PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO), 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 16.08.2011 als Satzung sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Jameln, den 17.08.2011

(Siegel)

.....

- Der Bürgermeister -

VERFAHRENSVERMERKE

PLANVERFASSER

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von p l a n. B Stadtplaner Dipl.-Ing. Henrik Böhme, Göttien 24, 29482 Küsten.

Göttien, den 16.08.2011

.....

- Henrik Böhme -

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Jameln hat in seiner Sitzung am 29.03.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 03.05.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Jameln, den 17.08.2011

.....

- Der Bürgermeister -

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage:	Liegenschaftskarte
Maßstab:	1:1000
	Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2011
Herausgeber:	Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.

Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf

1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,
2. die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen …
(Auszug aus § 5 Absatz 3 NVermG)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04.02.2011). 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.

Lüchow, den……..

.....

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Lüneburg
- Katasteramt Lüchow -

-

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.06.2011 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 04.07.2011 bis einschließlich 03.08.2011 öffentlich ausgelegen.

Jameln, den 17.08.2011

.....

- Der Bürgermeister -

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Jameln hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.08.2011 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Jameln, den 17.08.2011

.....

- Der Bürgermeister -

INKRAFTTRETEN

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am …….. ortsüblich in der Elbe-Jeetzel-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 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften oder von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie ein beachtlicher Mangel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

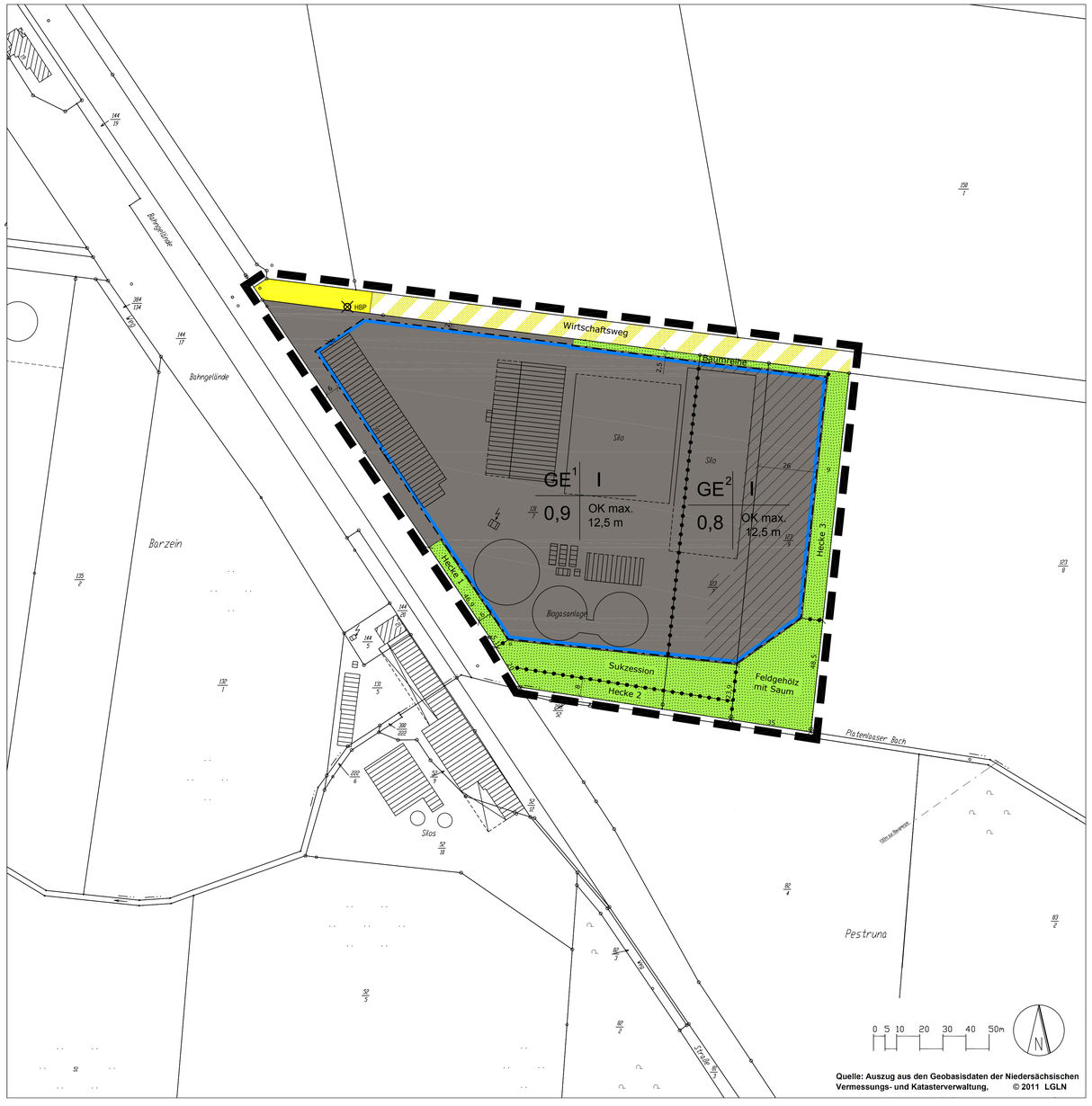
Jameln, den ……..

.....

- Der Bürgermeister -

Gemeinde Jameln

BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET JAMELN



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2011 LGLN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
Im Gewerbegebiet GE1 und GE2 sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten. (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

2. Maßnahme zum Schutz des Landschaftsbildes - Farbvorgabe im Bereich der Dachzone
Innerhalb des Gewerbegebietes sind Dachabdeckungen von technischen Bauten (insbesondere Folienhauben von Fermentern, Nachgärbehältern, Gärsubstratlagern oder ähnlichen Rundbehältern nur in gedeckten Grau- oder Grüntönen zulässig; sonstige Dachabdeckungen (z.B. von Hallenbauten) dürfen auch in gedeckten Rot- oder Brauntönen ausgeführt werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3. Private Grünflächen - Kompensationssicherung
Die privaten 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 Lagernutzung u.a.). (§ 9 Abs. 1a BauGB)

4. Private Grünfläche Sukzession
Innerhalb der privaten Grünfläche Sukzession ist eine Sukzessionsfläche mit unterschiedlichen Standortbedingungen anzulegen und zu erhalten. An der Nordseite ist zur Abgrenzung von der Gewerbenutzung ein bis zu 1m hoher Wall vorzusehen, der als magerer Trockenrasenstandort dienen soll. Südlich davon sind naturnah angelegte Teiche zur Rückhaltung von nicht-verunreinigtem Niederschlagswasser zulässig – sie sollen zur Entwicklung von feuchten Hochstaudenfluren beitragen. Die gesamte Fläche ist der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Bestehende Gehölze sowie Spontanaufwuchs sind zu erhalten. Maßnahmen der Gefahrenabwehr sind zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5. Private Grünfläche Hecke 1
Innerhalb der 6 m breiten Grünfläche Hecke 1 ist eine zweireihige Baum-Strauch-Hecke unter Berücksichtigung des vorhandenen Gehölzbestandes zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Zur Herstellung der Hecke sind heimische, standortgerechte Gehölze aus der untenstehenden Artenliste mit einem Pflanzabstand von 1-2 m in der Reihe und 1 m zwischen den Reihen unter Berücksichtigung eines Baumanteils von mindestens einem Drittel fachgerecht zu pflanzen und zu pflegen. Der Hecke ist einseitig ein Krautsaum vorzulagern. Der Krautsaum ist der Sukzession zu überlassen; eine jährliche Mahd ist zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6. Private Grünfläche Hecke 2
Innerhalb der 8 m breiten Grünfläche Hecke 2 ist eine zwei- oder dreireihige 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 von 1-2 m in der Reihe und 1 m zwischen den Reihen unter Berücksichtigung eines Baumanteils von mindestens einem Drittel fachgerecht zu pflanzen und zu pflegen. Der Pflanzung ist ein breiter Krautsaum auf der Südseite vorzulagern. Der Krautsaum ist der Sukzession zu überlassen; eine jährliche Mahd bzw. auch weitere Pflegemaßnahmen zur Freihaltung eines Gewässerrandstreifens sind zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7. Private Grünfläche Hecke 3
Innerhalb der 9 m breiten Grünfläche Hecke 3 ist eine vierreihige 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 von 1-2 m in der Reihe und 1 m zwischen den Reihen unter Berücksichtigung eines Baumanteils von mindestens einem Drittel fachgerecht zu pflanzen und zu pflegen. Der Pflanzung ist auf der Ostseite ein 3 m breiter Krautsaum vorzulagern. Der Krautsaum ist der Sukzession zu überlassen; eine jährliche Mahd ist zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8. Private Grünfläche Feldgehölz mit Saum
Innerhalb der privaten Grünfläche Feldgehölz mit Saum ist ein naturnahes Feldgehölz mit Saumstreifen zu entwickeln. An der Ostseite der Fläche ist ein 3 m breiter und an der Südseite ein 5m breiter gras- und kräuterreicher Saumstreifen durch Selbstbegrünung zu entwickeln. An die Saumzonen schließt sich allseitig ein 5 m breiter Strauchgürtel mit standortheimischen Sträuchern an. Die übrige Fläche ist mit Haupt- und Nebenbaumarten sowie Pionierarten zu bepflanzen. Die Bäume sind im Verbund von 2 m x 2 m zu setzen. Die Sträucher sind in Gruppen von mindestens 5 bis 10 Stück je Art zu pflanzen. Pro Strauchgehölz ist eine Pflanzfläche von 1,5 m² vorzusehen. Die Gehölzart ist der Artenliste zu entnehmen; die Gehölzqualität darf Forstware entsprechen. Bei Abgang von Gehölzen sind diese innerhalb der nächsten Pflanzperiode durch gleichartige Gehölze zu ersetzen. Ein wirksamer Schutz vor Wildverbiss ist ratsam. Der Krautsaum ist der Sukzession zu überlassen; eine jährliche Mahd bzw. auch weitere Pflegemaßnahmen zur Freihaltung eines Gewässerrandstreifens sind zulässig. Der Saumstreifen ist an der Ostseite mit Eichenspaltpfählen oder Wildschutzzaun vom angrenzenden Acker deutlich sichtbar abzugrenzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9. Private Grünfläche Baumreihe
Innerhalb der privaten Grünfläche Baumreihe sind 14 Bäume aus heimischen, standortgerechten Arten in der Mindestpflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 10 -12 cm fachgerecht zu pflanzen und zu erhalten. Die Gehölze sind in einem Abstand von ca. 8 m zu setzen. Bei Abgang von Gehölzen sind diese in der nächsten Pflanzperiode durch gleichartige Gehölze zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10. Eingriffsflächen, Ausgleichsflächen und -maßnahmen, Zuordnung
Die in der Planzeichnung schraffierten Flächen am östlichen Rand des Gewerbegebietes sind als Eingriffsflächen festgesetzt. Auf den Eingriffsflächen werden neue Eingriffe durch die vorliegende Bauleitplanung vorbereitet.
Als Ausgleichsflächen werden die privaten Grünflächen Hecke 1 und die auf dem Flurstück 123/9 befindlichen Grünflächen (mit den Zweckbestimmungen Hecke 3,Baumreihe und Feldgehölz mit Saum) neu festgesetzt. Die innerhalb der Ausgleichsflächen festgesetzten Pflanz- und Pflegemaßnahmen sind als zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen den aus diesem Bebauungsplan resultierenden Eingriffsflächen zugeordnet.
Hinweis: Die übrigen Grünflächen und die darauf festgesetzten Pflanz- und Pflegemaßnahmen sind früheren Eingriffsflächen innerhalb des Gewerbegebietes zugeordnet (vgl. Freiflächenplan zur Erweiterung Biogasanlage RWG Jameln, LINDEMANN 2007).
(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Artenliste:

Zuordnung	Deutscher	Botanischer Name	Mindestqualität
Hauptbaumarten:	Rotbuche	Fagus sylvatica	Hei., 2xv., o. B., h 150-200 cm
	Stieleiche	Quercus robur	Hei., 2xv., o. B., h 150-200 cm
	Esche	Fraxinus exelsior	Hei., 2xv., o. B., h 150-200 cm
Nebenbaumarten:	Erle	Alnus glutinosa	I. Hei., 1xv., o. B., h 100-125 cm
	Flatterulme	Ulmus laevis	I. Hei., 1xv., o. B., h 100-125 cm
Straucharten:	Kratzbeere	Rubus caesius	Str., 3 Tr., h 60-90 cm
	Faulbaum	Frangula alnus	Str., 3 Tr., h 60-90 cm
	Purpurweide	Salix purpurea	Str., 3 Tr., h 60-90 cm
	Holunder	Sambucus nigra	Str., 3 Tr., h 60-90 cm
	Hundsrose	Rose cania	Str., 3 Tr., h 60-90 cm
	Pfaffenhütchen	Euonymus europaea	Str., 3 Tr., h 60-90 cm
	Schlehe	Prunus spinosa	Str., 3 Tr., h 60-90 cm
	Weißdorn	Crataegus monogyna	Str., 3 Tr., h 60-90 cm

Erläuterung der Abkürzungen:
Hei.: Heister
I. Hei.: leichter Heister
Str.: Strauch
h: Höhe

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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

BauNVO 1990 / PlanzV 90

Planzeichen | Festsetzungen | Rechtsgrundlage

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE 1,2 — GEWERBEGEBIET, mit Kennziffer, 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 — § 16 BauNVO

HBP — Höhenbezugspunkt , OKFF an der Hauptzufahrt

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

SONSTIGE PLANZEICHEN

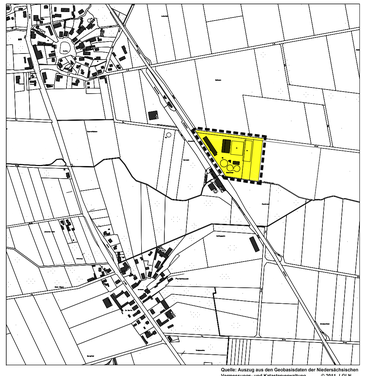
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES — § 9 Abs. 7 BauGB

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN

EINGRIFFSFLÄCHEN

LANDKREIS LÜCHOW-DANNENBERG
GEMEINDE JAMELN

BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET JAMELN



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2011 LGLN

GEMEINDE JAMELN

DER BÜRGERMEISTER

Hauptstraße 12
29475 Jameln

Tel.: 05864-343

Vorplanung	1. Beteiligung	2. Beteiligung	Satzung	Rechtskraft	
X	X	X	X	X	August 2011

p l a n . B Stadtplaner Dipl.-Ing. Henrik Böhme Göttien 24 29482 Küsten Tel. 05841-9612-66 plan.B@freenet.de