Jameln hat in seiner Sitzung am 07.11.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.02.2014 ordentlich 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 Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)  
Regionaldirektion Lüneburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 13.03.2014). 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 Landentwicklung Niedersachsen  
Regionaldirektion Lüneburg  
- Katasteramt Lüchow -

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.02.2014 ordentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 15.02.2014 bis einschließlich 15.03.2014 öffentlich ausgelegen.  
Jameln, den .....  
- Der Bürgermeister -

**SATZUNGSBESCHLUSS**  
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 ..... ordentlich in der Ebene-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 beschriftete Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 214 Abs. 2 a BauGB beschriftete 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 (GEE) und im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE1) sind Anlagen für sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.  
2.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE2) sind die nach § 8 Abs. 2 Ziff. 1 BauNVO zugelassenen Gewerbebetriebe aller Art dahingehend eingeschränkt, dass nur noch:  
• Schlossereien, Drehereien, Schweißereien 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 Abstandserlasse NRW 2007 Anhang 1, Abstandsklasse VII).  
Darüber hinaus können Anlagen und Betriebe mit einem typischerweise höheren Emissionsgrad zugelassen werden, wenn durch Gutachten eines Sachverständigen nachgewiesen ist, dass schädliche Umwelteinwirkungen i. S. des BImSchG nicht hervorgerufen werden können. § 1 Abs. 5 BauNVO
- Ausnahmeregelung zur Überschreitung der festgesetzten Höhen  
Das festgesetzte Höchstmaß für die Oberkante 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 in Osten in Richtung Langenhorst weiterführt, zu orientieren (ca. 3,5m 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 fünfreihige Baum-Stauch-Hecke zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Zur Herstellung der Hecke sind heimische, standortgerechte Gehölze aus der unterliegenden Artenliste mit einem Pflanzabstand 1,5 - 2 m in fünf Reihen unter Berücksichtigung eines Baumanteils 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. Die Anpflanzung ist wirksam gegen Wildverbiss zu schützen. Der Hecke ist bei Bedarf ein Krautsum vorzulegen. Die Krautsumme der Sukzession zu überlassen, wobei eine jährliche Mahd zur Entfussung 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. 20 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 Rasensaatung für Biotope vorzunehmen (Regelsaatmischung 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 überschritten darf. Möglich ist auch eine Pflege und Offenhaltung des Grünlandes mittels Hutschafhaltung. Das Aufbringen 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 (Stammumfang 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 Regenwasserretention und -beseitigung sind zulässig, sofern sie naturnaher Weise angelegt sind. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Grünflächen - Kompensationsicherung  
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 etc.). § 9 Abs. 1a BauGB
- Eingriffsfeldchen, Ausgleichsfeldchen und -maßnahmen, Zuordnung  
Als Eingriffsfeldchen gelten alle neu ausgewiesenen Bau- und Verkehrsflächen, für die erstmals Baurechts geschaffen werden. Bestehende Straßen und Gewerbegebäudeflächen auf den Flurstücken 2591f und 1318 sind ausgenommen.  
Als Ausgleichsfeldchen gelten alle privaten Grünflächen. Die innerhalb der Ausgleichsfeldchen festgesetzten Pflanz- und Pflegemaßnahmen sind als Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.  
Die Ausgleichsfeldchen und -maßnahmen sind den Eingriffsfeldchen insgesamt zugeordnet. § 9 Abs. 1a BauGB

**Artikelliste:**

Zuordnung	Drothcher	Botanischer Name	Mindestqualität
Hauptbaumarten	Rothbuche	Fagus sylvatica	Höl., Zw., o. B., h. 150-200 cm
	Stieleiche	Quercus robur	Höl., Zw., o. B., h. 150-200 cm
Nebenbaumarten	Eiche	Alnus glutinosa	1 Höl., Zw., o. B., h. 100-125 cm
	Platanen	Ulmus laevis	1 Höl., Zw., o. B., h. 100-125 cm
Strucharten	Kornelkirsche	Rubus coccineus	Str., 3 Tr., h. 60-90 cm
	Feldahorn	Fraxinus albus	Str., 3 Tr., h. 60-90 cm
	Purpurweide	Salix purpurea	Str., 3 Tr., h. 60-90 cm
	Hulden	Sambucus nigra	Str., 3 Tr., h. 60-90 cm
	Hundrose	Rosa canina	Str., 3 Tr., h. 60-90 cm
	Pflaumenblüte	Eucryphia europaea	Str., 3 Tr., h. 60-90 cm
	Schlehe	Prunus spinosa	Str., 3 Tr., h. 60-90 cm
	Waldrebe	Cotoneaster monogyna	Str., 3 Tr., h. 60-90 cm

Erläuterung der Abkürzungen:  
Höl.: Heister  
L. Höl.: lichter Heister  
Str.: Strauch  
h.: Höhe  
Zw.: einmal verpflanzt  
Zw.: zweimal verpflanzt  
3 Tr.: drei Triebe  
o. B.: ohne Ballen

**HINWEISE**

1. Genehmigungsverbehalt der Denkmalschutzbehörde  
Einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde bedarf, wer in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichten, ändern oder besetzen will (nach § 10 NDSchG)

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

- Planzeichen Festsetzungen Rechtsgrundlage
- 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) § 14, § 19 BauNVO
- I** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, als Höchstmaß § 14, § 20 BauNVO
- OK max. 12,5 m** OBERKANTE BAULICHER ANLAGEN, als Höchstmaß über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt (siehe T.F. Nr. 3) § 14 BauNVO
- HP** Höhenbezugspunkt, OKFF
- BAUGRENZEN, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**
- BAUGRENZE** § 22 BauNVO

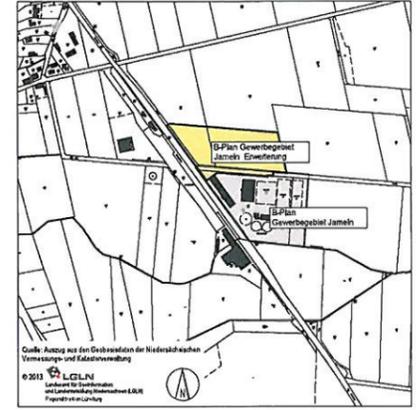
- VERKEHRSLÄCHEN**
- ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSLÄCHE** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- VERKEHRSLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG**  
Wirtschaftsweg § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- 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** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- RENDE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES** § 9 Abs. 1 BauGB
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN**
- INZELDENKMAL, nachrichtlich**

**LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG  
GEMEINDE JAMELN  
BEBAUUNGSPLAN  
GEWERBEGEBIET JAMELN  
ERWEITERUNG**



**GEMEINDE JAMELN**  
DER BÜRGERMEISTER

Hauptstraße 12  
29479 Jameln  
Tel. 05664-343

Vorplanung 1. Beteiligung 2. Beteiligung Sitzung RehaBstf. März 2014

p l a n B Stadtplaner Dipl.-Ing. Henrik Böhm Götten 24 29482 Kustien Tel. 0541-9512-68 plan@pln-b.de