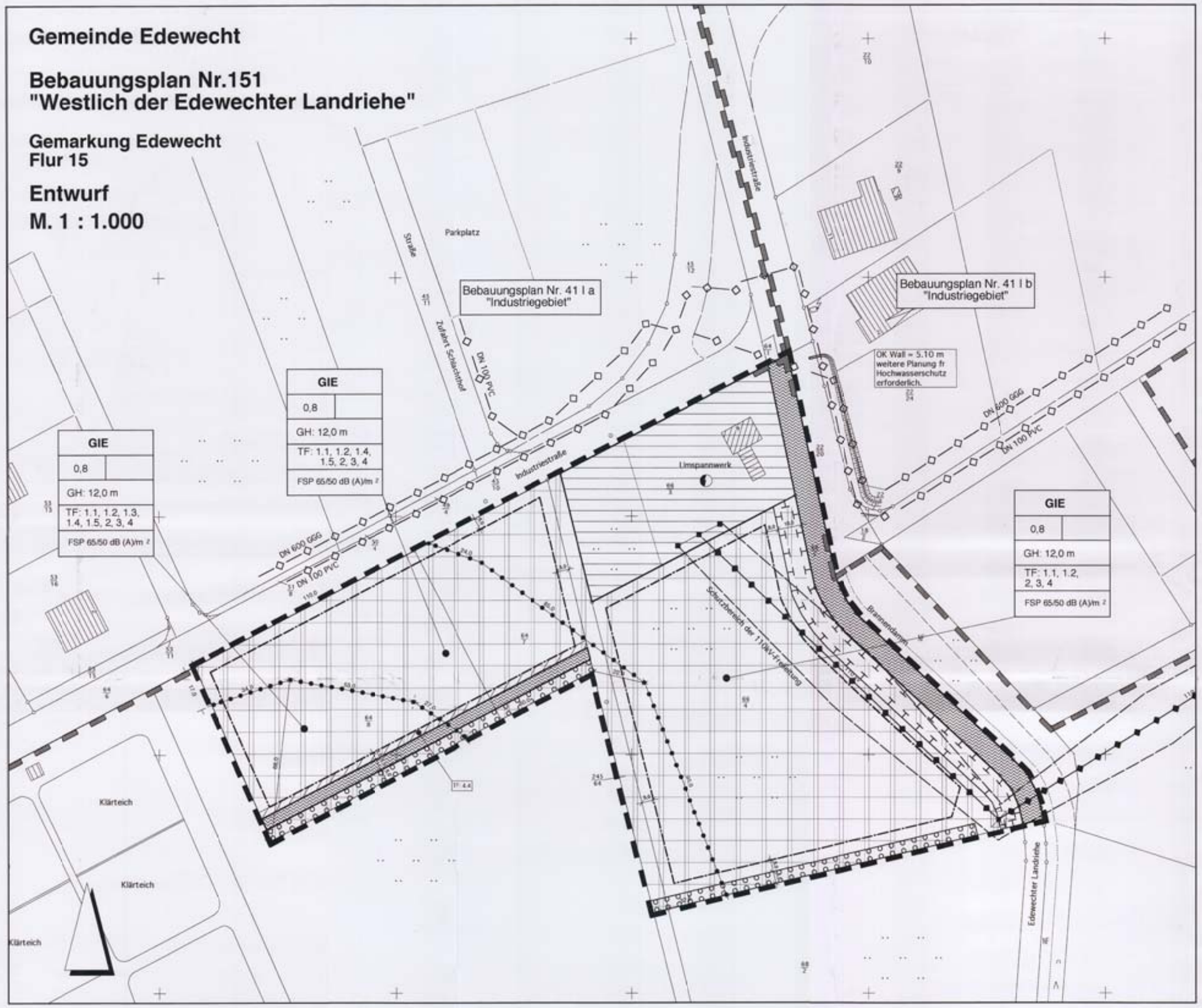
Gemeinde Edewecht

Bebauungsplan Nr.151
"Westlich der Edewechter Landriehe"

Gemarkung Edewecht
Flur 15

Entwurf
M. 1 : 1.000



Planzeichenerklärung gem. PlanzV 1990

1. Art der baulichen Nutzung

GIE — eingeschränkte Industriegebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 — Grundflächenzahl als Höchstmaß
GH.: 12,00 m — maximal zulässige Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze

4. Flächen für Versorgungsanlagen

Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung:
Umspannwerk

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserflächen

6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Geltungsbereiche angrenzender Bebauungspläne

Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichen Festsetzungen bezüglich der Geruchsimmissionen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.2 bis 1.5

TF.1 — Gemäß textlicher Festsetzung Nr.1

FSP 65/50 — Flächenbezogener Schalleistungspegel (Tagwert / Nachtwert, in dB(A)/m²) gem. TF Nr. 1.1

Von Versiegelung freizuhaltender Bereich gem. TF 4.4

Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Oberirdisch (110 kV-Freileitung)

Schutzbereich der 110 kV - Leitung

Hauptwasserleitung gemäß Hinweis Nr. 4

Hinweise

1. Es gilt die BauNVO 1990.
2. Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind meldepflichtig. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde (Landkreis Ammerland) oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.
3. Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden oder werden Tatsachen benannt, die einen Verdacht auf die Existenz von Altlasten begründen, ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde (Landkreis Ammerland) zu informieren.
4. Die tatsächliche Lage der Hauptwasserleitung DN 600 GE und DN 200 PVC des OOWV kann von der im Plan gekennzeichneten Lage abweichen. Daher ist vor Beginn mit Bodenbewegungen, Bauarbeiten und/oder Bohrungen in der Nähe der Leitung der Leitungsträger OOWV hinsichtlich des genauen Leitungsverlaufs zu befragen.
5. Im Bereich der "Edewechter Landriehe" ist ein Regenrückhaltebecken mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 415 cbm oder eine vergleichbar leistungsfähige Rückhalteeinrichtung zu schaffen. Das Entsprechende ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu regeln.
6. Im nördlichen Plangebiet verlaufen parallel zur Industriestraße und parallel zur westlichen und zur südlichen Grundstücksgrenze des Umspannwerkes Leitungen der EWE (Gasleitung, Schmutzwasserdruckleitung, Mittel- und Niederspannungsleitungen und Telekommunikationsleitungen). Vor dem Beginn mit Bau- und Erdarbeiten sind beim Leitungsträger EWE die Lage der Leitungen zu erfragen und die Modalitäten für eine evt. Umlegung zu klären.

Textliche Festsetzungen

1. Eingeschränktes Industriegebiet gem. § 9 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO

1.1 Im eingeschränkten Industriegebiet haben die Betriebe und Anlagen folgende flächenbezogenen Schalleistungspegel (LW") einzuhalten:
Tags (6 Uhr bis 22 Uhr): LW" = 65 dB(A)/qm; nachts (22 Uhr bis 6 Uhr): 50 dB(A)/qm.
Bei Anordnung eines zusätzlichen Schallhindernisses mit abschirmender Wirkung auf dem Ausbreitungsweg kann der Betrag des sich daraus ergebenden Abschirmmaßes zum vorgegebenen Schalleistungspegel für den Bereich der Wirksamkeit des Schallschirmes addiert werden.

1.2 Im eingeschränkten Industriegebiet sind nur Betriebe zulässig, die lediglich irrelevante Gerüche freisetzen, d.h. die Kenngröße für die Geruchsbelastung an der nächstgelegenen schützenswerten Nutzung darf sich durch die hinzutretenden Gerüche nicht ändern.

1.3 Im gekennzeichneten Bereich sind ständige Arbeitsplätze im Freien unzulässig. Bereiche mit ständigen Arbeitsplätzen im Gebäude müssen mit technischen Lüftungssystemen ausgerüstet sein, die das Eindringen von Gerüchen weitgehend verhindern (z.B. durch Frischluftzufuhr außerhalb des gekennzeichneten Bereiches).

1.4 Im eingeschränkten Industriegebiet sind Betriebe, die Nahrungsmittel zum menschlichen Verzehr herstellen, lagern, weiterverarbeiten, umpacken oder auf andere Art mit diesen Nahrungsmitteln verfahren, nicht zulässig. Hierzu zählen auch Einzelhandelseinrichtungen mit dem Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel".

1.5 Die gem. § 9 Abs. 3 BauNVO im Industriegebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Nr. 1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und
- Nr. 2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Höhenlage (gem. § 9 Abs. 2 BauGB und Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO)

2.1 Die Geländeoberfläche der Baugrundstücke ist auf mindestens 5,20 m über NN aufzuhöhen

2.2 Unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe (Firsthöhe) ist die Oberkante der nach Nr. 2.1 festgesetzten Mindestgeländehöhe. Die maximale Gebäudehöhe (bei geneigten Dächern Firsthöhe) gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile i. S. des Landesrechtes, Anlagen zur Energieerzeugung aus erneuerbaren Energieträgern sowie sonstigen punktuellen baulichen Anlagen. Innerhalb des Schutzbereiches der 110 kV-Leitung ist die Bauhöhenbeschränkung gemäß der Nachrichtlichen Übernahme zu beachten.

3. Abweichende Bauweise (gem. § 22 Abs. 4 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand nach Landesrecht zu errichten. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

4.1 Der Gewässerschutzstreifen ist vollflächig mit standortgerechten einheimischen Baum- und Strauchgehölzen bis an die Böschungsoberkante des Gewässers zu bepflanzen. Im Bereich der Höhenbeschränkung durch die Hochspannungsfreileitung sind ausschließlich Strauchgehölze zu verwenden. Die Gehölze sind in folgenden Qualitäten und Abständen zu pflanzen:
Bäume: Heister, 2 x v, oB, 150 – 200 cm
Sträucher: verpflanzter Strauch, 3 Tr., 60 – 100 cm
Die Gehölze sind im Pflanzraster von 1,5 x 1,5 m zu setzen.
Der Gewässerschutzstreifen darf für eine Grundstückszufahrt bis zu 8 m Breite pro Grundstück unterbrochen werden.

4.2 Innerhalb der 5 m breiten Eingrünungsfläche ist eine 3-reihige Pflanzung aus standortgerechten einheimischen Baum- und Strauchgehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand hat innerhalb der Reihen 1,5 m und von Reihe zu Reihe 1,0 m zu betragen. Baumarten sind lediglich innerhalb der mittleren Reihe zulässig. Die Pflanzen sollen zum Zeitpunkt der Neuanlage folgende Qualitäten aufweisen:
Bäume: Heister, 2 x v, oB, 150 – 200 cm
Sträucher: verpflanzter Strauch, 3 Tr., 60 – 100 cm

4.3 Stellplatzanlagen innerhalb des Geltungsbereiches sind nach folgenden Maßgaben durch Baumpflanzungen zu gliedern:
a) Je fünf Stellplätze ist ein heimischer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 14/16 cm zu pflanzen.
b) Die Bäume müssen in regelmäßigem Abstand gepflanzt werden.
c) Innerhalb des Schutzbereiches der 110 kV-Leitung ist die Einhaltung der Höhenbeschränkung durch die Auswahl geeigneter Gehölzarten einzuhalten, hier darf der unter a) angegebene Stammumfang unterschritten werden.
Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

4.4 Im gekennzeichneten Bereich sind Bodenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.

Nachrichtliche Übernahmen

1. Die östlich angrenzende „Edewechter Landriehe" ist ein Gewässer II. Ordnung. Die Satzung der Ammerländer Wasseracht ist zu beachten. Die Gewässerunterhaltung erfolgt von der Straße „Brannendamm" aus.
2. Innerhalb des gekennzeichneten Schutzbereichs an der 110 kV-Leitung richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben auch nach den einschlägigen fachgesetzlichen bzw. auf ihnen basierenden Vorschriften (z.B. DIN EN 50341-1). Entsprechende Prüfungen und Auflagen erfolgen im Baugenehmigungsverfahren (nähere Informationen sind der Begründung Pkt. 5.1 zu entnehmen).

Verfahrensvermerke

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE EDEWECHT HAT IN SEINER SITZUNG AM 20.06.2005 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 151 BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM ______ ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

EDEWECHT, DEN ______

DIE BÜRGERMEISTERIN
I.A.

2. PLANUNTERLAGE

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE
GEMARKUNG: ______ MAßSTAB: 1 : 1000

DIESEM PLAN LIEGEN ANGABEN DES AMTLICHEN VERMESSUNGSWESENS ZUGRUNDE. DIE VERWERTUNG FÜR NICHTEIGENE ODER WIRTSCHAFTLICHE ZWECKE UND DIE ÖFFENTLICHE WIEDERGABE IST NUR MIT ERLAUBNIS DER ZUSTÄNDIGEN VERMESUNGS- UND KATASTERBEHÖRDE ZULÄSSIG (§ 5 DES NIEDERSÄCHSISCHEN GESETZES ÜBER DAS AMTLICHE VERMESSUNGSWESEN VOM 12.12.2002, NDS. GVBl. 2003, S. 5).

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRAßEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG ACH (STAND VOM JULI 2005).

SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UN DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI. DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICHKEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.

WESTERSEDE, DEN ______

BEHÖRDE FÜR GEOINFORMATION, LANDENTWICKLUNG UND LIEGENSCHAFTEN OLDENBURG
-KATASTERAMT WESTERSTEDE-

UNTERSCHRIFT (SIEGEL)

3. ENTWURF UND VERFAHRENSBETREUUNG

PROJEKTBEARBEITUNG: L. WINTER
TECHNISCHE MITARBEIT: A. KÖNIG

VORENTWURF: 19.07.2005
ENTWURF: 20.12.2005

THALEN
INGENIEURE • ARCHITEKTEN • STADTPLANER

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE EDEWECHT HAT IN SEINER SITZUNG AM ______ DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM ______ ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM ______ BIS ______ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

EDEWECHT, DEN ______

DIE BÜRGERMEISTERIN
I.A.

5. SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NACH PRÜFUNG DER ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM ______ ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

EDEWECHT, DEN ______

DIE BÜRGERMEISTERIN
I.A.

6. INKRAFTTRETEN

DER SATZUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES NR. 151 IST GEMÄß § 10 BAUGB AM ______ IM AMTSBLATT FÜR DEN REGIERUNGSBEZIRK WESER - EMS BEKANNTGEMACHT WORDEN. DIE SATZUNG IST DAMIT RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

EDEWECHT, DEN ______

DIE BÜRGERMEISTERIN
I.A.

7. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

INNERHALB VON ZWEI JAHREN NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

EDEWECHT, DEN ______

DIE BÜRGERMEISTERIN

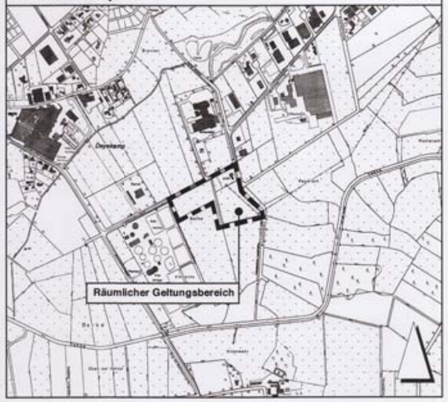
Präambel

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) I.V.M. MIT § 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG HAT DER RAT DER GEMEINDE EDEWECHT DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 151, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

EDEWECHT, DEN ______

DIE BÜRGERMEISTERIN (SIEGEL)

Übersichtsplan M. 1 : 10.000



Gemeinde Edewecht

Bebauungsplan Nr. 151
"Westlich der Edewechter Landriehe"

Entwurf
(eingeschränkte Beteiligung)

M. 1 : 1.000