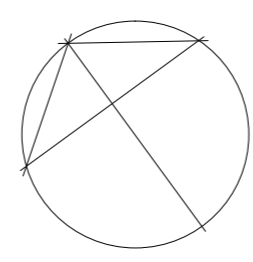


ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN :



Maßstab: 1 : 1.000  
0 10 20 30

PLANZEICHENERKLÄRUNG :

Baumutzungsverordnung (BauNVO) 1990

ART DER BAULICHEN NUTZUNG :

	Gewerbegebiet (GE – § 8 BauNVO)
	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB (s. textliche Festsetzung)
	Eingeschränktes (e) Gewerbegebiet (eGE – § 8 BauNVO)
	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB (s. textliche Festsetzung)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG / HÖHE BAULICHER ANLAGEN

GRZ 0,6	Grundflächenzahl (GRZ) als Dezimalzahl (s. textliche Festsetzung)
TH/FH	Höhe baulicher Anlagen: Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) (s. textliche Festsetzung)
OK	Höhe baulicher Anlagen: OK=Oberkante als Bezugsebene (s. textliche Festsetzung)

BAUWEISE / BAUGRENZE:

0	Offene Bauweise (a – § 22 (2) BauNVO)
0	Abweichende Bauweise (a – § 22 (4) BauNVO) : Gebäudelängen von über 50 m zulässig !
	Nicht überbaubare Fläche
	Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
	Überbaubare Fläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

VERKEHRSLÄCHE :

	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

GRÜNFLÄCHE :

	Private Grünfläche (pG) (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
--	--

FLÄCHEN FÜR WASSERWIRTSCHAFT:

	Oberflächenwässerung / Retentionsfläche (naturnaher Ausbau) (§ 9 (1) Nr.16 BauGB)
--	---

PLANUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT :

	Flächen für Ersatz-/Ausgleichsmaßnahmen zum Erhalt/zur Entwicklung Orts-/Straßenbild mit Angabe der Maßnahmen (s. textliche Festsetzung) (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
	Zu erhaltender Einzelbaum (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB) (s. textliche Festsetzung)
	Anzupflanzender Einzelbaum (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB) (s. textliche Festsetzung)

SONSTIGE PLANZEICHEN :

	Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 (4) BauNVO)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN :

- ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)  
Im Geltungsbereich  
1.1 sind Wohnungen oder Wohngebäude für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 1 (6) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig, wenn sie dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber an Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.  
1.2 sind im Sinne von § 1 (4) BauNVO Betriebe des Einzelhandels mit Lebensmittelortimenten nicht zulässig.  
Ausgenommen hiervon ist nur der Einzelhandel mit Lebensmitteln in Verbindung mit der Hauptnutzung nach § 8 BauNVO.  
1.3 darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne von § 19 (4) Satz 3 BauNVO für befahrbare / versiegelte Betriebsflächen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden, wenn die Herstellung der Befestigungsart dauerhaft in wasser- und lufdurchlässigem Aufbau erfolgt.  
1.4 im Gewerbegebiet (GE – § 8 BauNVO) ist die ausgewiesene Fläche auf dem Flurstück 50 nur für offene Lagerungen im Sinne von § 8 (2) Nr. 1 BauNVO im Zusammenhang mit der Hauptnutzung zulässig. Lagerungen, Schüttungen und Stapelungen dürfen eine Höhe von 4 Metern nicht überschreiten. Als Bezugsebene gilt die Festlegung unter Ziffer 3.1.  
1.5 sind im eingeschränkten Gewerbegebiet (eGE – § 8 BauNVO) in Verbindung mit § 1 (5) und (8) BauNVO nur solche Arten von Nutzungen zulässig, die vorhandene Wohnnutzungen an der Bassenflether Chaussee im Sinne von § 6 BauNVO nicht wesentlich stören.
- BAUWEISE** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)  
Innerhalb der abweichenden (a) Bauweise nach § 22 (4) BauNVO sind in offener Bauweise nach § 22 (2) Satz 2 BauNVO Gebäude von über 50 Meter Länge zulässig.
- HÖHE BAULICHER ANLAGEN** (§ 9 (3) BauGB)  
3.1 Im Planbereich ist das Maß der angegebenen Trauf- und Firsthöhen auf die Oberkante der erschließenden Verkehrsfläche (Bassenflether Chaussee) bezogen.  
3.2 Die Oberkante von freistehenden Werbeanlagen ist auf maximal 4 m über Bezugsebene (vgl. Ziffer 3.1) begrenzt (vgl. a. Örtliche Bauvorschriften).
- GARAGEN UND NEBENANLAGEN** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)  
4.1 Garagen und überdachte Stellplätze (als offene Carports) nach § 12 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.  
4.2 Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO in Form von Gebäuden sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.  
Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO, Einfriedungen sowie nicht überdachte Einstellplätze.
- FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT** (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)  
Innerhalb der SPE-Flächen sind Retentionsflächen in landschaftstypischer Grabenform zulässig. Die fachgerechte und maschinelle Räumung muss gewährleistet sein. Dazu ist ein 5 Meter breiter Räumstreifen zugunsten des zuständigen Wasser- und Bodenverbandes bzw. beauftragte Dritte parallel zu den Retentionsflächen auf Anforderung freizuhalten.
- PLANUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG (SPE) VON NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 (1) Nr. 20 / 25 BauGB)  
Alle Pflanzenarbeiten sind im Sinne der DIN 18916 - Pflanzen und Pflanzarbeiten (Pflanzenqualität, Bodenverbesserung, Sicherung, Entwicklungspflege) fachgerecht durchzuführen. Die Maßnahmen sind nach Durchführung der Erschließungsarbeiten abschließend herzustellen, spätestens in der darauf folgenden Vegetationsperiode.  
Die Zweckbestimmungen zu Flächen der festgesetzten SPE-Maßnahmen sind dem Umweltbericht (vgl. Anhang zur Begründung) zu entnehmen !
- ZUORDNUNG VON EXTERNER KOMPENSATION** (§ 9 (1a) BauGB)  
Die planungsrechtlich erforderliche Ausgleichsfläche (§ 1a(3) / § 9(1a) BauGB) ist gem. § 135 a - c BauGB den Flächen für Gewerbegebiet zugeordnet. Das verbleibende Eingriffsdefizit wird extern in der Gemeinde Jork, Gemarkung Ladekop, Flur 4, Flurstück 259/214 kompensiert. Intensiv genutztes Grünland (0,62 ha) werden im nördlichen Bereich als ca. 0,17 ha große Gehölzplantzung, im südlich Bereich soll eine ca. 0,25 ha große Gehölzplantzung angelegt werden (vgl. Umweltbericht).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG :

Gem. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den § 84 der Nds. Bauordnung (NBauO) sind zur Ausführung der Satzung folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt :

- Anlagen der Außenwerbung (§ 50 NBauO) sind zulässig ;
- nur unterhalb der Traufe bzw. im Giebelbereich (nicht innerhalb der Dachfläche) der Gebäude und nur in nicht selbstleuchtender Ausführung.
- nur im Bereich der Grundstückzufahrt in selbstleuchtender Ausführung bis zu einer Flächengröße von 3 qm.
- nicht als bewegte (blinkend, flackernd, wiederkehrend, o. a.) Leuchtanzeigen bzw. Lichtketten.

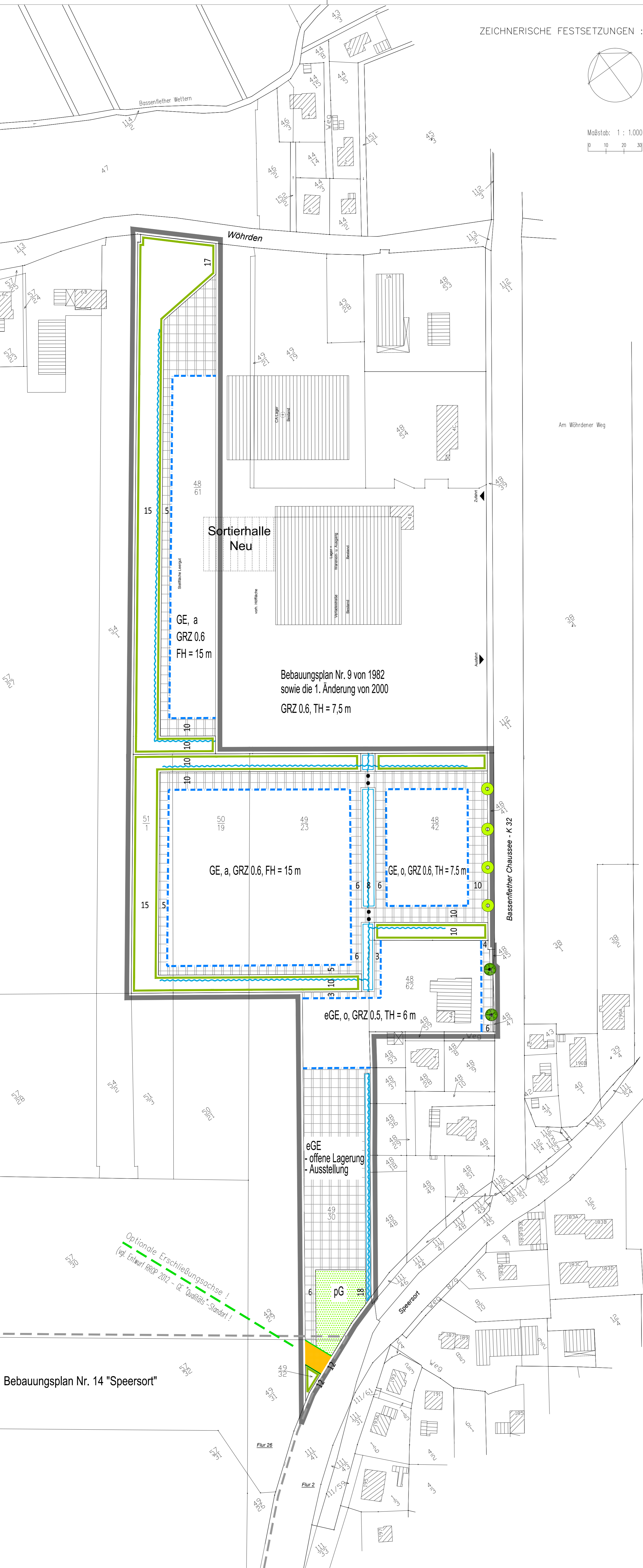
ORDNUNGSWIDRIGKEITEN :

Ordnungswidrig im Sinne von § 80 (2 - 4) NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu € 500.000 geahndet werden.

**CVK - VERMESSUNGSBÜRO**  
Dipl.-Ing. H. KRUSE - Dipl.-Ing. H. von BARGEN  
Offiziell bestelltes Vermessungsbüro  
Tel. 04143 33933-0, Telefax 04143 33933-33, e-mail info@cvk-vermessung.de, internet: http://www.cvk-vermessung.de

B-Planungsdatei  
Gemarkung Hollern-Twiefelfleth  
1260076.DWG

Auftragnr. 1260076, Maßstab 1:1000  
Koordinatensystem: UTM-Koordinaten  
bearbeitet: 26.06.12, Brandt  
geprüft: 26.06.12, Bauck



VERFAHRENSVERMERKE :

**Aufstellungsbeschluss**  
Der VA/Rat der Gemeinde Hollern-Twiefelfleth hat in seiner Sitzung am ... den Bebauungsplan Nr. 18 "Bassenflether-Chaussee II" beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ... ortsförmlich bekanntgemacht.

HOLLERN-TWIELENFLETH, den ...

Piangrundlage

Kartengrundlage : Liegenschaftskarte, Maßstab : 1 : 1.000  
Quelle : Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung



Die Piangrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 06.2012). 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.

Stade, den 09.05.2014

Planverfasser

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20.06.2013 dem geänderten Entwurf dieses Bebauungsplans sowie der Entwurfsbegründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.  
Der Entwurf zu diesem Bebauungsplan und die Entwurfsbegründung einschließlich Umweltbericht haben vom 16.09.2013 bis 30.09.2013 gemäß § 3 (2) BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

HOLLERN-TWIELENFLETH, den 16.05.2014

1. Öffentliche Auslegung

Der VA der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 06.02.2013 dem Entwurf dieses Bebauungsplans sowie der Entwurfsbegründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich am 12.03.2013 bekanntgemacht.  
Der Entwurf zu diesem Bebauungsplan und die Entwurfsbegründung einschließlich Umweltbericht haben vom 25.03.2013 bis 30.04.2013 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

HOLLERN-TWIELENFLETH, den 16.05.2014

2. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20.06.2013 dem geänderten Entwurf dieses Bebauungsplans sowie der Entwurfsbegründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4a (2) BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich am 05.09.2013 bekanntgemacht.  
Der geänderte Entwurf zu diesem Bebauungsplan und die Entwurfsbegründung einschließlich Umweltbericht haben vom 16.09.2013 bis 30.09.2013 gemäß § 3 (2) BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

HOLLERN-TWIELENFLETH, den 16.05.2014

Fortsetzung: VERFAHRENSVERMERKE :

**Satzungsbeschluss**  
Der Gemeinderat hat diesen Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.03.2014 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

HOLLERN-TWIELENFLETH, den 16.05.2014

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB am 22.05.2014 im Amtsblatt für den Landkreis Stade bekanntgemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am 22.05.2014 rechtsverbindlich geworden.

HOLLERN-TWIELENFLETH, den 26.05.2014

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächenutzungsplanes, sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges nicht schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des der Verletzung begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden.

HOLLERN-TWIELENFLETH, den ...

PRÄAMBEL :

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und der §§ 80 und 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 38 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) jeweils in der zuletzt geltenden Fassung, hat der Rat der Gemeinde Hollern-Twiefelfleth diesen Bebauungsplan Nr. 18 "Bassenflether-Chaussee II" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung gem. NBauO, als Satzung beschlossen.

HOLLERN-TWIELENFLETH, den 26.03.2014

# GEMEINDE HOLLERN-TWIELENFLETH

Samtgemeinde Lühe  
Landkreis Stade

## BEBAUUNGSPLAN NR. 18 "Bassenflether-Chaussee II"

mit Örtlichen Bauvorschriften nach NBauO



Nach Bekanntmachung gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich seit 22.05.2014 - Abschrit

GULEKE + PARTNER  
BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG  
21640 HORNEBURG, VORDAMM 12, Tel. 04163-7731, Fax 04163-7731  
Guleke-Partner@online.de, Das Team für Ihre Pläne, www.gulekeundpartner.de