PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit dem § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Gyhum diesen Bebauungsplan Nr. 17 "Gewerbegebiet Gyhumer Straße, Wehldorf", bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung, als Satzung beschlossen.

Gyhum, den

Gemeindedirektor

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Gyhum hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Gewerbegebiet Gyhumer Straße, Wehldorf" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gyhum, den

Gemeindedirektor

2. Vervielfältigungen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000

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

©2022
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Otterndorf

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straße, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 18.08.2022). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Bremervörde, den

Katasteramt

3. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 "Gewerbegebiet Gyhumer Straße, Wehldorf" wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)
Tel.: 04261 / 92930 Fax: 04261 / 929390
E-Mail: info@pgn-architekten.de

Rotenburg (Wümme), den

Planverfasser

4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Gyhum hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 "Gewerbegebiet Gyhumer Straße, Wehldorf" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gyhum, den

Gemeindedirektor

5. Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Gyhum hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 "Gewerbegebiet Gyhumer Straße, Wehldorf" und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gyhum, den

Gemeindedirektor

6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Gyhum hat den Bebauungsplan Nr. 17 "Gewerbegebiet Gyhumer Straße, Wehldorf" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Gyhum, den

Gemeindedirektor

7. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 17 "Gewerbegebiet Gyhumer Straße, Wehldorf" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 17 "Gewerbegebiet Gyhumer Straße, Wehldorf" ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Gyhum, den

Gemeindedirektor

8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 17 "Gewerbegebiet Gyhumer Straße, Wehldorf" sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Gyhum, den

Gemeindedirektor

HINWEISE

1. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

2. ANBAURECHTLICHE BESTIMMUNGEN ENTLANG DER BUNDESSTRASSE 71

Entlang der Bundesstraße B 71 sind die anbaurechtlichen Bestimmungen gemäß § 9 FStrG zu beachten. Die Bauverbotszone ist mit einem Abstand von 20 m bis zum äußeren Fahrbahnrand der Bundesstraße gemäß § 9 Abs. 1 FStrG von allen baulichen Anlagen wie Carports, Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen, Verkehrs-, Lager- und Aufstellflächen, sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges freizuhalten.

Innerhalb der Bauverbots- und auch der Baubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 1 u. 2 FStrG, d.h. im Abstand bis 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der B 71, dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße zu beeinträchtigen. Die Straßenbaubehörde ist bezüglich der Genehmigung von Werbeanlagen in jedem Einzelfall zu beteiligen.

3. ALTLASTEN

Auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes liegen keine Hinweise vor.

Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

4. EINZELHANDELSKONZEPT

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Zeven ist zu beachten.

5. SICHTDREIECKE

An Kreuzungen und Grundstückszufahrten sind entsprechende Sichtdreiecke von jeder Sichtbehinderung über 80 cm über Fahrbahnoberfläche freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind Einzelbäume, deren Kronenansatz die Höhe von 2,50 m nicht unterschreitet.

6. EINSICHTNAHME IN DIN-VORSCHRIFTEN

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" ist im Beuth Verlag / Berlin erschienen und in der Fassung vom November 1989 als technische Baubestimmung durch das niedersächsische Ministerium für Soziales, Frauen, und Gesundheit bekannt gegeben (Nds. Ministerialblatt 1991, S. 259, geändert Nds. Ministerialblatt 2005, S. 941). Außerdem kann die DIN 4109 in der Fassung vom November 1989 und der Neufassung vom Januar 2018, die derzeit baurechtlich noch nicht eingeführt ist, Fachbereich Bau, Planung und Umwelt im Rathaus der Samtgemeinde Zeven, Am Markt 4, 27404 Zeven, eingesehen werden.

Die DIN 45691 kann im Fachbereich Bau, Planung und Umwelt im Rathaus der Samtgemeinde Zeven, Am Markt 4, 27404 Zeven, eingesehen werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE — **Gewerbegebiet**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ — **Grundflächenzahl als Höchstmaß**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 1 BauNVO)

BMZ — **Baumassenzahl als Höchstmaß**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 21 BauNVO)

I — **Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 3 BauNVO)

OK — **Gebäudeoberkante als Höchstmaß**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

a — **Abweichende Bauweise**
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO)

Baugrenze
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO)

4. VERKEHR

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

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

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

5. VER- UND ENTSORGUNG

Fläche für die Abwasserbeseitigung
(§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Oberflächenwasserbeseitigung

6. NATURSCHUTZ

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

TF 1 bis 2 — **Teilflächen mit flächenbezogenen Schallleistungspegeln**

Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

LPB IV bis VI — **Lärmpegelbereiche**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 (7) BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG *(§ 9 (1) NR. 1 BAUGB)*

1.1 Im Gewerbegebiet sind die im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und -leiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Im Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO nur solche Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig, die keine zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Zeven führen.

1.3 Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sind als Randsortiment zulässig und dürfen maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche betragen.

1.4 Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, die über das übliche Randsortiment von 10% hinaus gehen, sind ausnahmsweise zulässig, sofern sie keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Zeven haben und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist dieses gutachterlich nachzuweisen (Einzelfallentscheidung).

1.5 Ausnahmsweise zulässig sind darüber hinaus an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten der Eigenproduktion eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe. Die Verkaufsstätten müssen nach Art und Umfang in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen des jeweiligen Gewerbe- und Handwerksbetriebes stehen, dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein. Die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebes untergeordnet sein und darf je Betrieb maximal 400 m² betragen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG *(§ 9 (1) NR. 1 BAUGB)*

In den Gewerbe- und Industriegebieten dürfen die Oberkanten der baulichen Anlagen eine Höhe von 15 m über Gelände, gemessen von der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks, nicht überschreiten. Die festgesetzte maximale Oberkante der baulichen Anlagen kann durch technische oder dem Hauptbaukörper untergeordnete Bauteile, mit Ausnahme von Werbeanlagen, in begründeten Einzelfällen ausnahmsweise überschritten werden.

3. BAUWEISE *(§ 9 (1) NR. 2 BAUGB)*

In der abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Maßgabe, dass auch bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN *(§ 9 (1) NR. 2 BAUGB)*

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind entlang der Straßenverkehrsflächen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen im Sinne des § 12 BauNVO, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

5. BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT *(§ 9 (1) NR. 11 BAUGB)*

Entlang der Wehldorfer Bundesstraße ist die Zu- und Abfahrt in das Gewerbegebiet in den entsprechend festgesetzten Bereichen unzulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

6. IMMISSIONSSCHUTZ *(§ 9 (1) NR. 24 BAUGB)*

6.1 Im Plangebiet sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Emissionskontingente tags und nachts in dB

Teilfläche i	$L_{EK,i}$, tags	$L_{EK,i}$, nachts
Teilfläche 1 (Nord)	65	50
Teilfläche 2 (Süd)	67	52

6.2 Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der dargestellten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 auszubilden. In Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich dürfen die resultierenden Luftschalldämm-Maße für die Außenbauteile nicht unterschritten werden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

6.3 Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ist ein separater Nachweis darüber zu erbringen, dass die Vorgaben der TA Lärm unter Berücksichtigung der ansässigen Gewerbebetriebe eingehalten werden.

6.4 Von den Festsetzungen kann ganz oder teilweise abgewichen werden, sofern ein gesonderter Nachweis darüber erbracht wird, dass die zugrunde liegenden schalltechnischen Anforderungen auf andere Weise eingehalten werden.

7. ANPFLANZUNGEN *(§ 9 (1) NR. 25A BAUGB)*

Innerhalb der 8 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 5-reihige Strauch-Baumhecke anzupflanzen. Bei Anpflanzungen im Bereich der Bundesstraße sind die Anforderungen der „Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme" (RPS) zu berücksichtigen.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Bäume		
Betula pendula	Sandbirke	2 j. v. S. 60 /100
Fagus sylvatica	Rotbuche	3 j. v. S. 80 /120
Quercus robur	Stieleiche	3 j. v. S. 80 /120
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	3 j. v. S. 80 /120
Sträucher		
Corylus avellana	Haselnuss	3 j. v. S. 80 /120
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 80 /120
Prunus spinosa	Schlehe	1 j. v. S. 60 /100
Rhamnus frangula	Faulbaum	3 j. v. S. 80 /120
Rosa canina	Hundsrose	2 j. v. S. 60 / 80
Salix caprea	Salweide	1 j. v. S. 60 / 80
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60 /100

* 2 j. v. S. 60 /100 -> 2-jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 60 - 100 cm

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,25 x 1,50 m auf Lücke. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8 m. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen. Die Errichtung eines Walls innerhalb des Pflanzstreifens ist zulässig.

Einzäunung: Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbiss 5 - 8 Jahre mit einem Wildschutzzaun zu versehen. Der Wildschutzzaun ist anschließend zu entfernen. Eine dauerhafte Einzäunung des Betriebsgeländes ist nur an der dem inneren Bereich des Plangebietes zugewandten Seite des Pflanzstreifens zulässig.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch die Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind von den Grundstückseigentümern dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

8. ZUORDNUNG VON AUSGLEICHSMASSNAHMEN *(§ 9 (1A) BAUGB)*

Die durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 14 der Flur 30 der Gemarkung Nartum sind dem Gewerbegebiet im Plangebiet zugeordnet.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. AUSSENFASSADEN *(§ 84 (3) NR. 1 NBAUO)*

Die Außenwände der baulichen Anlagen sind in gedeckten Farbtönen von grau, rot bis rotbraun und grün auszuführen. Dabei sind reflektierende Materialien (ausgenommen Fensterflächen) unzulässig.

2. WERBEANLAGEN *(§ 84 (3) NR. 2 NBAUO)*

2.1 Werbeanlagen sind ausschließlich auf dem jeweiligen Betriebsgrundstück der Stätte der Leistung zulässig.

2.2 Werbeanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.3 An den Außenwänden der Gebäude sind Werbeanlagen nur unterhalb der Traufe zulässig.

2.4 Bei selbstleuchtenden, hinterleuchteten oder angeleuchteten Werbeanlagen sind wechselndes Licht jeder Art sowie Laserwerbung, Skybeamer (Lichtwerbung am Himmel), drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven unzulässig.

2.5 Werbeanlagen dürfen die zulässige Höhe baulicher Anlagen nicht überschreiten. Die in der Textlichen Festsetzung Nr. 2 festgesetzte Überschreitungsmöglichkeit durch technische oder untergeordnete Bauteile gilt nicht für Werbeanlagen.

3. AUSSENBELEUCHTUNG *(§ 84 (3) NR. 5 NBAUO)*

Für die Außenbeleuchtung sind aus Gründen des Insektenschutzes und zur Minimierung der Lichtimmissionen Planflächenstrahler mit seitlicher Abdeckung zu verwenden.

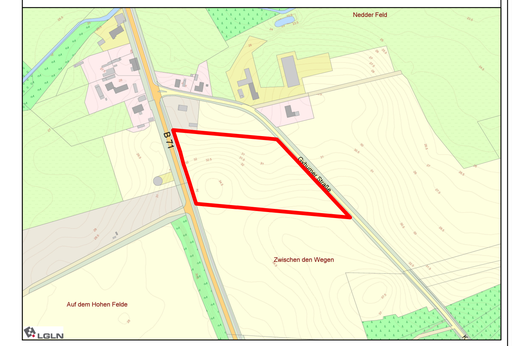
4. EINFRIEDUNGEN *(§ 84 (3) NR. 3 NBAUO)*

Entlang der Wehldorfer Bundesstraße sind die Grundstücke des Gewerbegebietes ohne Tür und Tor einzufrieden.

HINWEIS: ORDNUNGSWIDRIGKEITEN *(§ 80 (3) NBAUO, § 80 (5) NBAUO)*

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer den Bestimmungen der örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBauO können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen geahndet werden.

ÜBERSICHTSPLAN
M 1:5000



ORTSCHAFT WEHLDORF
GEMEINDE GYHUM
Landkreis Rotenburg (Wümme)

BEBAUUNGSPLAN NR. 17
- Gewerbegebiet Gyhumer Straße, Wehldorf -

- Fassung für den Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB -

N
1:1.000

Stand: 16.04.2024

0 25 50 100 Meter