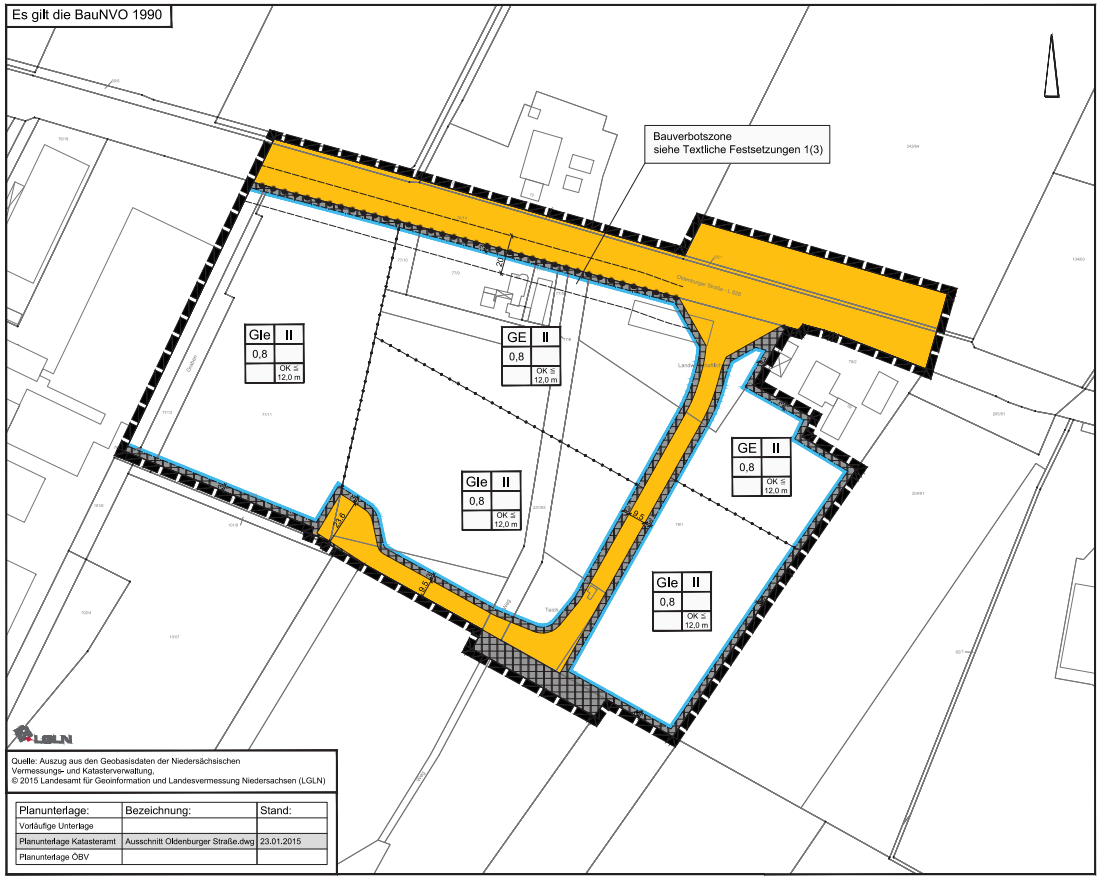
Es gilt die BauNVO 1990



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2015 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	Ausschnitt Oldenburger Straße.dwg	23.01.2015
Planunterlage ÖBV		

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiete

Gle — Eingeschränkte Industriegebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OK ≤ 12,0 m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß OK= Oberkante

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

15. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

20 — Bauverbotszone

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(1) Im eingeschränkten Industriegebiet (GIE) gemäß § 9 BauNVO sind nur solche Betriebe und Betriebsteile zulässig, deren Emissionen nicht erheblich belästigen (§ 1 Abs. 4 BauNVO).

(2) Innerhalb der Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO und der eingeschränkten Industriegebiete (GIE) gemäß § 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art als allgemein zulässige Nutzungen gemäß § 8 (2) Nr. 1 bzw. gemäß § 9 (2) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO). Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe zulässig, die in räumlichen und funktionalem Zusammenhang mit dem ansässigen Handwerks- und Gewerbebetrieb stehen (nutzungsbezogener Einzelhandel).

(3) Innerhalb der Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO und der eingeschränkten Industriegebiete (GIE) gemäß § 9 BauNVO, die gleichzeitig Bauverbotszone sind, sind bauliche Anlagen in Form von Gebäuden nicht zulässig. Hier sind nur Lagerplätze (in Form von Lager- und Ausstellungsflächen) sowie Stellplätze und Verkehrsflächen zulässig (vgl. auch Nachrichtliche Übernahme Nr. 1)

2. Maß der baulichen Nutzung

(1) Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen entsprechend den in der Planzeichnung enthaltenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung begrenzt.

Untere Begrenzung ist die Oberkante der Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zum Gebäude), obere Begrenzung ist die Oberkante der Dachhaut.

Ausnahmen: Bei technisch bedingten Anlagen wie Schornsteinen, Abluftkaminen, Masten und ähnlichem, ist eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe möglich.

(2) Die Zahl der Vollgeschosse darf für Büro- und Verwaltungsgebäude ausnahmsweise um ein Vollgeschoss überschritten werden.

3. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB sind Garagen und überdachte Einstellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden im Sinne des § 14 BauNVO ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Begrünung von Stellplatzflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Stellplatzanlagen innerhalb der Baugebiete sind nach folgenden Maßgaben durch Baumpflanzungen zu gliedern:

(1) Je fünf Stellplätze ist ein heimischer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 14/16 cm zu pflanzen

(2) Die Bäume müssen in regelmäßigen Abständen gepflanzt werden.

Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, Abgang ist durch Nachpflanzung zu ersetzen.

Geeignete Arten sind:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Aesculus carnea	Rote Kastanie	Quercus robur	Stiel-Eiche
Crataegus laevigata "Paul's Scarlet"	Rotdorn	Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Fraxinus ornus	Blumenesche	Sorbus intermedia "Brouwers"	Schwedische Mehlbeere
Morus spec.	Maulbeere	Tilia cordata	Winterlinde

5. Vorkehrungen zum Schutz vor Gewerbelärm

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente L_{EK} (flächenbezogener Schallleistungspegel pro m²) nach DIN 45691 weder tagsüber (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

Die Emissionskontingente sind noch durch ein Lärmschutzgutachten zu ermitteln.

Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

1. Bauverbotszone gem. § 24 Abs. 1 NStrG

Außerhalb der Ortsdurchfahrten dürfen längs der Landesstraße

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung (ausgenommen Lagerplätze in Form von Lager- bzw. Ausstellungsflächen, Stellplätzen und Verkehrsflächen), die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden. Satz 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

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 Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland, 26655 Westerstede, sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, unverzüglich gemeldet werden.

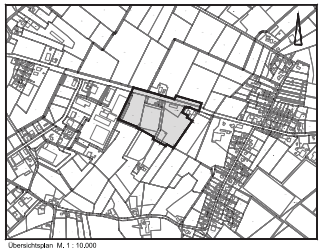
Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3. Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu informieren.

Gemeinde Edewecht
Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 186
"Industriegebiet südlich Oldenburger Straße"



Übersichtsplan M. 1 : 10.000

März 2015 VORENTWURF M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1 Telefon (0441 97174-0)
26121 Oldenburg Telefax (0441 97174-73)
Postfach 3667 E-Mail info@nwp-ol.de
26026 Oldenburg Internet www.nwp-ol.de