

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2017 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung, Regionaldirektion Verden

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Juni 2017).

Planverfasser

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Gewerbegebiet An der Bahn“ und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im Januar 2018 gez. Vogel

Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Dörverden hat in seiner Sitzung am 14.11.2017 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Gewerbegebiet An der Bahn“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB, die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB sowie die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurden durch Aushang vom 22.11.2017 bis 16.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte vom 04.12.2017 bis einschließlich 11.12.2017.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.11.2017 gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und von der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 14.11.2017 dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Gewerbegebiet An der Bahn“ und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden durch Aushang vom 22.11.2017 bis 16.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Gewerbegebiet An der Bahn“ und die Begründung dazu haben von Dienstag, den 12. Dezember 2017 bis einschließlich Montag, den 15. Januar 2018 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Gewerbegebiet An der Bahn“ in seiner Sitzung am 01.03.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Genehmigung

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Gewerbegebiet An der Bahn“ ist nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Sie bedarf daher nicht der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 des BauGB.

Dörverden, den 01.03.2018
Gemeinde Dörverden
Der Bürgermeister
In Vertretung:
Siegelt
gez. Precht
Gemeindeoberamtsrat

Inkrafttreten

Die Gemeinde Dörverden hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.03.2018 in der Verdener-Aller-Zeitung bekannt gemacht, dass die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Gewerbegebiet An der Bahn“ beschlossen worden ist.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans ist damit am 31.03.2018 rechtsverbindlich geworden.

Dörverden, den 03.04.2018
Gemeinde Dörverden
Der Bürgermeister
In Vertretung:
Siegelt
gez. Precht
Gemeindeoberamtsrat

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Gewerbegebiet An der Bahn“ sind eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 3. Änderung des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans, nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtliche Fehler und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Dörverden, den _____ Der Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Gewerbegebiet An der Bahn“ der Gemeinde Dörverden mit der Urschrift wird beglaubigt.

Dörverden, den _____ Der Bürgermeister



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Gewerbegebiet (GE / GEe)

- Innerhalb der als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzten Flächen sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 Abs. 1 BauNVO).
- Innerhalb der als GE und GEe festgesetzten Flächen kann pro Betrieb nur eine Betriebswohnung ausnahmsweise zugelassen werden. Betriebswohnungen sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).
- Innerhalb der als GE und GEe festgesetzten Flächen sind **nicht** zulässig:
 - Einzelhandelsbetriebe. Als Ausnahme kann der Verkauf an Endverbraucher zugelassen werden, wenn er räumlich (bezogen auf das Baugrundstück) und nach seiner Art mit der Ver- und Bearbeitung von Gütern, einschließlich Reparatur und Serviceleistungen in eindeutigem Zusammenhang steht und sich nach seinem Umfang unterordnet.
 - Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

§ 2 Höhenlage der Gebäude

Innerhalb des Plangebiets ist die maximale Höhe der baulichen Anlagen mit 12 m festgesetzt. Bezugspunkt für diese Höhenangabe ist die endgültige Fahrhahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

§ 3 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die „Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ der Planzeichnung werden für das Anlegen eines Pflanzstreifens und für eine Bepflanzung mit standortheimischen Laubgehölzen (Bäumen und Sträuchern) festgesetzt (vgl. die Pflanzliste in der Begründung). Die Bepflanzung ist wie folgt durchzuführen: Mit Bäumen (Stammumfang 14/16 cm) und zweimal verpflanzten Sträuchern, je nach Sortierung 60/80, 80/100 cm oder 100/150 cm. Dabei sind je 100 m² Pflanzfläche 1 Baum und 20 Sträucher zu pflanzen. Die Bepflanzung ist in Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahme auf dem Grundstück durchzuführen.

Die Bepflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für abgehende Bäume und Sträucher sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DER 3.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), und auf Grund der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i.d.F. vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48), hat der Rat der Gemeinde Dörverden diese **3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Gewerbegebiet An der Bahn“**, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, **als Satzung** und die Begründung **beschlossen**.

Dörverden, den 01. März 2018
Gemeinde Dörverden
Der Bürgermeister
In Vertretung:

Siegelt
gez. Precht
Gemeindeoberamtsrat


RECHTSGRUNDLAGEN

Für die 3. Änderung des Bebauungsplans gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen

- die VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) und
- die VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

 Gewerbegebiet GE/GEe
Vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen!

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

0,8 Grundflächenzahl (GRZ)

II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

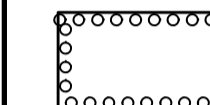
OK 12 m Höhe baulicher Anlagen in m
Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!

 Baugrenze

Sonstige Planzeichen

 öffentliche Straßenverkehrsfläche

 Straßenbegrenzungslinie

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen!

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

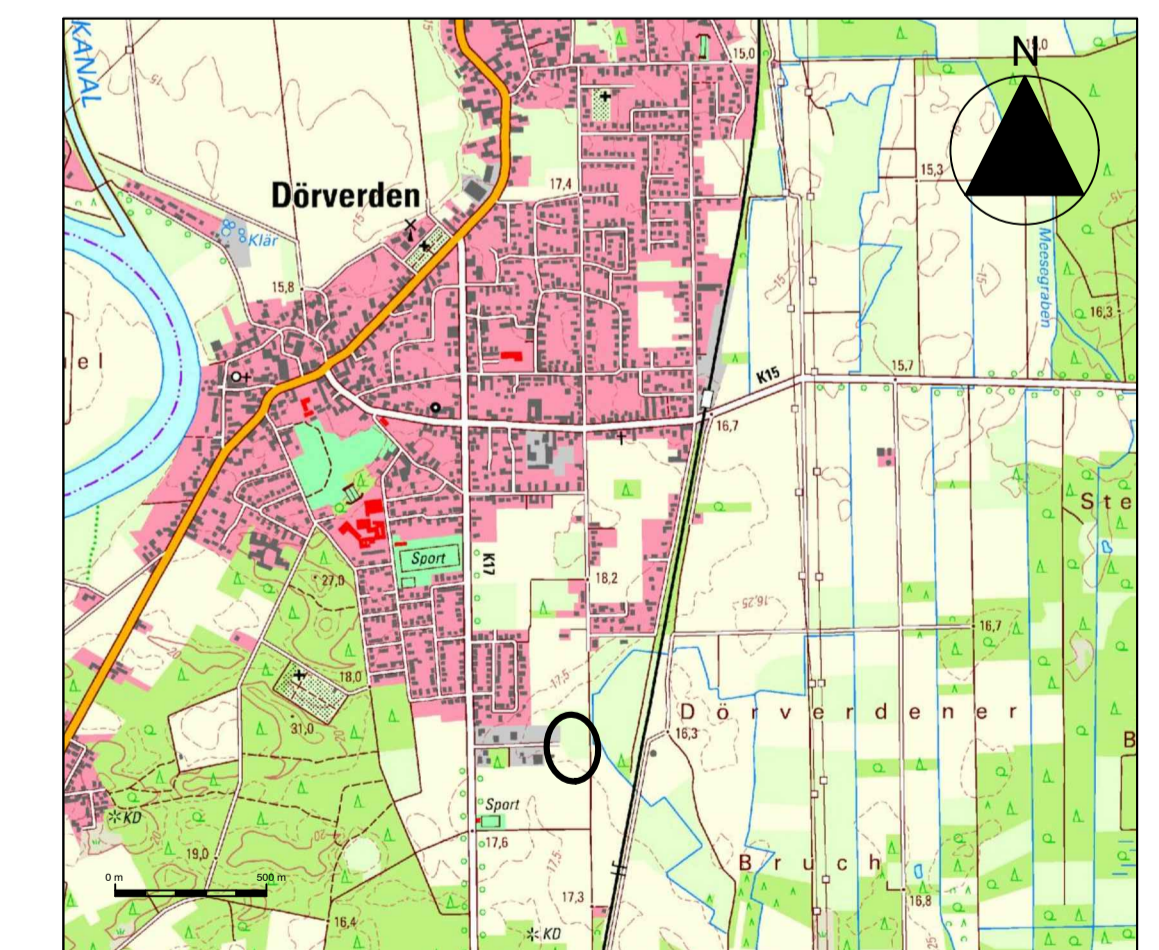
Gemeinde Dörverden Ortschaft Dörverden



3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 "Gewerbegebiet An der Bahn"

Satzung - beglaubigte Abschrift

Maßstab 1 : 1.000



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2017 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Bearbeitung:

Susanne Vogel
Architektin
Bauleitplanung

Konkordastr. 14 A
30449 Hannover
Tel.: 0511-21 34 98 80
Fax: 0511-45 34 40
Internet: www.getfers-planung.de
E-Mail: vogel@getfers-planung.de