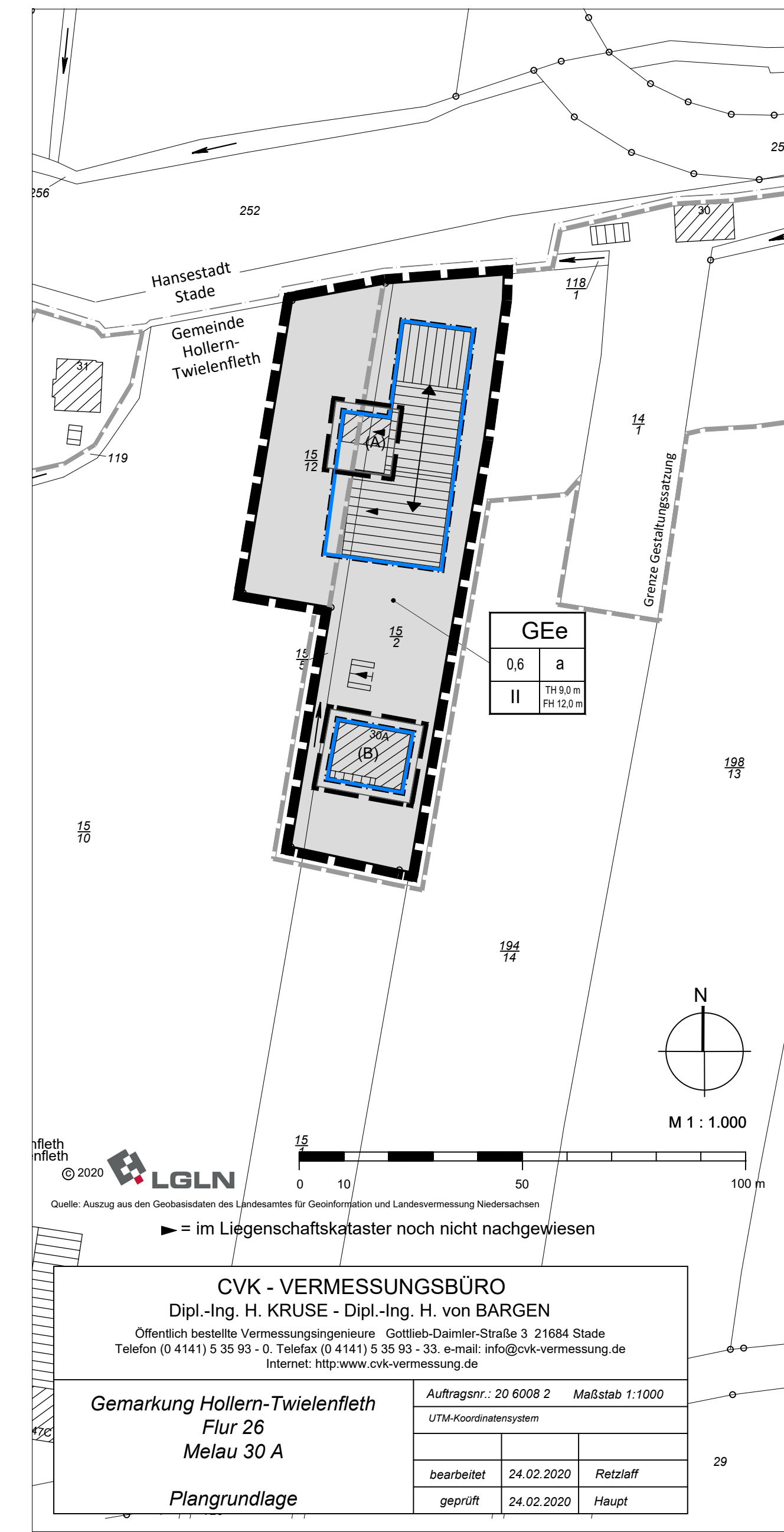


# Planzeichnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1807)



## Zeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

- Art der baulichen Nutzung**
- GEE Eingeschränktes Gewerbegebiet (siehe textliche Festsetzung 1.1 und 1.2)
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,6 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
  - TH<sub>max</sub> 7,0 m Traufhöhe als Höchstmaß, in Metern (siehe textliche Festsetzung 1.6)
  - FH<sub>max</sub> 9,0 m Firsthöhe als Höchstmaß, in Metern (siehe textliche Festsetzung 1.6)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- Baugrenze
  - a Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung 1.7)
  - ↔ Firstrichtung
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - Sonstige Abgrenzung z.B. (A) (siehe textliche Festsetzung 1.5)
- Darstellung ohne Normcharakter**
- Vorhandene Grundstücksgrenzen
  - Gemeindegrenze
  - ▨ Vorhandenes Gebäude mit Nebengebäude
  - 1/70 Flurstücksnummer
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung für die historischen Ortsteile der Gemeinde Hollern-Twielenfleth vom 07.07.2011 und der 1. Änderung vom 10.02.2020

# Textliche Festsetzungen

## 1. Textliche Festsetzungen nach Baugesetzbuch (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind nur Anlagen und Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (mischgebietstypische Betriebe gemäß § 6 Absatz 1 BauNVO).
  - Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind unzulässig.
  - Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 I der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeit dienen, Wettbüros, Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf die Darstellung oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).
  - Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.
  - Wohnungen und Wohngebäude sind unzulässig. Davon gelten folgende Ausnahmen:
    - Im Bereich A ist maximal ein Wohngebäude mit einer Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, allgemein zulässig (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).
    - Im Bereich B ist ein Wohngebäude mit maximal zwei sonstigen Wohnungen zulässig.
  - Die Traufhöhe wird gemessen am Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks. Bezugspunkt der Höhenmessung ist die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes.
  - In der festgesetzten abweichenden Bauweise gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise mit der Abweichung, das auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.

## Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Zur Beleuchtung der Außenflächen im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebiets ist nur die Verwendung von Beleuchtungsanlagen zulässig, die in für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen, wie zum Beispiel Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen. Es sind staubdichte Leuchten zu verwenden. Die Lichtquellen sind zur Umgebung und zum Baumbestand hin abzuschirmen.
- Durch Maßnahmen zur Rückhaltung des Oberflächenwassers ist sicher zu stellen, dass die Abflussmenge des Baugrundstücks statistisch nur einmal in fünf Jahren 1,5 Liter pro Sekunde und Hektar überschreitet. Die Rückhaltung des Regenwassers soll durch Herstellung von Regenrückhaltebecken oder Nutzung bzw. Ausbau von Gräben erfolgen.

## 2. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO

### Werbeanlagen (§ 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)

- Zulässig sind nur Werbeanlagen, die auf dort ansässige Firmen hinweisen. Zulässig ist je Betrieb höchstens eine an der Fassade angebrachte Werbeanlage. Werbeanlagen, die auf die freie Landschaft einwirken, sind unzulässig. Freistehende Werbeanlagen sind nur um Einfahrtsbereich zulässig. Werbeanlagen dürfen die Traufe bzw. den Ortsgang nicht überragen. Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 2 m nicht überschreiten, ihre Länge darf in der Summe nicht mehr als 25 % der jeweiligen Fassadenlänge betragen.
- Selbstleuchtende Werbeanlagen sowie Leuchtwerbungen mit sich bewegendem oder veränderlichem Licht sind unzulässig.

### Ordnungswidrigkeiten (§ 80 Abs. 3 NBauO)

- Ordnungswidrig handelt, wer diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden (§ 80 Abs. 5 NBauO).

## Hinweise

### Gestaltungssatzung

Für das Plangebiet des Bebauungsplans gelten die Festsetzungen der Gestaltungssatzung für die historischen Ortsteile der Gemeinde Hollern-Twielenfleth vom 07.07.2011, sowie deren 1. Änderung vom 27.02.2020.

### Artenschutz

Die Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. In diesem Fall sind die Baufeldräumung, die Rodung von Gehölzen sowie der Abriss von Gebäuden nur außerhalb des Brutzeitraumes von Vögeln (der Brutzeitraum liegt zwischen dem 1. März und dem 30. September) zulässig oder zu anderen Zeiten wenn nach fachkundiger Kontrolle sichergestellt wurde, dass keine besetzten Brutstätten vorhanden sind (Näheres siehe Kapitel X.x der Begründung Teil II - Umweltbericht).

### Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Hollern-Twielenfleth diesen Bebauungsplan Nr. 24 „Melau 30a“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Hollern-Twielenfleth, den .....

Bürgermeister                      Gemeindedirektor

### Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Hollern-Twielenfleth hat in seiner Sitzung am 06.02.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsbüchlich bekannt gemacht.  
  
Hollern-Twielenfleth, den .....  
  
Bürgermeister                      Gemeindedirektor
- Planunterlage**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (ALK), Gemarkung Hollern-Twielenfleth  
Maßstab: 1:1.000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2020 LGLN  
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 24.02.2019). Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3 des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. S.5).

Stade, den .....

CVK - Vermessungsbüro  
Dipl.-Ing. H. KRUSE, Dipl.-Ing. von BARGEN  
Öffentl. best. Vermessungsingenieure

### Planverfasser

- Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von Elberg Stadtplanung, Kruse und Rathje Partnerschaft mbB, Architekt und Stadtplaner, Lehmweg 17, 20251 Hamburg.

Hamburg, den .....

Planverfasser

### Entwurfsbeschluss, Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Hollern-Twielenfleth hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden vom ..... bis ..... durch Aushang an der amtlichen Bekanntmachungstafel im Bürgeramt ortsbüchlich bekannt gemacht. Außerdem sind Ort und Dauer der Auslegung am ..... ortsbüchlich bekannt gemacht worden. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hollern-Twielenfleth, den .....

Bürgermeister                      Gemeindedirektor

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hollern-Twielenfleth hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die dazugehörige Begründung durch Beschluss gebilligt.

Hollern-Twielenfleth, den .....

Bürgermeister                      Gemeindedirektor

### Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB am ..... im Amtsblatt Nr. .... des Landkreises Stade ortsbüchlich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... in Kraft getreten.

Hollern-Twielenfleth, den .....

Bürgermeister                      Gemeindedirektor

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Hollern-Twielenfleth, den .....

Bürgermeister                      Gemeindedirektor



# Satzung der Gemeinde Hollern-Twielenfleth über den Bebauungsplan Nr. 24 "Melau 30a" mit örtlichen Bauvorschriften nach Nds. Bauordnung

Stand: Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung, 29.06.2021