

BEBAUUNGSPLAN NR. 46 D

„GEWERBEGEBIET NÖRDLICH DES ALTEN POSTWEGES“

Informationen für Bauinteressierte

Die Informationen, die ein Bebauungsplan hinsichtlich textlicher Festsetzungen und planerischer Darstellungen enthält, sind für Sie als Laien nicht immer leicht zu lesen. Die „Rechtssprache“ und die bildliche Darstellung der Festsetzungen ist jedoch notwendig, da nur sie die Rechtssicherheit des Planes gewährleisten. Das hier vorliegende Faltblatt soll dazu beitragen, die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 46 D „Gewerbegebiet nördlich des Alten Postweges“ verständlicher dazustellen. Die Erläuterungen werden dazu durch Planausschnitte ergänzt. Mit ihnen sollen in erster Linie Sie als interessierter Gewerbetreibender angesprochen werden. Die Erläuterungen sind auf planungs- und bauordnungsrechtliche Fragen beschränkt. Aufgrund der umfangreichen Bauvorschriften und möglicher spezieller Einzelfragen sind sie jedoch nicht abschließend. Diese Informationen können nicht den Bebauungsplan und die Bestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung ersetzen. Für zusätzliche Erläuterungen, bau- und planungsrechtliche Einzelfragen zu Festsetzungen und weitergehende Informationen stehen Ihnen die Mitarbeiter der Fachgruppe Stadt- und Landschaftsplanung sowie der Fachgruppe Bauordnung und Denkmalschutz/-pflege zur Verfügung:

Fachgruppe Stadt- und Landschaftsplanung:
Frau Brüggemann Tel. 04161 501 6121

Fachgruppe Bauordnung und Denkmalschutz/-pflege: Frau Jahnke-Münste Tel. 04161 501 6323

Allgemeines zum Bebauungsplan Nr. 46 D „Gewerbegebiet nördlich des Alten Postweges“



Neben den bestehenden Gewerbebetrieben am Alten Postweg und Ostmoorweg, deren planungsrechtliche Absicherung über diesen Bebauungsplan erfolgt,

wurden rund 23 ha neue gewerbliche Bauflächen erschlossen. Es handelt sich um einen integrierten Standort mit einer hohen Lagegunst in einem gewerblich geprägten Umfeld mit regional, national und international tätigen Unternehmen unterschiedlicher Branchen.

Durch differenzierte Festsetzungen soll eine Schwerpunktbildung von Betriebsarten erfolgen. Dieses soll sich auch durch eine hochwertige Gewerbearchitektur ausdrücken. Das Erscheinungsbild gleichartiger benachbarter Betriebe kann sich auf diese Weise positiv unterstützen und es werden technische Störeinflüsse unterschiedlicher Betriebsarten reduziert. Aufgrund der Flächenausweisungen können Grundstücke unterschiedlicher Größenordnungen mit ähnlicher Qualität zugeschnitten werden. Aufgrund der Nähe zu den Wohngebieten nördlich der Bahnlinie wurden im Bebauungsplan Festsetzungen aufgenommen, um eine ausreichende Konfliktbewältigung zwischen den Belangen der Wohnbevölkerung und den Gewerbetreibenden zu gewährleisten. Diese Festsetzungen können unter Umständen zu Einschränkungen führen. Gleichwohl erhält Ihr Gewerbebetrieb mit dem Bebauungsplan und den getroffenen Festsetzungen eine langfristig gesicherte Planungsgrundlage.

Planbild, Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

Wesentliche Bestandteile des Bebauungsplanes sind das Planbild mit der Planzeichenerklärung und die Festsetzungen. Im Planbild ist festgelegt, welche Flächen in welcher Art und Weise vom Grundsatz her genutzt werden dürfen. Hierbei können sich die symbolhaften Darstellungen überlagern. In der Planzeichenerklärung sind die Darstellungen erläutert. Ergänzt wird das Planbild durch textliche Festsetzungen. In Textform ist die Art und Weise der Nutzung der Flächen festgelegt, die sich symbolhaft nicht darstellen lässt oder die einer weitergehenden Festlegung bedürfen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Der größte Teil der Fläche im Bebauungsplan Nr. 46 D ist als Gewerbegebiet entsprechend § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Dieses wird durch das Planzeichen GE und die grau unterlegten Flächen dargestellt. Die Ziffer hin dem Planzeichen GE symbolisiert ein Teilgebiet.

GE (5)
GRZ 0,8
GH 16m
LWA= 60/45 dB(A)/m²

Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO mit Teilgebietsnummer (X)
Maximale Grundflächenzahl
Maximale Gebäudehöhe
immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel tag/nacht

In § 8 der Baunutzungsverordnung ist festgehalten, welche Arten von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können. Die allgemeine und ausnahmsweise Zulässigkeit hinsichtlich der Art der Nutzungen werden in diesem Bebauungsplan durch die textlichen Festsetzungen Nr. 1 bis 9 für die jeweiligen Teilgebiete (1) bis (7) weiter ausgeführt. Danach sind im gesamten Plangebiet **nicht zulässig**:

- Tankstellen, Beherbergungsbetriebe (bspw. Hotels, Pensionen), Gartenbaubetriebe
- gewerblich als auch nicht gewerblich betriebene Sportanlagen (bspw. Tennishallen, Kegelbahnen)
- kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Anlagen (bspw. Gesundheitszentren, Kulturtreffs)

Betriebswohnungen sind ausnahmsweise bis zu einer Größe von 100 m² zulässig. Die Ausnahme muss ausreichend auf der Basis betrieblicher Belange im Bauantrag begründet sein.

Aufgrund regionalplanerischer Vorgaben und zum Schutze der sanierten Innenstadt mit einem reichhaltigen Angebot unterschiedlicher Geschäfte und Branchen ist die Zulässigkeit von **Einzelhandelseinrichtungen** eingeschränkt.

Zentrumstypische Einzelhandelseinrichtungen sind grundsätzlich ausgeschlossen. Nicht zulässig sind hier Einzelhandelsbetriebe der Branchen:

- Lebens-, Nahrungs- und Genussmittel
- Drogeriewaren, Kosmetik, Arzneimittel und pharmazeutische Erzeugnisse
- Haushaltswaren
- Elektrohaushaltswaren und Unterhaltungselektronik, Computer
- Sport- und Spielwaren, Fahrräder
- Textilien, Lederwaren und Schuhe, Baby- und Kinderartikel
- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren und Bürobedarf
- Fotobedarf und -service, Uhren und Schmuck
- Blumen und Pflanzen

Zudem sind folgende Branchen **nicht zentrumstypischer Einzelhandelseinrichtungen** ausgeschlossen:

- Kraftwagen, Kraftwagenteile und -zubehör
- Wohnmöbel
- Bodenbeläge, Tapeten, Sanitärerzeugnisse
- Bau- und Heimwerkerbedarf

Hierbei gelten für Einzelhandelseinrichtungen in den nordöstlich gelegenen **Teilgebieten (4) und (6) Abweichungen**. Zulässig sind hier Einzelhandelseinrichtungen folgender Branchen:

- Kraftwagen, Kraftwagenteile und -zubehör
- Bodenbeläge, Tapeten, Sanitärerzeugnisse

Für **Handwerks- oder produzierende Gewerbebetriebe** der Branchen Kraftwagen, Kraftwagenteile und -zubehör, Wohnmöbel, Bodenbeläge, Tapeten und Sanitärerzeugnisse können im gesamten Bebauungsplangebiet **Verkaufsflächen ausnahmsweise** zugelassen werden, sofern die Verkaufsflächen weniger als 50 % der gewerblichen Nutzfläche einnehmen und in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Betrieb stehen.

Baufenster und Gebäudehöhen

Ihre Gebäude und baulichen Anlagen können Sie innerhalb der sogenannten Baufenster errichten. Die Baufenster werden über die Baugrenzen (blaue Linie mit außen liegender schwarzer Strich-Strich-Punkt-Begleitlinie) definiert. Die maximale Gebäudehöhe ist in den Teilgebieten über die Festsetzung der im Planbild dargestellten Gebäudehöhe (GH) beschränkt. Sie steigt von 10 m im Nordwesten auf 16 m im Südosten des Bebauungsplangebietes an. Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen ist die jeweilige Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße in Bezug auf die Mitte der zur Straße gewandten Gebäudefront. Für untergeordnete Bauteile und betriebstechnische Anlagen können in begründeten Einzelfällen höhere bauliche Höhen zugelassen werden.

Schallschutz

Eine Differenzierung des Plangebietes in Bereiche mit unterschiedlichen Emissionsgrenzen dient nicht nur dem Schutz des benachbarten Wohngebietes, sondern auch einer verträglichen Zuordnung von ähnlich gelagerten Betrieben. Dazu wurde ein Schallgutachten in Auftrag gegeben. Die dort vorgeschlagenen Lärmkontingente wurden im Bebauungsplan in Form von **immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln** festgesetzt. Diese nehmen von Norden nach Süden zu und sind zur Tageszeit von 6:00 bis 22:00 Uhr höher als in der Nachtzeit.

Der Grundgedanke der Geräuschkontingentierung ist, jedem Quadratmeter Gewerbefläche eine bestimmte maximale Schallimmission zuzuweisen. Der Begriff der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel beinhaltet zudem, dass letztendlich die Schallleistung berücksichtigt werden muss, die auf die schutzbedürftige Wohnnutzung wirkt. Das bedeutet, dass durch schalldämmende Maßnahmen, durch schall-aufnehmende Absorptionsflächen und Streuung der Schallimmissionen die von den Betrieben ausgehenden Belastungen höher sein können. Zudem können die Emissionswerte für die Teilflächen umverteilt werden. Von einzelnen Betriebsflächen können somit höhere Belastungen als festgesetzt ausgehen, wenn zugleich andere Flächen schallarm oder schallfrei gehalten werden und/oder die Immissionen nicht in Richtung der schutzbedürftigen Nutzungen gerichtet sind. Die letztgenannten Punkte sind im Einzelfall durch einen schalltechnischen Nachweis zu erbringen.

Überbaubarer Flächenanteil

Auf dem Grundstück kann ein Flächenanteil von maximal 80 % der Grundstücksfläche überbaut und versiegelt werden. Dieses ist durch die Grundflächenzahl (GRZ 0,8) festgesetzt. Bei einem 2.000 m² großen Grundstück kann beispielsweise eine Grundfläche von bis 1.600 m² versiegelt werden. In dem Beispiel müssen 400 m² unversiegelt bleiben.

Gestalterische Festsetzungen

Der Bebauungsplan enthält unterschiedliche gestalterische Festsetzungen. Sie dienen dazu, dem Gebiet mit den jeweiligen Gebäuden und Freiräumen ein in sich abgestimmtes und qualitativvolles bauliches und räumliches Gesamterscheinungsbild bei Belassung größtmöglicher Individualität zu geben. Die Festsetzungen wurden so gefasst, dass eine zeitgemäße Gewerbearchitektur unter Berücksichtigung ökonomischer Aspekte entstehen kann. Um dieses Ziel zu unterstützen, wird der öffentliche Straßenraum mit Bäumen und Grün ansprechend gestaltet werden.

Fassaden und Dächer

Die zur Straße gerichteten Fassaden bilden die Gesichter der Unternehmen. Sie sollen durch Form, Farbe und Proportionen ein architektonisch zusammenhängendes interessantes Erscheinungsbild schaffen und die Unternehmen repräsentieren. Um dieses Ziel zu unterstützen, sind die Büro- und Verwaltungsgebäude, die in der Vorbereichszone liegen, mit ihrer Längsrichtung parallel zu Erschließungsstraße auszurichten.



Die zur Straße gerichteten Fassaden sind so zu gestalten, dass sie durch mindestens 50 cm tiefe Gebäudevor- und -rücksprünge, vertikal durchgängige Erkervorbauten oder Verglasungen mit einer Mindestbreite von 1 m Breite untergliedert werden.

Dadurch wird einem maßstabssprengenden Baumaseneindruck langer Gebäude entgegen gewirkt.

Ausnahmsweise kann die Fassadengliederung innerhalb der oben beschriebenen maximalen Abstände auch durch einen Materialwechsel erfolgen. Dieser Materialwechsel muss in seiner Wirkung so stark sein, dass die Fassadengliederung städtebaulich deutlich wie ein Gebäudevorsprung zu Tage tritt.

Gegebenenfalls kann dabei der Materialwechsel durch einen Farbwechsel zusätzlich unterstützt werden. Durch Metall-Glas-Konstruktionen oder Putz-Glas-Fassaden können beispielsweise reizvolle architektonisch gestaltete Fassaden entstehen, die viel Tageslicht in die Gebäude bringen und zur attraktiven Darstellung des Unternehmens beitragen.

Mit geringem Aufwand sind fensterlose Außenwände und geschlossene Zeilen von Außenwänden mit mehr als 10 m laufender Länge mit dauerhaft grünen Kletterpflanzen gestalterisch aufzuwerten. Farben dienen wie die Oberflächenmaterialien zur Hervorhebung einer gut gestalteten Gebäude- und Fassadenstruktur.

Zulässig sind daher alle gedeckten und in ihrer Wirkung zurückhaltenden Farben. Signal- und Verkehrsfarben sowie leuchtende, kontrastreiche Farben sind mit der Ausnahme eines maximal 10 % - Flächenanteil je Fassadenfläche nicht erwünscht und daher ausgeschlossen. Sie sind als RAL-Farben aufgelistet.

Im Rahmen dieser Vorschriften stehen den Bauherren vielfältige architektonische Möglichkeiten offen, so dass im Vordergrund die jeweilig individuelle Architektur der Gebäude gestellt werden kann.

Werbeanlagen

Zur besseren Orientierung des gewerblichen Zielverkehrs sind Werbeanlagen, die nicht an Gebäuden angebracht sind, nur als dem Verkehr dienende Hinweisschilder zulässig. Die Hinweisschilder sind an den dafür erforderlichen und geeigneten Stellen auf Tafeln zusammenzufassen bzw. als einzelne Hinweisschilder unmittelbar an den Grundstückseinfahrten anzubringen, so dass die Unternehmen gut aufgefunden werden können. Zur besseren Übersichtlichkeit sind nur Werbeanlagen zulässig, die auf dort ansässige Firmen hinweisen, damit nicht durch ein Übermaß von Hinweisschildern die Überschaubarkeit verloren geht.

Werbeflächen an den Gebäuden dürfen nur für das ansässige Unternehmen werben und sollen in Bezug zum Maßstab des jeweiligen Gebäudes stehen. Die Werbeanlagen dürfen daher nicht länger als 50% der Gebäudefront und höher als 1,50 m sein. Um die Höhenentwicklung baulicher Anlagen zu begrenzen und eine gleichmäßige Dachkantenlinie ohne größere Versprünge zu erhalten, sind an Gebäuden nur Werbeanlagen zulässig, die die obere Gebäudekante nicht überragen. Freistehende Schriftzüge auf Dächern, ohne Bezug zum Gebäude sind somit nicht zulässig.

Einfriedungen

Einfriedungen zu den öffentlichen Erschließungsstraßen sind oberhalb einer Höhe von 0,8 m bis max. 2,0 m Höhe über Geländeoberkante nur aus Maschendraht oder mit ähnlich transparenten Materialien zulässig. Auf der einen Seite wird dem Sicherheitsbedürfnis der Betriebe hinsichtlich des ungehinderten Zutritts ihrer Grundstücke entsprochen. Auf der anderen Seite wird eine gestalterische Öffnung der Grundstücke entlang der öffentlichen Erschließungsstraße durch eine transparente Einfriedung zum Straßenraum gesichert.

Form der Dächer

Dächer gelten als fünfte Fassadenseite von Gebäuden. Um auch hier den Gewerbecharakter des Gebietes zu unterstreichen, sind Dachformen wie Flach-, Pult-, Shed-, Tonnen- oder flache Satteldächer zulässig. Auf der anderen Seite sind typische Gestaltungsmerkmale von Wohngebäuden wie Mansard-, Walmdächer oder Krüppelwalmdächer oder steile Satteldächer über 25° Dachneigung ausgeschlossen. Die Festsetzung zu den Dachformen gilt auch für die Dächer von ausnahmsweise zulässigen Betriebswohngebäuden. Sie müssen sich nicht nur hinsichtlich ihres Bauvolumens der gewerblichen Nutzung, sondern auch gestalterisch den Gewerbegebäuden unterordnen und eingliedern.

Nebengebäude wie Fahrradunterstände oder Schuppen sind von der Festsetzung der Dachformen ausgenommen.

Stellplätze

Die Anzahl der im Bauantrag auf dem Grundstück nachzuweisenden Stellplätze richtet sich nach der Art der Nutzung. Die Richtzahlen sind in der Niedersächsischen Bauordnung festgehalten. Für Gebäude mit Büroräumen sind beispielsweise mehr Stellplätze je Nutzfläche zu erstellen als für Produktionsräume.

Die Stellplätze sowie ihre Zufahrten sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Dazu gehören beispielsweise Schotterterrassen, wassergebundene Decken, Rasengittersteine oder auch Pflaster mit einem hohen Fugenanteil. Diese Materialien sparen in der Regel Kosten und unterstreichen eine höherwertige Architektur.

Um die Gewerbegebäude besser zur Geltung zu bringen, soll der Bereich zwischen den öffentlichen Erschließungsstraßen und den Gebäuden möglichst frei von Stellplatzanlagen bleiben. Sie sind vorrangig im seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereich einzurichten. Daher dürfen in den mit „Vorbereichszone“ definierten Bereich maximal 20% der notwendigen Stellplätze nur in diesem Bereich parallel zur Erschließungsstraße hergestellt werden. Dieses bietet sich insbesondere für Besucherparkplätze an, während Mitarbeiterplätze auf den straßenabgewandten Grundstücksflächen oder an den seitlichen Grundstücksgrenzen angeboten werden können.

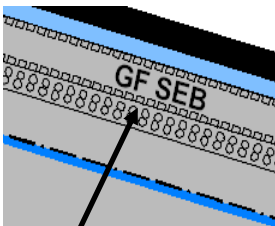
Um die Stellplatzfläche zu gliedern und ansprechender zu gestalten, ist je angefangenem sechsten Stellplatz ein mittelkroniger Baum mit einer offenen Vegetationsfläche von 10 m² zu pflanzen.

Begrünung

Dem Erhalt wertvoller Baumbestände wurde ein hoher Stellenwert beigemessen. Neben den Bäumen entlang der Erschießungsstraßen gibt es ein Pflanzgebot auf den privaten Grundstücksflächen, um die Durchgrünung weiter zu führen. Je angefangene 1.000 m² private Grundstücksfläche ist auf dem Grundstück ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Hierbei ist die Hälfte der Bäume auf der Fläche zwischen dem Gebäude und der Erschließungsstraße zu pflanzen. Dieses trägt zu einer Aufwertung des öffentlichen Raumes bei. Die Nutzung der rückwärtigen Grundstücksfläche wird nicht über Maß eingeschränkt.



Erhalt von Bäumen



Anpflanzen von Bäumen
und Sträuchern

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Hinzuweisen ist noch auf die mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechten zu belastenden Flächen. Diese werden unter anderem benötigt, um die Entwässerungsgräben zu pflegen oder im Erdreich liegende Leitungen vor einer Überbauung zu schützen.

Bauantragsverfahren

Ablauf des Verfahrens

Gemäß § 71 NBauO ist ein schriftlicher Antrag auf Baugenehmigung bei der Fachgruppe Bauordnung und Denkmalschutz/-pflege, Bahnhofstraße 7, 21614 Buxtehude zu stellen. Sollte das Bauvorhaben unter § 75 Ziffer 5 fallen, ist eine Erklärung des Entwurfsverfassers über die Einhaltung der Anforderungen der Arbeitsstättenverordnung beizufügen.

Die erforderlichen Vordrucke und Beratung zum Antragsverfahren erhalten Sie bei der Fachgruppe Bauordnung und Denkmalschutz/-pflege (Adresse siehe oben).

Mit dem Bauantrag ist ein Entwässerungsantrag bei der „Stadtentwässerung Buxtehude, Ziegelkamp 8, 21614 Buxtehude“ einzureichen. Details können unter 04161/727 282 oder 04161/727 283 erfragt werden.

Wir hoffen, dass wir Ihnen einige wertvolle Informationen zur Planung Ihres Gewerbebetriebes mit auf den Weg geben konnten. Sollten Sie weitere Frage haben, bitten wir Sie, sich an die auf der ersten Seite genannten Ansprechpartner zu wenden.