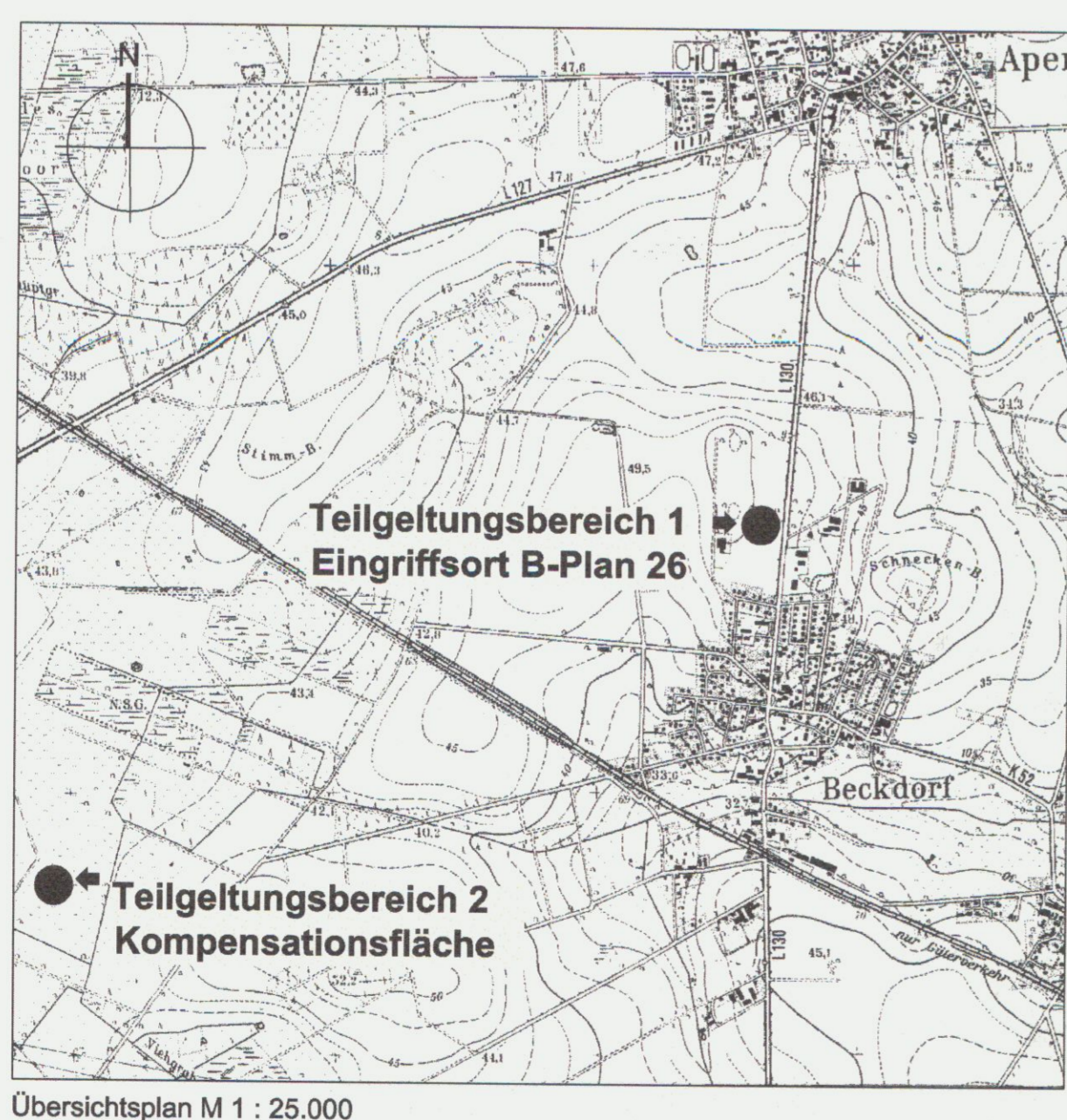


TEIL A: PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466).



ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichnerklärung 1990

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
GE Gewerbegebiet (siehe textliche Festsetzung 1.1 und 1.2.)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung 1.3)
0,8 Geschosflächenzahl als Höchstmaß
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH = 10 m Traufhöhe als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung 2.1.)
FH = 13 m Firsthöhe als Höchstmaß (siehe textlichen Festsetzung 2.1.)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
a Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung 1.4.)
Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

z.B. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit Nummerierung (siehe textliche Festsetzung 1.7.)

Anpflanzen von Bäumen (siehe textliche Festsetzung 1.5.)
Anpflanzung einer Hecke (siehe textliche Festsetzung 1.9.)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
z.B. 15 Bemaßung in m

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Bauverbotszone der L 130, 20 m vom Rand der befestigten Fahrbahn gemäß Niedersächsischen Straßengesetz
Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen - Bereich der ehemaligen Wasserburg "Dann-See", (ehemalige Burgfläche kreisrund, Durchmesser ca. 50 m), Burg samt Umfeld durch das Nds. Denkmalschutzgesetz geschützt

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Vorhandene Grundstücksgrenzen
Vorhandenes Gebäude mit Nebengebäude
Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 19

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Festsetzungen nach Baugesetzbuch

1.1. Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO (Gewerbebetriebe aller Art) zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und des Lebensmittelhandels sind nicht zulässig.
Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsgstätten sind nicht zulässig.

In den Gewerbegebieten 1 und 2 sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nicht zulässig.

Im Gewerbegebiet 1 sind Arbeitsplätze an denen dauerhaft gearbeitet wird unzulässig. Die Errichtung von Dauerarbeitsplätzen ist ausnahmsweise zulässig, wenn durch Einzelnachweis sichergestellt wird, dass am Arbeitsplatz nach der Geruchs-Immissions-Richtlinie (GIRL) des Landes Niedersachsen (in der Fassung vom 7.5.1999) eine maximale Immissionshäufigkeit von 15% der Jahresstunden bei 1 Geruchseinheit nicht überschritten wird.

1.2. Groß- und Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig.

Sie können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn - sie in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und diesem in Geschosfläche und Baumasse untergeordnet sind und - sie 300 m² Geschosfläche nicht überschreiten sowie - nicht mit Gütern des täglichen Bedarfs handeln.

Sie können weiterhin ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie hier besonders großvolumige Handelswaren lagern und damit handeln (z. B. Handel mit Fahrzeugen und Zubehör, Bodenbelägen, Baustoffen, Gartenbedarf oder Möbel). In diesem Fall kann auf die Unterordnung in Geschosfläche und Baumasse sowie auf die Beschränkung der Verkaufsfäche auf maximal 300 m² verzichtet werden.

In allen Groß- und Einzelhandelsbetrieben dürfen Rand- oder Fremdarbitrimente mit anderen Handeltsgütern nicht mehr als 15 %, höchstens jedoch 300 m² der Verkaufsfäche ausmachen.

1.3. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und Geschosflächenzahl (GFZ) können die Grundstücksflächen innerhalb der Maßnahmenflächen den jeweiligen Gewerbegrundstückflächen zugerechnet werden.

1.4. In der festgesetzten abweichenden Bauweise gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.

1.5. Für die festgesetzten Standorte für das Anpflanzen von Bäumen sind standortheimische großkronige Laubbäume zu verwenden. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von 10 m² herzustellen. Die Standorte können für die Schaffung von Parkplätzen und zur Anlage von Grundstückszufahrten örtlich variiert werden. Es sind die Arten aus der folgenden Pflanzenliste zu verwenden:

Großkronige Laubbäume:

- Fagus sylvatica (Rot-Buche)
- Quercus robur (Stiel-Eiche)
- Tilia cordata (Winter-Linde)

Pflanzqualität:

Hochstamm, mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

1.6. Auf privaten Stellplatzanlagen ist je angefangene 5 Stellplätze ein standortheimischer großkroniger Laubbäum im Zusammenhang mit der Stellplatzanlage zu pflanzen und zu erhalten. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von 10 m² herzustellen. Es sind die Arten aus der Pflanzenliste in der textlichen Festsetzung 1.5. zu verwenden.

1.7. Die mit Nr. 1 gekennzeichneten und umgrenzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind mit standortheimischen Laubgehölzen dicht zu bepflanzen und durch eine fachgerechte Pflege dauernd als Baum-Strauchhecke zu erhalten. Es ist ein Laubgehölz pro 1,5 m Fläche zu pflanzen. Die Gehölze sind auf Lücke zu setzen. Es sind die Arten aus der folgenden Pflanzenliste zu verwenden:

Standortheimischen Laubgehölze für die Strauch-Baumhecke:

- Betula pendula (Sand-Birke)
- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Fagus sylvatica (Rot-Buche)
- Lonicera periclymenum (Waldgelbblät)
- Populus tremula (Zitter-Pappel)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Quercus petraea (Trauben-Eiche)
- Quercus robur (Stiel-Eiche)
- Rhamnus frangula (Faulbaum)
- Rosa canina (Hunds-Rose)
- Rubus fruticosus (Brombeere)
- Salix caprea (Sal-Weide)
- Sambucus nigra (Holunder)
- Sorbus aucuparia (Eberesche, Vogelbeere)

Pflanzqualität:

Bäume: Hochstamm, mit Ballen, 2 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
Sträucher: leichter Strauch, 1 x verpflanzt, Höhe 70 bis 90 cm
oder leichter Heister, 1 x verpflanzt, Höhe 80 bis 100 cm

Baugrundstücke sind von den umgrenzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft durch eine durchgehende Einfriedung zu trennen. Zum Außenbereich hin sind die umgrenzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fünf Jahre nach Anpflanzung durch einen Wildschutzzaun zu sichern. Im übrigen ist eine Einzäunung zum Außenbereich hin unzulässig.

Die mit Nr. 2 gekennzeichnete und umgrenzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Teilungsbereich 2) ist als Extensivwiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Als Maßnahmen zur Bewirtschaftung sind zugelassen: die Nutzung der Fläche als extensiv bewirtschaftetes Dauergrünland, d.h. zweimalige Mahd pro Jahr, erster Schnitt ab 01.07. mit zeitversetzter Abfuhr des Erntegutes, die Durchführung von denkmalpflegerischen Maßnahmen (z.B. Ausgrabungen und Wiederherstellung der historischen Situation der Burg "Dann-See".

Zu untersassende Maßnahmen sind: das Durchführen eines Pflegeumbuchs oder eine Nachsaat, das Beweiden der Fläche, die Durchführung von Entwässerungsmaßnahmen, das Walzen und Abschleppen der Flächen, das Aufbringen von Mineraldünger, Gülle, Jauche oder Stallmist, das Einsatzen von Pflanzenschutzmitteln, das Anlegen von Silagestellen, Futtermieten oder ähnliches, das Belassen von landwirtschaftlichen Geräten und anderen Einrichtungen auf der Fläche.

Die auf den umgrenzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens bei Baubeginn des ersten Vorhabens einheitlich und in einem Zuge vor zu nehmen.

1.8. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist beschränkt auf 10 % der Anpflanzungen je Grundstück.

1.9. Die festgesetzten Heckenanpflanzungen sind als geschnittene Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen auszuführen und dauernd zu erhalten. Es sind die Arten aus der folgenden Pflanzenliste zu verwenden:

Laubgehölze für die geschnittene Hecke:

- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Fagus sylvatica (Rot-Buche)

Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher, 3 Triebe, 60 bis 100 cm
leichter Heister, 1 x verpflanzt, Höhe 80 bis 100 cm

2. Örtliche Bauvorschriften nach Nds. Bauordnung

2.1. Die maximale Traufhöhe beträgt 10 m, die maximale Firsthöhe 13 m. Die Traufhöhe wird gemessen am Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes. Bezugspunkt der Höhenmessung ist die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenschnittes.

2.2. Die Dachneigung von Hauptgebäuden beträgt 10° - 50°. Geringere Dachneigungen oder Flachdächer sind nur zulässig über Gebäuden, deren kleinste Seitenlänge mehr als 25 m beträgt sowie über untergeordneten Gebäudeteilen und bei begrünten Dächern.

2.3. Gebäude sind in Fassadenabschnitte zu gliedern, deren Länge höchstens 25 m beträgt. Die Gliederung kann durch Farbwechsel, Vor- und Rücksprünge von mindestens 15 cm oder durch vertikal durchgehende Fugen erfolgen.

2.4. Wand- und Dachbaustoffe mit dauerhaft glänzenden Metall- oder metallisch wirkenden Oberflächen sind unzulässig.
2.5. Fensterlose Fassadenflächen sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.

2.6. Über die Traufe hinausragende Werbeanlagen sind mit Ausnahme von Fahnen unzulässig. Ausnahmen für frei stehende Werbeanlagen sind zulässig bei Betriebsarten, deren Werbeanlagen diese Höhe in der Regel überschreiten (z. B. Tankstellen, Kfz-Betriebe).

2.7. Leuchtwerbung mit sich bewegendem oder veränderlichem Licht ist unzulässig.

Hinweise

1. Durch diesen Bebauungsplan wird ein Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 19 "Gewerbegebiet westlich der L 130" überplant und dessen Festsetzungen aufgehoben.

2. Innerhalb der Kompensationsfläche (Teilungsbereich 2) befindet sich ein geschütztes Denkmal (ehemalige Burg "Dann-See"). Der Umgebungsschutzbereich des Denkmals nach § 8 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes und die Genehmigungspflicht nach § 10 sind zu beachten.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Beckdorf diesen Bebauungsplan Nr. 26 "Erweiterung des Gewerbegebietes westlich der L 130", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Beckdorf, den 25.01.2001

Bürgermeister
Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

1. Der Rat der Gemeinde Beckdorf hat in seiner Sitzung am 04.04.2000 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 "Erweiterung des Gewerbegebietes westlich der L 130" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.04.2000 örtlich bekannt gemacht worden.

Beckdorf, den 23.04.2001

Gemeindedirektor

2. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebauliche bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 09.06.2000). 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.
Die Verwirklichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Nds. Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187) gemäß durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Stade, den 16. März 2001

Katasteramt Stade

3. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von der Planungsgruppe Esberg, Kruse + Schretter + Rathje, Falkenried 74 a, 20251 Hamburg.

Hamburg, den 09.02.2001

Planverfasser

4. Der Rat der Gemeinde Beckdorf hat in seiner Sitzung am 04.04.2000 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.07.2000 örtlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 25.07.2000 bis einschließlich 28.08.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Beckdorf, den 23.04.2001

Gemeindedirektor

5. Der Rat der Gemeinde Beckdorf hat in seiner Sitzung am 31.08.2000 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 06.11.2000 örtlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 15.11.2000 bis einschließlich 30.11.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

Beckdorf, den 23.04.2001

Gemeindedirektor

6. Der Rat der Gemeinde Beckdorf hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.01.2001 als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Beckdorf, den 23.04.2001

Gemeindedirektor

7. Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 05.04.2001 im Amtsblatt für den Landkreis Stade bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 05.04.2001 rechtsverbindlich geworden.

Beckdorf, den 23.04.2001

Gemeindedirektor

8. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Beckdorf, den

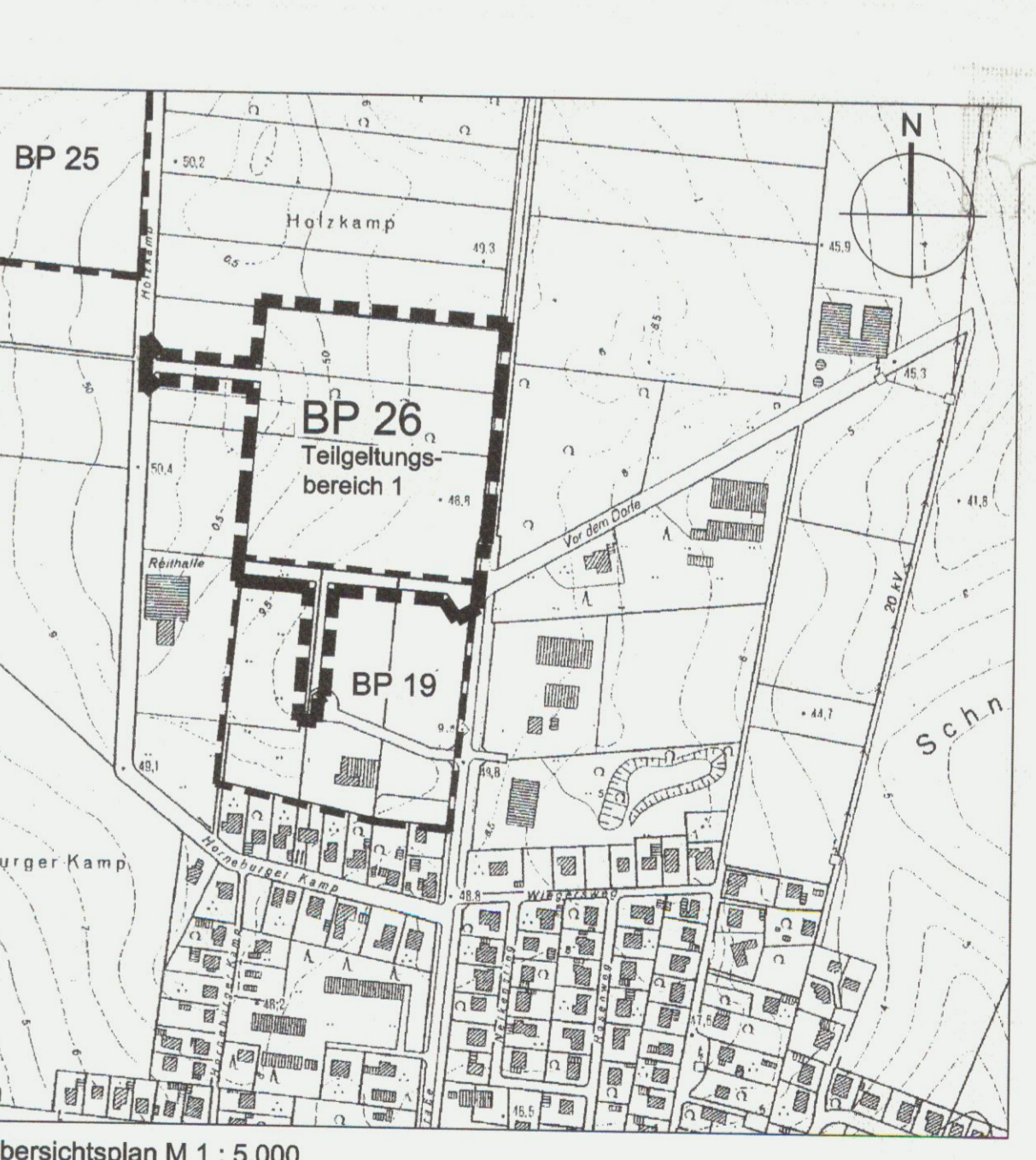
Gemeindedirektor

9. Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Beckdorf, den

Gemeindedirektor

Übersichtsplan M 1:5.000



SATZUNG DER GEMEINDE BECKDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 26 "ERWEITERUNG DES GEWERBEGEBIETES WESTLICH DER L 130"

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN NACH NDS. BAUORDNUNG