

Gemeinde Edewecht Bebauungsplan Nr. 172 "Ehemaliges Ziegeleigelande" - Vorentwurf -

M. 1 : 1.000



MI	
0,4	0
I	

vgl. TF Nr. 7

Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung



Mischgebiete



Gewerbegebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- 1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH: 10.0 m maximal zulässig Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- - - - - Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- ▽ - - - - ▽ Einfahrtsbereich
- • • Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

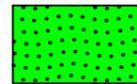


Versorgungsfläche



Zweckbestimmung: Trafostation

6. Grünflächen



private Grünfläche

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Bäume anpflanzen

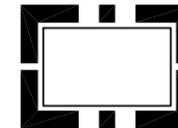


Bäume erhalten



Baumreihe erhalten

8. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets



Lärmschutzwand (vgl. textliche Festsetzung Nr. 7)

LK: - - / - - dB(A)/m² Lärmkontigent in dB(A)/m² tag/nacht

Textliche Festsetzungen

1. Mischgebiete MI gemäß § 6 BauNVO

Im Mischgebiet MI sind die unter § 6 (2) 6, 7 und 8 genannten allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Baugebietes (gemäß § 1 (5) BauNVO).

Die unter § 6 (3) genannten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Baugebietes (gemäß § 1 (6) BauNVO).

2. Gewerbegebiete GE gemäß § 8 BauNVO

Im Gewerbegebiet GE sind die unter § 8 (2) 3 BauNVO genannten allgemein zulässigen Tankstellen nicht zulässig (gemäß § 1 (5) BauNVO).

Die unter § 8 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Baugebietes (gemäß § 1 (6) BauNVO).

3. Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO

In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Im Übrigen gelten die Grenzregelung der offenen Bauweise.

4. Überbaubare Grundstücksfläche § 23 Abs. 5 BauNVO

Auf den nicht-überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen sowie gewerbliche Freiflächennutzungen wie z.B. Lagerflächen zulässig.

5. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO

Die Gebäudehöhe ist die obere Kante des Gebäudes, gemessen oberhalb der Oberkante Fahrbahnmitte der angrenzenden Erschließungsstraße. Die Gebäudehöhe darf nur durch untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, Antennen) überschritten werden.

6. Grünfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

6.1 Die neu anzupflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 12/14 cm in 1 m Höhe aufweisen.

6.2 Die festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, in einem Abstand vom 5 m zum Stamm dürfen keine Versiegelungen und sonstigen Beeinträchtigungen erfolgen.

6.3 Die Lärmschutzeinrichtung ist straßenseitig dicht zu begrünen, dies kann durch Rankpflanzen erfolgen.

6.4 Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubgehölzen und Pflanzen zu verwenden.

7. Lärmschutzeinrichtung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

7.1 Die gekennzeichnete Lärmschutzeinrichtung ist mit einer Höhe der Schirmkante von mindestens 2 m über Oberkante Pflaster der Freiflächen zu errichten.

7.2 Das Schalldämmmaß muss mindestens 25 dB betragen.

8. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Plangebiet sind nur Betriebe zulässig, deren Schallemissionen je m² überbaubare Grundstücksfläche die festgesetzten Lärmkontingente LK nicht überschreiten.

Die Berechnung der angegebenen flächenbezogenen Lärmkontingente wurde mit der Annahme freier Schallausbreitung (Quellhöhe 5 m über Grund) vom Emissions- zum Immissionsort durchgeführt. 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.

Nachrichtliche Übernahmen

1. Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 NStrG

Gemäß Fernstraßengesetz sind innerhalb der 20 m – Bauverbotszone der K 142, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten sowie Nebenanlagen nicht zulässig, ebenfalls dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden.

2. Sichtfelder

Die von den Sichtfeldern überdeckten Flächen sind von jeglicher Bebauung und Bewuchs über 0,80 m Höhe, gemessen von Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

Hinweise

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990.

2. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15 oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

3. Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.