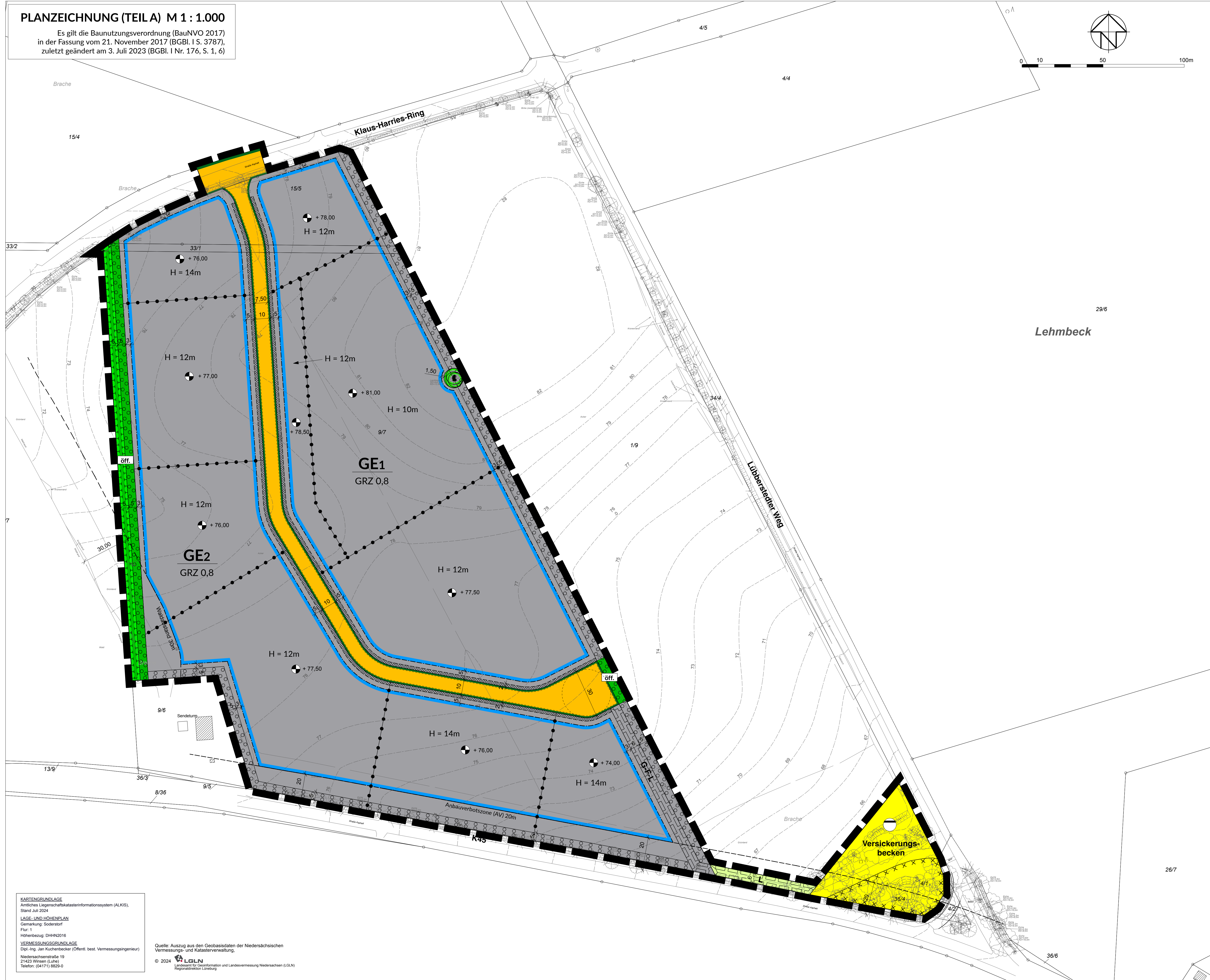


SATZUNG DER GEMEINDE SODERSTORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 11 "GEWERBEGEBIET LERCHENBERG"

Für das Gebiet: Nördlich der K45, westlich des Lübberstedter Wegs sowie südlich des Klaus-Harries-Rings

PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1 : 1.000

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176, S. 1, 6)



DATENGRUNDLAGE
 Amtliches Lage- und Baunutzungsplaninformationssystem (ALBIS), Stand: Juli 2024
LAGE- UND IDENTIFIKATION
 Gemeinde Soderstorf
 Flurstück: 22/12
VERMESSUNGSGRUNDLAGE
 DTM-19, Jan. Kuttermeister (Dreit. best. Vermessungsgenieur)
 Niedersächsische 19
 21423 Wahren (LH)
 Textdatei: 081711_BSD10

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
 © 2024 LGLN
 Landesinformationssystem und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
 Informations- und Kartographie

ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
z.B. GE1	Gewerbegebiet, nummeriert
Maß der baulichen Nutzung	§ 8 BauNVO
z.B. GRZ 0,8	Grundflächenzahl
z.B. H = 12m	Höhe baulicher Anlagen, als Höchstmaß
z.B. +77,00	unterer Bezugspunkt, in Metern ü. NHN
Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Baugrenze	§ 23 BauNVO
Verkehrsfächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Straßenverkehrsfläche, öffentlich	
Straßenbegrenzungslinie	
Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfall- und Abwasserbeseitigung Zweckbestimmung: Versickerungsbecken	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
off.	Grünflächen, öffentlich
Flächen für die Landwirtschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB
Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger	
Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger	
Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB
Baum, zum Erhalt	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Sonstige Planzeichen	§ 9 Abs. 7 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	
Abgrenzung der Gebäudehöhen und unteren Bezugspunkte	
Waldabstand 30 m	§ 9 Abs. 6 BauGB
AV 20 m	§ 24 NStRG
Anbauverbotszone K45	
HINWEIS	
Altablagerung (AZ: 355-401-4-005)	
DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
vorhandene Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer	
vorhandene Gebäude	
Bemaßung	
Fahrbahn	

TEXT TEIL B

- 1.0 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Einzelhandelseinrichtungen sind nicht zulässig. Davon abweichend sind zulässig: Verkaufsstätten für Eigenproduktionen eines im Geltungsbereich ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes sowie für Handelsprodukte eines Großhandelsbetriebes als untergeordnete Nebenstätte mit einer maximalen Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente von maximal 300 m². Die Verkaufsfläche muss dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert, als dessen Bestandteil erkennbar sein und den sonstigen Produktions- und Nutzungsflächen eindeutig in ihrer Dimension untergeordnet sein.
 - Anlagen für Fremdwerbung sind nicht zulässig.
 - Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

- 2.0 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Der obere Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen baulichen Höhe (H) ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude. Der untere Bezugspunkt ist der Gebäudehöhe jeweils zugeordneter und zeichnerisch festgesetzter Bezugspunkt.
 - Die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen darf für freistehende technische Anlagen und für technische Aufbauten auf höchstens 20% der Fläche der jeweiligen baulichen Anlage ausnahmsweise um bis zu 3,0 m überschritten werden. Aufbauten für Anlagen zur Gewinnung von regenerativen Energien dürfen davon abweichend bis zu 100% der Fläche der jeweiligen baulichen Anlage einnehmen.
- 3.0 Verkehrsfächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Für die Erschließung des Gewerbegebietes GE1 können weitere öffentliche Verkehrsfächen erforderlich werden. Ihre genaue Lage bestimmt sich nach der beabsichtigten Bebauung, wobei mindestens 5,0 m Abstand zwischen der Bebauung und der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten sind. Sie werden nach § 125 Abs. 3 des Baugesetzbuches hergestellt.
- 4.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Für Außenbeleuchtungen im Plangebiet sind ausschließlich insektenschonende, vollständig eingekofferte LED-Leuchten mit warmweißem oder gelbem (= bernstein/amber) Licht (< 2.400 Kelvin) zu verwenden. Der Lichtstrom ist nach unten auszurichten. Die Beleuchtung der Wald- und Gehölzbestände ist unzulässig.
 - Das auf den Dachflächen anfallende saubere Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.
 - Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein extensiv genutzter Saumstreifen durch Eigenentwicklung anzulegen und zu pflegen.
- 5.0 Maßnahmen für besondere Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 5.1 wird ggf. zum Entwurf ergänzt**
- 6.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 +b BauGB)
- Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine flächenhafte und dichte Bepflanzung aus standortheimischen Laubgehölzen anzulegen, durch eine fachgerechte Pflege zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölzpflanzungen sind mit einem Mengenanteil von 30 % Bäumen und 70 % Sträuchern zu setzen. Die Gehölze sind mit Pflanzabständen von 1,25 m in der Reihe und zwischen den Reihen zu pflanzen. Die Pflanzflächen sind in den ersten 5 Jahren durch einen durchgängigen Wälschutzzaun zu schützen. Danach ist der Verbisschutz zu entfernen.
 - Entlang der Planstraßen sind in den mit gekennzeichneten Bereichen der Gewerbegrundstücke mit einem Regelabstand von 20 m hochstämmige Laubbäume in der Mindestqualität Alleebaum, 3 x verpflanzt mit Drahtbalken, Stammumfang 18 bis 20 cm zu pflanzen. Im Kronbereich der Bäume ist jeweils eine mindestens 10 m² große und mindestens 2 m breite Pflanzfläche offen zu halten und zu begrünen. Die Pflanzgrube muss mindestens 12 m² groß sein, ihre Tiefe darf 1,5 m nicht unterschreiten.
 - Die zum Anpflanzen und zum Erhalt festgesetzten Bäume und Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und im Falle eines Abgangs gleichwertig entsprechend der jeweiligen Anpflanz- und Erhaltungsgebote zu ersetzen. Im Wurzelbereich der Bäume (Krontraufe plus 1,50 m) sind keine Versiegelungen oder Aufschüttungen vorzunehmen. Im Falle eines natürlichen Abgangs der Bäume ist für Ersatz zu sorgen.

HINWEISE

- Externe Ausgleichsfächen**
- Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft sind die folgenden externen Kompensationsmaßnahmen zugeordnet:
- Wird zum Entwurf ergänzt.**
- Artenschutz**
- Gehölzfallungen dürfen nur in der Zeit vom 01.10. bis 28./29.02 (außerhalb der Brutzeit von Vögeln - § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) vorgenommen werden.
- Bodendenkmalschutz**
- Auf die Gültigkeit des § 14 NDSchG (Meldepflicht bei Auffinden von Bodenfunden) wird hingewiesen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss**
- Der Rat der Gemeinde Soderstorf hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11 "Gewerbegebiet Lerchenberg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Soderstorf, den ... Siegel ... Bürgermeister
- Planunterlagen**
- Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Flurkarte: Gemarkung Soderstorf, Flur 1
 Maßstab 1 : 1.000
- Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
- © 2024 LGLN
 Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
 (LGLN) | Wegweiser | Landesamt
- Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: ...). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
- Wahren (LH), den ... Öffentl. best. Verm.-Ing.
- Planverfasser**
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Büro Architektur und Stadtplanung, Baum | Schwormstedt | Stellmacher PartGmbB, Graumannweg 69, 22087 Hamburg.
- Hamburg, den ... Planverfasser

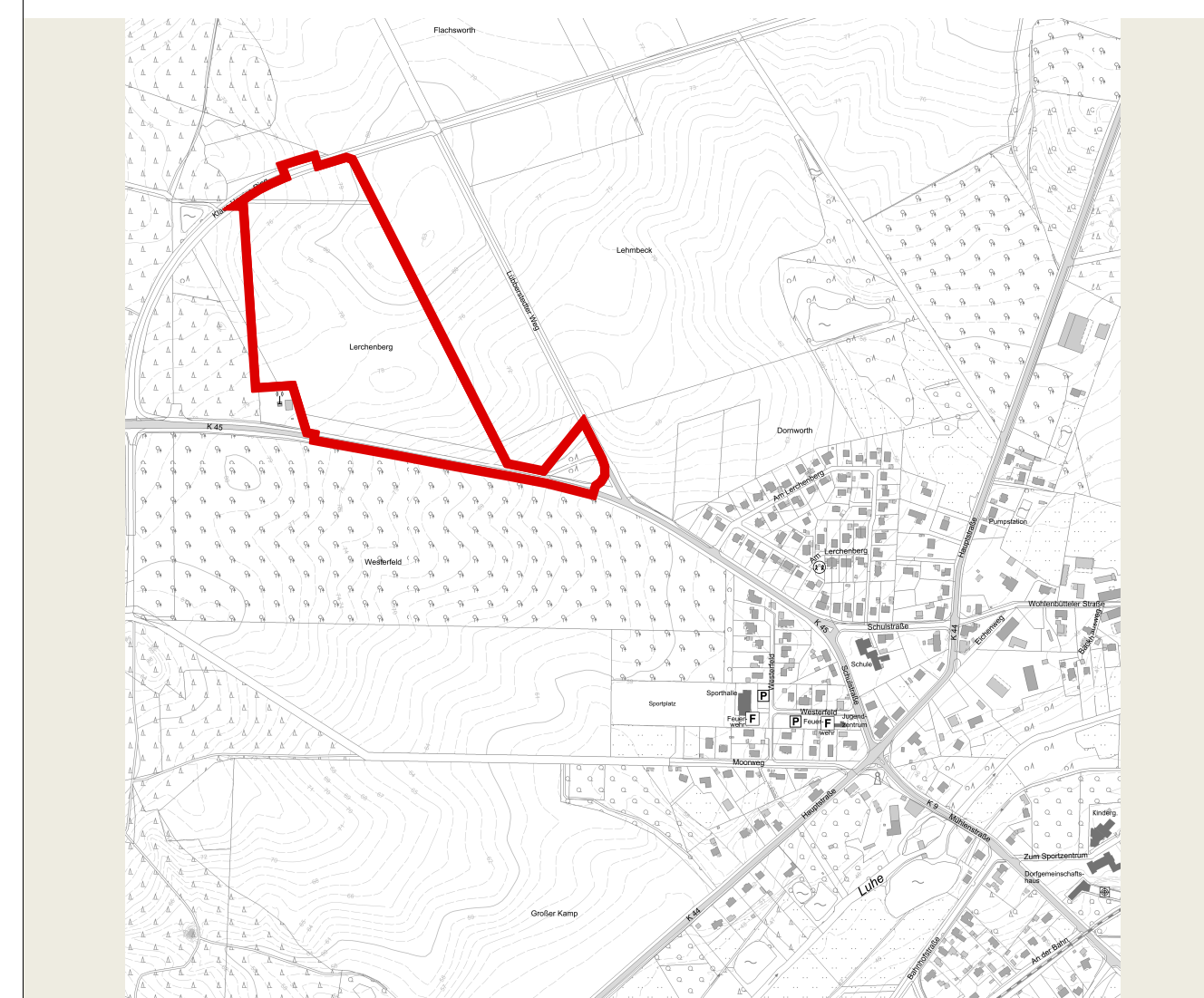
- Veröffentlichung**
- Der Rat der Gemeinde Soderstorf hat in seiner Sitzung am ... dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
- Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet wurden am ... ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung wurden vom ... bis ... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und lagen zusätzlich öffentlich aus.
- Soderstorf, den ... Siegel ... Bürgermeister

- Satzungsbeschluss**
- Der Rat der Gemeinde Soderstorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
- Soderstorf, den ... Siegel ... Bürgermeister
- Inkrafttreten**
- Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am ... im Amtsblatt für den Landkreis Harburg ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Der Bebauungsplan ist damit am ... in Kraft getreten.
- Soderstorf, den ... Siegel ... Bürgermeister
- Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**
- Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans gem. § 215 Abs. 1 BauGB nicht geltend gemacht worden.
- Soderstorf, den ... Siegel ... Bürgermeister
- Mängel der Abwägung**
- Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung gem. § 215 BauGB nicht geltend gemacht worden.
- Soderstorf, den ... Siegel ... Bürgermeister

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Soderstorf den Bebauungsplan Nr. 11 "Gewerbegebiet Lerchenberg" mit örtlicher Bauvorschrift für das Gebiet "nördlich der K45, westlich des Lübberstedter Wegs sowie südlich des Klaus-Harries-Rings" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Soderstorf, den ... Siegel ... Bürgermeister



SATZUNG DER GEMEINDE SODERSTORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 11, "GEWERBEGEBIET LERCHENBERG"

Für das Gebiet: "Nördlich der K45, westlich des Lübberstedter Wegs sowie südlich des Klaus-Harries-Rings"