Präambel

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB)und des § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes, hat der Rat der Gemeinde Edewecht den Bebauungsplan Nr. 186, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Edewecht, den .....

Die Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2015 LGLN

Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

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

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Oldenburg
- Katasteramt Westerstede -

Westerstede, den .....

Katasteramt Westerstede

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den .....

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Edewecht hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 186 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Edewecht, den .....

Bürgermeisterin
Im Auftrage

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 bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 186 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Edewecht, den .....

Bürgermeisterin
Im Auftrage

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Edewecht hat den Bebauungsplan Nr. 186 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Edewecht, den .....

Bürgermeisterin
Im Auftrage

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 186 ist damit am ..... in Kraft getreten.

Edewecht, den .....

Bürgermeisterin
Im Auftrage

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 186 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 186 und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Edewecht, den .....

Bürgermeisterin
Im Auftrage

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Edewecht, den .....

GEMEINDE EDEWECHT
Die Bürgermeisterin
Im Auftrage

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

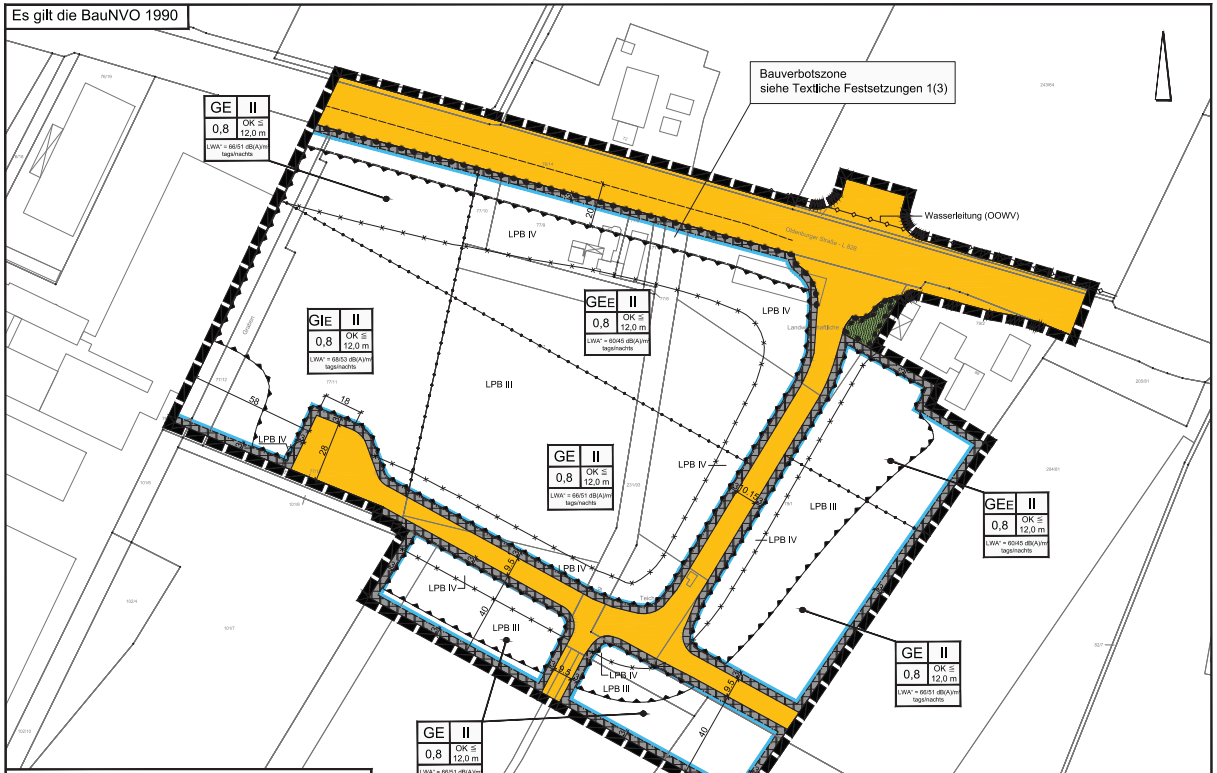
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 2014 (Nds. GVBl. S. 434)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl I S. 1548)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Es gilt die BauNVO 1990



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

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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- GE – Gewerbegebiete
- GEE – Eingeschränkte Gewerbegebiete
- GIE – 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

9. Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche

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

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

15. Sonstige Planzeichen

- LWA" = 66 / 53 dB(A)/m² tags / nachts – Immissionswirksame, flächenbezogene Schallleistungspegel pro m² tags /nachts
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- LPB III – Lärmpegelbereiche
- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- 20 – Bauverbotszone
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahme

- unterirdische Leitung (OOWV)

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) Im eingeschränkten Industriegebiet GIE gemäß § 9 BauNVO sowie in den Gewerbegebieten GE und eingeschränkten Gewerbegebieten GEE gemäß § 8 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Gewerbebetriebe aller Art als allgemein zulässige Nutzungen gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig (gemäß § 1 (1) 5 BauNVO).

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, die in räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit dem ansässigen Handwerks- und Gewerbebetrieb stehen (nutzungsbezogener Einzelhandel), können ausnahmsweise zugelassen werden.

(3) Innerhalb der Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO und der eingeschränkten Industriegebiete (GIE) gemäß § 9 BauNVO, die gleichzeitig Bauverbotszone sind, sind Hochbauten nicht zulässig. Ausnahmsweise können Lagerplätze (in Form von Lager- und Ausstellungsflächen) sowie Stellplätze und Verkehrsflächen zugelassen werden.

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 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
Acer monspessulanum	Felsenahorn	Quercus robur	Stiel-Eiche
Acer platanoides	Spitzahorn	Sorbus aria "Magnifica"	Echte Mehlbeere
Crataegus prunifolia "Splendens"	Pflaumenblättriger Weißdorn	Sorbus intermedia "Brouwers"	Schwedische Mehlbeere
Fraxinus ornus	Blumenesche	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 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 Schallleistungspegel für den Bereich der Wirksamkeit des Schallschirmes addiert werden.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm

(1) Für die in der Planzeichnung als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gekennzeichneten Bauflächen sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Anforderungen für die Lärmpegelbereiche III bis IV der DIN 4109 vorzusehen.

Auf den lärmabgewandten Seiten kann ein geringerer Lärmpegelbereich in Ansatz gebracht werden. Der Nachweis zur Einhaltung der konkreten Dämmwerte der Einzelbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Türen und sonstige Bauteile) ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Bei Abweichungen ist der ausreichende Lärmschutz im Einzelfall gem. DIN 4109 nachzuweisen.

Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile ist der Tabelle 8 der DIN 4109 zu entnehmen.

(2) Büro- und Schlafräume müssen ggf. mit schallgedämpften Lüftungssystemen ausgestattet werden. Das erforderliche Schalldämm-Maß ergibt sich aus der Tabelle 8 der DIN 4109.

(3) Der Nachweis zur Einhaltung der konkreten Dämmwerte der Einzelbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Türen, Lüftungen und sonstige Bauteile) ist (bei Neubauten oder Umbauten die einem Neubau gleichkommen) im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Bei Abweichungen ist der ausreichende Lärmschutz im Einzelfall gem. DIN 4109 durch einen Sachverständigen nachzuweisen.

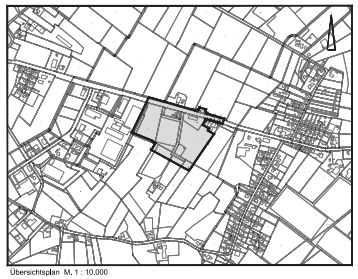
Hinweis: Die DIN-Vorschrift wird zur Einsicht bei der Gemeinde Edewecht bereitgelegt.

Gemeinde Edewecht

Landkreis Ammerland

Bebauungsplan Nr. 186

"Industriegebiet südlich Oldenburger Straße"



Übersichtsplan M. 1 : 10.000

Dezember 2015 ENTWURF 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 3867 E-Mail info@nwp-ol.de
26026 Oldenburg Internet www.nwp-ol.de

Anlage Nr. 1