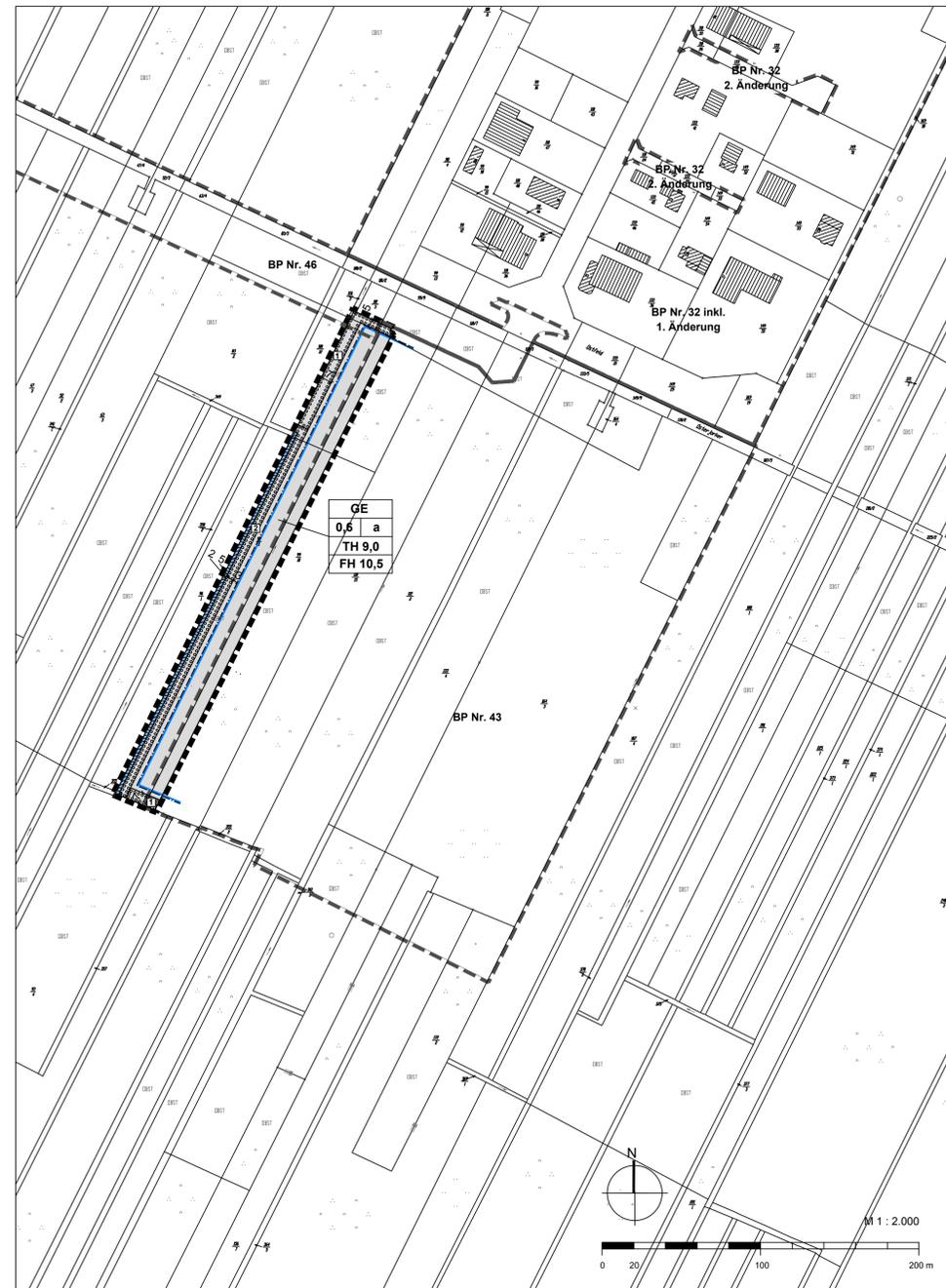


# PLANZEICHNUNG

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).



# ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 zuletzt geändert am 27.07.2011

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
  - 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**
- MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN UND LANDSCHAFT**
  - z. B.** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Ordnungsnummer (textliche Festsetzungen 1.7 und 1.14)
- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERHAUSHALTES**
  - Wasserflächen**
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**
  - Bemaßung in m**
  - DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**
    - Vorhandenes Gebäude mit Nebengebäude
    - Vorhandene Grundstücksgrenzen
    - Geltungsbereiche bestehender Bebauungspläne

Auszug aus der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK)  
Hinweis: Bei Auszügen aus der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) ist der Grundriss aus der bisher analog geführten Liegenschaftskarte digitalisiert worden und entspricht daher maximal der geometrischen Qualität der Ursprungskarte.

Dipl.-Ing. Bernd Hesse  
Dr.-Ing. Christian Hesse  
Carl-Hermann-Richter-Str. 2, 21614 Buxtehude  
Telefon 04163 3064-0, Telefax 04163 3064-50  
Internet: www.hesse-buxtehude.nati.info@hesse-buxtehude.de



Gemeinde: Jork  
Gemarkung: Jork  
Flur: 7

Aktenzeichen 10/60/146  
Stand vom 02.08.2010  
Maßstab 1:1000

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1 FESTSETZUNGEN NACH BAUGESETZBUCH

Zum leichteren Verständnis wurde die Nummerierung des Bebauungsplans Jork Nr. 43 übernommen

1.1 Zulässig sind nur Nutzungen und Anlagen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1-3 BauNVO (Gewerbetriebe 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 Vergnügungsstätten, 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	Fliessen	Motorräder
Bauelemente	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	Samtlärerzeugnisse
Düngemittel	Lacke	Teppiche
Eisenwaren	Markisen	Torf
Erde	Mineralerzeugnisse	Werkzeuge
Farben	Möbel	Zäune

Rand- und Fremdsortimente sind bis zu einer Geschossfläche von 250 m² 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 m² betragen.

1.7 In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Ordnungsnummer 1 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	(Eiche)	
- Salix fragilis	(Knackweide)	
- Acer platanoides	(Spitzahorn)	und / oder
- 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	(Korbweide)
- Salix purpurea	(Purpurweide)
- Salix aurita	(Ohnweide)

1.8 entfällt

1.9 entfällt

1.10 entfällt

1.11 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 Obstauflächen in Verbindung kommen. Regenrückhaltebecken und -flächen sind naturnah zu gestalten.

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 entfällt

1.14 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Ordnungsnummer 2 sind als Grünland zu gestalten, das zum Zweck der Gewässerunterhaltung befahren werden kann. Die Fläche ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Eine Mahd ist höchstens einmal im Jahr durchzuführen und darf nur zwischen dem 01.08. - 31.10. stattfinden.

1.15 Zäune, Mauern und sonstige Grundstückseinfriedungen dürfen ausschließlich außerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen errichtet 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 Straße 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 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 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 500.000 € geahndet werden (§ 80 Abs. 3 und 5 NBauO).

## HINWEISE

1. Durch diesen Bebauungsplan werden Teilbereiche der Bebauungspläne Nr. 32 A, Nr. 43 und Nr. 46 überplant und dessen Festsetzungen für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans aufgehoben.

2. Artenschutzrechtliche Hinweise  
Die Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. In diesem Fall ist die Baufeldräumung nur außerhalb des Brutzeitraumes von Vögeln (als Brutzeitraum gilt die Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September) zulässig oder zu anderen Zeiten nach fachkundiger Kontrolle auf Nester und wenn durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können (Näheres siehe Begründung, Kapitel 8.4.6).

Darüber hinaus sind Maßnahmen für die potenziell auf der Fläche vorkommende Art Moorfrösch zu ergreifen. Zur Vermeidung des Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist vor Beginn der Baumaßnahme ein Absuchen nach adulten Tieren, Laich und Larven und ggf. ein Einsammeln und Umsetzen erforderlich (Näheres s. Begründung, Kapitel 8.4.4.4).

## 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. 52 „Erweiterung Gewerbegebiet Ostfeld 2“, 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 18.06.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 52 „Erweiterung Gewerbegebiet Ostfeld 2“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Jork, den ..... Bürgermeister

2. Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 02.08.2010). 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 Verwießaltung 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 18.06.2015 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 07.03.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung haben vom 17.03.2015 bis einschließlich 20.04.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

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 15.07.2015 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

8. 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

9. 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



Übersichtspl M 1 : 10.000

# Satzung der Gemeinde Jork über den Bebauungsplan Nr. 52 "Erweiterung Gewerbegebiet Ostfeld 2"

Mit örtlichen Bauvorschriften nach Nds. Bauordnung