

# PLANZEICHNUNG

Es gilt die 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).



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2008



## ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990

	GE	Gewerbegebiet
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG		
0,6		Grundflächenzahl (siehe textliche Festsetzung 1.4)
TH 9,0		Traufhöhe als Höchstmaß in Metern. Bezugspunkt ist die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnitts.
FH 10,5		Firsthöhe als Höchstmaß in Metern. Bezugspunkt ist die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnitts.
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		
a		Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung 1.5)
		Baugrenze
VERKEHRSFLÄCHEN		
		Straßenverkehrsflächen
		Straßenbegrenzungslinie
GRÜNFLÄCHEN		
z. B.	ÖG 1	Öffentliche Grünfläche mit Nummerierung (siehe textliche Festsetzung 1.8) (Zweckbestimmung siehe Planzeichnung)
	PG	Private Grünfläche (siehe textliche Festsetzung 1.9)
WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES		
		Wasserfläche
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN UND LANDSCHAFT		
		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen 1.7 und 1.10)
SONSTIGE PLANZEICHEN		
		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
z. B.		Bemaßung in m
		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
		Vorhandenes Gebäude mit Nebengebäude
		Vorhandene Grundstücksgrenzen

## 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 Bereitschaftspersonen 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 Vergnügungstätten, insbesondere Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeit dienen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO.

1.3 Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig.

Sie sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten handeln. Diese Sortimente sind:

Badeeinrichtung	Fliesen	Motorräder
Bauelemente	Gartenhäuser	Naturhölzer
Baustoffe	Gitter	Pflanzen
Beschläge	Herde und Öfen	Pflanzgefäße
Bodenbeläge	Holz	Rasenmäher
Boote und Zubehör	Installationsmaterial	Rolläden
Brennstoffe	Kfz und Zubehör	Rolls
Büromöbel	Küchen	Sanitärerzeugnisse
Düngemittel	Lacke	Teppiche
Eisenwaren	Markisen	Torf
Erde	Mineralölerzeugnisse	Werkzeuge
Farben	Möbel	Zäune

Rand- und Fremdsortimente sind bis zu einer Geschossfläche von 250 m<sup>2</sup> zulässig und dürfen keine nahversorgungsrelevanten Sortimente umfassen. Diese 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 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.

1.6 Je angefangener 5 Stellplätze ist ein heimischer Laubbaum, der mindestens 7 m hoch wird, zu pflanzen, die Größe der Baumscheibe muss mindestens 10 m<sup>2</sup> betragen.

1.7 In den 7 m breiten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind 5-reihige Anpflanzungen (Reihenabstand 1 m) nach folgendem Schema zu pflanzen und durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft als Baum-Strauch-Hecke zu erhalten:

- je 5 m im Wechsel in den mittleren 3 Reihen 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 und / oder	(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)
- Ribes nigrum	(Schwarze Johannisbeere - nur vereinzelt)
- Viburnum opulus	(Schneeball)
- Salix cinerea	(Grauweide)
- Salix viminalis	(Korweide)
- Salix purpurea	(Purpurweide)
- Salix aurita	(Ohrweide)

In den 5 m breiten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Rasenflächen anzulegen, die zum Zweck der Gewässerunterhaltung befahren werden können. Die Flächen können entlang der Planstraße zur Anlage von notwendigen Zufahrten unterbrochen werden.

1.8 Die öffentliche Grünfläche mit der Ordnungsnummer 4 an der Osterjorker Wettern dient als Räumstreifen und ist zwecks Unterhaltung der angrenzenden Wettern von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Der Räumstreifen kann als Rasenfläche genutzt werden.

Die übrigen öffentlichen Grünflächen mit den Ordnungsnummern 1-3 dienen der Regenrückhaltung. Die öffentliche Grünfläche mit der Ordnungsnummer 2 kann zur Anlage von notwendigen Betriebszufahrten einmal je Betrieb bis zu einer Breite von 6 m durch eine Zufahrt gequert werden. Insgesamt sind maximal zehn Querungen der ÖG 2 zulässig. An der Osterjorker Wettern ist außerhalb des Räumstreifens die Anlage der notwendigen Pumpenanlagen für die Ableitung des Oberflächenwassers, für die Polderung und die Beregnungsleitungen zulässig.

1.9 Die private Grünfläche ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des Wasser- und Bodenverbandes Jork-Bostel-Ladepkop zur Aufnahme der Polderleitungen und der Aufnahme von Leitungen zur Wasserversorgung von Beregnungsbecken zu versehen. Sie ist als Krautflur zu gestalten und kann bepflanzt werden, soweit dies mit dem Leitungsrecht vereinbar ist.

1.10 Die Anpflanzungen innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind vor Baubeginn eines Gebäudes auszuführen. Die Ausführung der Anpflanzungen soll dabei in Abschnitten erfolgen, die dem Baufortschritt entsprechen und die eine wirkungsvolle Eingrünung der Gebäude zum Außenbereich gewährleisten. Die Länge der anzupflanzenden Abschnitte innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen darf 50 m nicht unterschreiten. Zum Schutz des Landschaftsbildes ist die Bepflanzung kontinuierlich von Norden nach Süden ohne Lücken auszuführen.

1.11 Das anfallende Regenwasser ist einer Regenrückhaltung zuzuleiten. Das Regenrückhaltebecken ist so zu dimensionieren, dass die Abflussmenge des Bebauungsgebietes 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 Obstbauflächen in Verbindung kommen.

1.12 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.

1.13 Abweichend von § 37, Abs. 3 NNatSchG, dürfen mit Blick auf den Baumhöhlenbrüter Waldrohreule in der Zeit vom 1. Februar (statt 1. März) bis zum 30. September in der freien Natur und Landschaft Hecken und Gebüsche heimischer Arten und außerhalb des Waldes stehende Bäume nicht zurückgeschritten, gerodet oder erheblich beschädigt oder zerstört werden. - Zur Vermeidung des nach Artenschutzrecht gem. § 43 BNatSchG geltenden Tötungsverbot für den Bodenbrüter Rebhuhn darf darüber hinaus in der Zeit vom 15. Februar bis zum 15. Juli keine über die Gehölbeseitigung hinausgehende flächige Baufeldräumung vorgenommen werden.

## 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH NDS. BAUORDNUNG

2.1 Dächer sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 8 Grad auszuführen. Beide Dachflächen sind mit der gleichen Dachneigung auszuführen. Geringere Dachneigungen oder Flachdächer sind nur zulässig bei begrünten 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 dauerhaft glänzen.

2.4 Die Traufhöhe wird gemessen am Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes. Bezugspunkt der Höhenmessung ist die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnitts.

2.5 Zur Planstraße hin sind Einfriedungen nur zulässig, wenn sie durch Hecken zur Straßenverkehrsfläche hin begleitet werden. Die Hecken müssen eine Höhe von mindestens 1 m haben. Der Zaun muss blickdurchlässig sein und ist 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 in die freie Landschaft einwirken, sind unzulässig. Freistehende Werbeanlagen sind nur zulässig im Einfahrtsbereich oder in der Zone zwischen Hauptgebäude und Zufahrt von der Straßenverkehrsfläche.

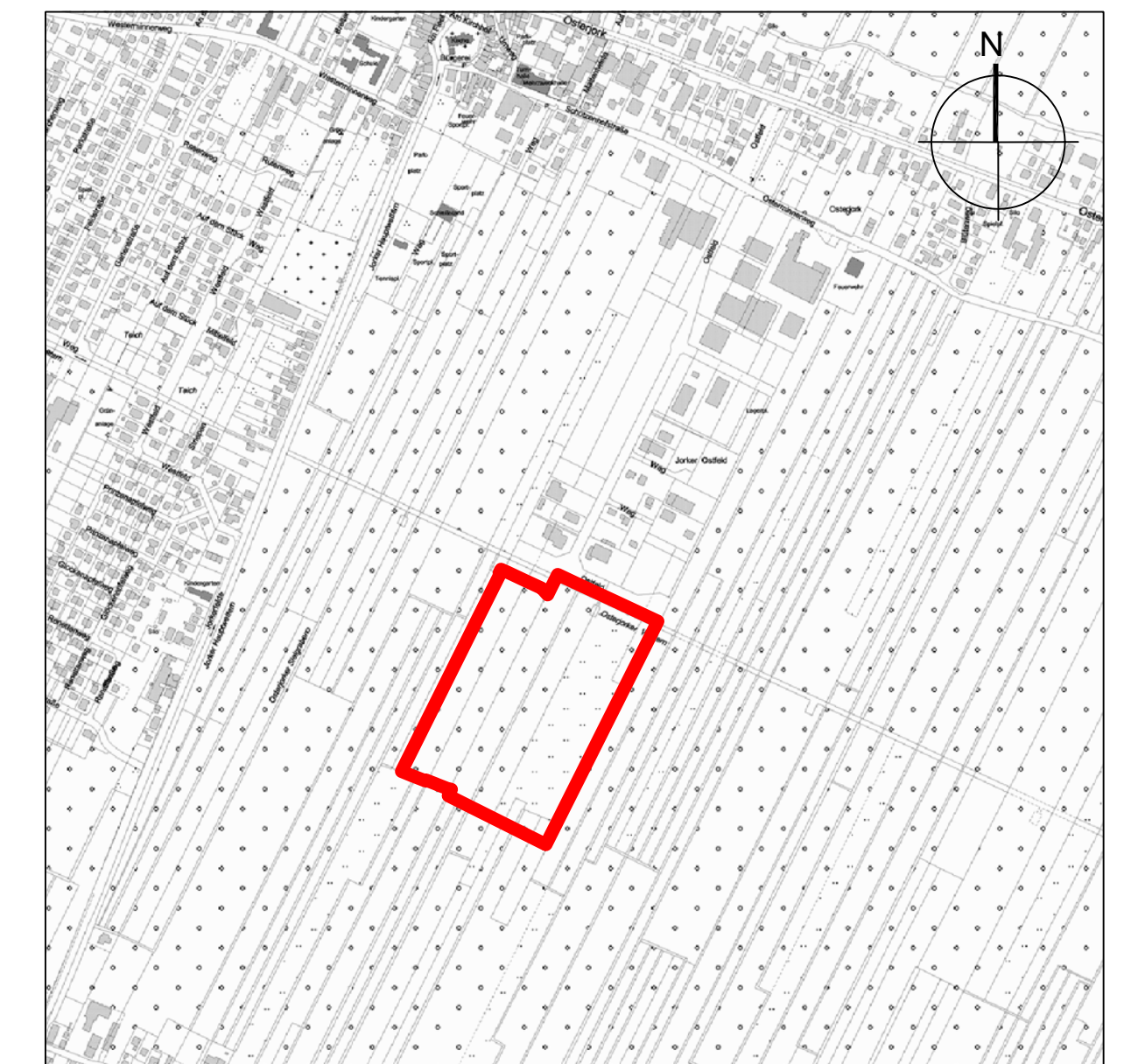
Werbeanlagen (mit Ausnahme von Fahnen) dürfen die Traufe bzw. den Ortsgang nicht überragen. Freistehende Werbeanlagen (mit Ausnahme von Fahnen) dürfen eine Höhe von 4 m über Boden und eine maximale Werbefläche von 10 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

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 Leuchtanlagen dürfen die Verkehrsteilnehmer auf der Straße nicht blenden sowie Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen in ihrer Wirkung nicht beeinträchtigen.

2.9 Ordnungswidrig handelt, wer diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden (§ 91 Abs. 3 und 5 NBauO).



Übersichtsplan M 1 : 10.000

## Satzung der Gemeinde Jork über den Bebauungsplan Nr. 43 "Erweiterung Gewerbegebiet Ostfeld"

Mit örtlichen Bauvorschriften nach Nds. Bauordnung

Stand: Vorlage zum Satzungsbeschluss, 03.11.2009



Falkenried 74 a, 20251 Hamburg  
Tel. 040 460955-60, Fax -70, mail@elberg.de, www.elberg.de