

PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S.466).



Dr.-Ing. Christian Heese
 Dipl.-Ing. Bernd Heese
 Gartenbau-Handel-Str. 1, 21034 Buxtehude
 Telefon: 04161 3001-0
 Fax: 04161 3001-10
 E-Mail: info@elberg.de
ELBERG
 STADT - PLANUNG - GESTALTUNG
 Vermessungsbüro
 Altkreiszeichen: 1305124
 Stand vom: 14.12.2013
 Gemeindeflur: Jork Maßstab: 1:1.000

ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 zuletzt geändert am 27.07.2011

- Art der baulichen Nutzung
- GE** Gewerbegebiete
- Maß der baulichen Nutzung
- 0,8 Grundflächenzahl
- TH 10 m Traufhöhe, als Höchstmaß
- FH 12 m Firsthöhe, als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- a Abweichende Bauweise
- Baugrenze
- Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Nummerierung (siehe Textliche Festsetzung 1.10 und 1.11)
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
- Richtfunktrasse mit Schutzstreifen, Angaben des Eigentümers und Bauhöhenbeschränkung in m
- DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**
- Vorhandene Grundstücksgrenzen
- Bemaßung in m
- Vorhandenes Gebäude mit Nebengebäude
- Geltungsbereiche bestehender Bebauungspläne

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. FESTSETZUNGEN NACH BAUGESETZBUCH

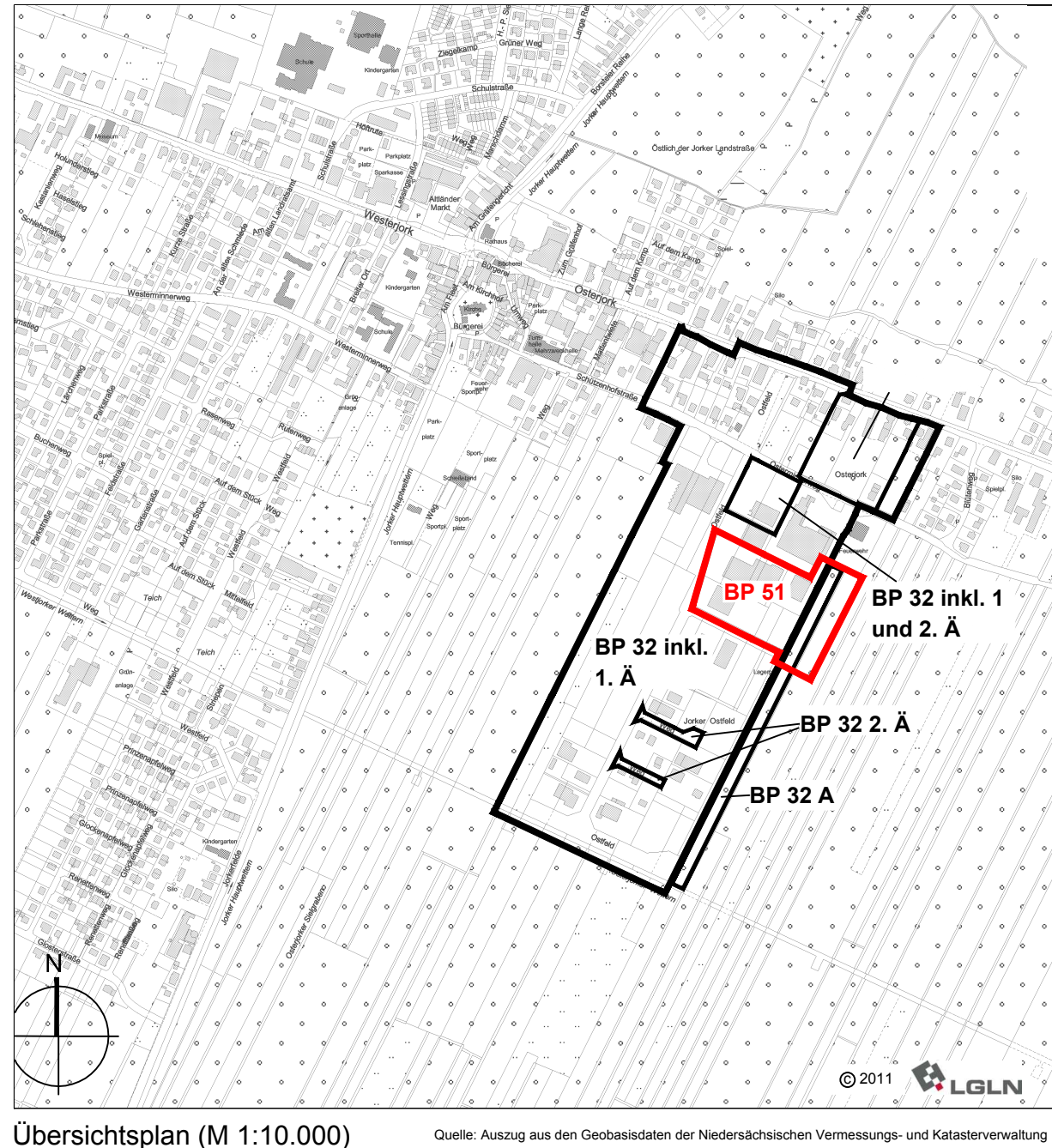
- 1.1 Zulässig sind nur Nutzungen und Anlagen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1-3 BauNVO (Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen).
- 1.2 Unzulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO.
- 1.3 Einzelhandelsbetriebe (mit Ausnahme von Versandhandelsbetrieben) sind unzulässig. Ausnahmeweise können Verkaufsstellen zugelassen werden, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb stehen und diesem in Geschossfläche und Baumasse untergeordnet sind (Werkverkauf). Weiterhin sind sie ausnahmeweise zulässig, wenn sie mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten handeln. Diese ausgeschlossenen Sortimente sind:

Badeeinrichtung	Fliesen	Motorräder
Baulemente	Gartenhäuser	Naturholzer
Baustoffe	Gitter	Pflanzen

- | | | |
|-------------------|-----------------------|--------------------|
| Beschläge | Herde und Öfen | Pflanzengefäße |
| Bodenbeläge | Holz | Rasenmäher |
| Boote und Zubehör | Installationsmaterial | Rolläden |
| Brennstoffe | Kfz und Zubehör | Rollos |
| Büromöbel | Küchen | Sanitärerzeugnisse |
| Düngemittel | Lacke | Teppiche |
| Eisenwaren | Markisen | Torf |
| Erde | Mineralölzeugnisse | Werkzeuge |
| Farben | Möbel | Zäune |
- Rand- und Fremdsortimente sind bis zu einer Geschossfläche von 250 m² zulässig und dürfen keine nahversorgungsrelevanten Sortimente umfassen. Diese ausgeschlossenen Sortimente sind die Waren des täglichen Bedarfs, die Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Zeitschriften, Tafel-, Küchen- u. ä. Haushaltsgeräte, Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel.
- 1.4 Die zulässige Grundflächenzahl darf für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen u. a.) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
 - 1.5 Bezugspunkt der Höhenmessung ist die mittlere Höhe der Oberfläche des zugehörigen Straßenabschnittes. Die Traufhöhe wird gemessen am Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes.
 - 1.6 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.
 - 1.7 Außerhalb der überbaubaren Flächen ist die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen, die Gebäude sind, nicht zulässig.
 - 1.8 Anlagen und Betriebe sind so zu errichten und zu betreiben, dass ein immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts je m² überschritten wird. Schallpegelminderungen durch Abschirmungsmaßnahmen können berücksichtigt werden.
 - 1.9 Je angefangene 5 Stellplätze ist ein heimischer Laubbaum, der mindestens 7 m hoch wird, zu pflanzen, die Größe der Baumscheibe muss mindestens 10 m² betragen.
 - 1.10 In der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Nummerierung 1 sind 3-reihige Anpflanzungen (Reihenabstand 1 m) nach folgendem Schema zu pflanzen und durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft als Baum-Strauch-Hecke zu erhalten. Bei Abgang sind die Gehölze durch Anpflanzungen der gleichen Baumart in entsprechender Qualität zu ersetzen, so dass der Charakter der Pflanzungen langfristig erhalten bleibt:
 - je 5 m im Wechsel in der mittleren Reihe mindestens ein heimischer Laubbaum in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
 - Alnus glutinosa (Roterle)
 - Fraxinus excelsior (Esche)
 - Salix fragilis (Knackweide)
 - Acer platanoides (Spitzahorn)
 - Salix alba (Silberweide)
 - sowie zusätzlich heimische Laubsträucher der folgenden Arten im Abstand von 1,50 m in der Qualität verpflanzte Sträucher 100-150 cm:
 - Rhamnus frangula (Faulbaum)
 - Corylus avellana (Haselnuss)
 - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder - nur vereinzelt)
 - Euonymus europaea (Europ. Pfaffenhütchen)
 - Cornus sanguinea (Hartriegel)
 - Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere - nur vereinzelt)
 - Viburnum opulus (Schneeball)
 - Salix cinerea (Grauweide)
 - Salix viminalis (Korbweide)
 - Salix purpurea (Purpurweide)
 - Salix aurita (Ohnweide)
 Die Anpflanzungen sind vor Baubeginn eines Gebäudes auf dem Flurstück 200/3 auszuführen.
 - 1.11 In der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Nummerierung 2 sind heimische Laubbäume in max. 5 m Abstand zu pflanzen der Arten und Mindestgrößen:
 - Acer campestre - (Feldahorn) Sol. m.B. 100 - 150 , 3 x m.B. 150 - 200
 - Prunus padus - (Traubeneiche) Sol. 3 x m.B. 150 - 200
 - Juglans regia - (Walnuß) H. St. 3 x 8 - 10
 Die Bäume sind zu gegebener Zeit (bei entsprechender Größe) auf 10 m auszulichten. und auf mindestens der Hälfte der Fläche des Pflanzstreifens Sträucher gemäß Ziffer 1.10.

- Über die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist je Grundstück eine, bei Anschlussbreiten von mehr als 25 m sind zwei, Zu- und Ausfahrten von max. 6 m Breite zulässig.
- 1.12 Das anfallende Regenwasser ist einer Regenrückhaltung zuzuleiten. Die Regenrückhaltung ist so zu dimensionieren, dass die Abflussmenge des Bebauungsplangebietes statistisch nur einmal in fünf Jahren 1,5 Liter pro Sekunde und Hektar überschreitet. Das Oberflächenwasser aus dem Gewerbegebiet muss so abgeführt werden, dass Abflussgräben nicht mit Obstbaufächern in Verbindung kommen. Regenrückhaltebecken und -flächen sind naturnah zu gestalten.
 - 1.13 Im Gewerbegebiet ist nur die Verwendung von Natriumdampf-Hochdrucklampen und Beleuchtungsanlagen zulässig, die ein für Vögel und Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen. Es sind insektendichte Leuchten zu verwenden.
- ### 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH NDS. BAUORDNUNG
- 2.1 Dächer sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 3 Grad auszuführen. Beide Dachflächen sind mit der gleichen Dachneigung auszuführen. Geringere Dachneigungen oder Flachdächer sind nur zulässig bei begrüntem Dächern und über untergeordneten Gebäudeteilen.
 - 2.2 Fassaden sind in den Farben Grau oder Grün auszuführen, für Massivbauten ist auch die Farbe Rot zulässig.
 - 2.3 Die Dachflächen sind in den Farben Grau oder Anthrazit auszuführen. Die Farbe Rot ist zulässig, wenn die Dachneigung mindestens 22 Grad beträgt. Wand- und Dachbaustoffe mit Metall oder metallisch wirkenden Oberflächen sind unzulässig, wenn sie farblich unbehandelt sind oder die glänzende Wirkung durch natürliche Alterung nicht verschwindet.
 - 2.4 Solaranlagen sind auf Dächern zulässig, soweit sie in der Neigung der Dachebene montiert werden. Aufgeständerte Solaranlagen sind nur auf Dächern mit einer Neigung von bis zu 5 Grad zulässig.
 - 2.5 Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Hecken zulässig. Die Hecken müssen eine Höhe von mindestens 1 m haben. Zäune sind nur zusätzlich und nur blickdurchlässig in den Farben Schwarz, Grau oder Grün zulässig.
 - 2.6 Zulässig sind nur Werbeanlagen, die auf dort ansässige Firmen hinweisen. Zulässig sind je Betrieb höchstens eine an der Fassade angebrachte und eine freistehende Werbeanlage. Darüber hinaus sind bis zu drei Fahnen zulässig. Werbeanlagen, die auf die freie Landschaft einwirken, sind unzulässig. Freistehende Werbeanlagen sind nur zulässig im Einfahrtsbereich oder in der Zone zwischen Hauptgebäude und Zufahrt der Straßenverkehrsfläche. Werbeanlagen (mit Ausnahme von Fahnen) dürfen die Traufe bzw. den Ortsgang nicht überragen. Freistehende Werbeanlagen (mit Ausnahme von Fahnen) dürfen eine Höhe von 4 m über Boden und eine maximale Werbefläche von 10 m² nicht überschreiten. An der Fassade angebrachte Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 2 m nicht überschreiten, ihre Länge darf in der Summe nicht mehr als 25 % der jeweiligen Fassadenlänge betragen.
 - 2.7 Selbstleuchtende Werbeanlagen sowie Leuchtwerbungen mit sich bewegendem oder veränderlichem Licht sind unzulässig.
 - 2.8 Ordnungswidrig handelt, wer diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden (§ 80 Abs. 3 und 5 NBauO).
- ### HINWEIS
1. Die Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. In diesem Fall sind die Baufeldräumung, die Beseitigung von Gehölzen und der Abbruch 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. Zum Schutz von Fledermäusen ist die Beseitigung von Gehölzen und der Abbruch von Gebäuden nur innerhalb der Überwinterungszeit (die Überwinterungszeit dauert vom 1. Dezember bis 28. Februar) zulässig oder zu anderen Zeiten nach fachkundiger Kontrolle auf Besatz (Näheres siehe Kapitel 2.2.2 Teil II der Begründung).
 2. Die Schutzvorschriften der DIN 18920 Ausgabe 2002-08 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsmaßnahmen bei Baumaßnahmen" sind zu beachten.
 3. Durch diesen Bebauungsplan werden Teilbereiche des Bebauungsplans Nr. 32 inkl. 1. Änderung überplant und dessen Festsetzungen für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans aufgehoben.

- ### 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 Jork diesen Bebauungsplan Nr. 51 „Erweiterung Elbe-Obst Ostfeld“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.
- Jork, den Bürgermeister
- ### Verfahrensvermerk
1. Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jork hat in seiner Sitzung am 19.03.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 51 „Erweiterung Elbe-Obst Ostfeld“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.
 - Jork, den Bürgermeister
 2. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand: 14.12.2013). 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 Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Abs. 3 des Nds. Gesetzes über amtliches Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. S. 5).
 - Buxtehude, den Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 3. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von ELBERG Stadt - Planung - Gestaltung, Kruse - Schnetter - Rathje, Straßenbahnring 13, 20251 Hamburg.
 - Hamburg, den Planverfasser
 4. Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Jork hat in seiner Sitzung am 19.03.2014 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 11.06.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung haben vom 30.06.2014 bis einschließlich 31.07.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
 - Jork, den Bürgermeister
 5. Der Rat der Gemeinde Jork hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 10.12.2014 als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.
 - Jork, den Bürgermeister
 6. Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Stade bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.
 - Jork, den Bürgermeister
 7. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind gemäß § 215 BauGB eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans oder Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.
 - Jork, den Bürgermeister



Satzung der Gemeinde Jork
 über den Bebauungsplan Nr. 51
 "Erweiterung Elbe-Obst Ostfeld"
 mit örtlichen Bauvorschriften nach NBauO