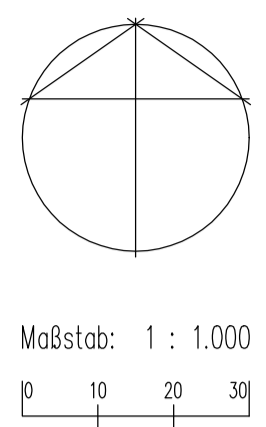


ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN :



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN :

- ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)  
Im Gewerbegebiet (GE)
- 1.1** sind Wohnungen oder Wohngebäude für Aufsichts- / Betriebsleitern sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO i. V. mit § 1 (6) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig, wenn sie dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber an Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- 1.2** ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ = 0,6) im Sinne von § 19 (4) Satz 3 BauNVO für befahrbare und versiegelte Betriebsflächen bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig, wenn die Herstellung der Befestigungsart dauerhaft in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau erfolgt.
- 1.3** sind nur solche Arten von Nutzungen durch gewerbliche Anlagen und Einrichtungen im Sinne von § 8 BauNVO zulässig, die die angrenzenden Wohnnutzungen im Sinne von § 6 BauNVO nicht wesentlich stören.
- BAUWEISE / BAUGRENZE** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
  - 2.1** Innerhalb der abweichenden (a) Bauweise nach § 22 (4) BauNVO sind in offener Bauweise nach § 22 (2) Satz 2 BauNVO Gebäude von über 50 Meter Länge zulässig.
  - 2.2** Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen / Bauwich (vgl. § 23 (5) BauNVO) sind nur Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO als nicht überdachte Stellplatzflächen zulässig. Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO bleiben davon unberührt.
- HÖHE BAULICHER ANLAGEN** (§ 9 (3) BauGB)
  - 3.1** Im Planbereich sind die Maße der angegebenen Trauf- (TH) / Firsthöhe (FH) auf die Oberkante (OK) der nächstgelegenen erschließenden Verkehrsfläche Gewerbeplatz bezogen. Für die Traufhöhe (TH) gilt die Definition nach NBauO.
- GARAGEN UND NEBENANLAGEN** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
  - 4.1** Garagen und überdachte Stellplätze (allseits offene Carports) nach § 12 BauNVO müssen einen Mindestabstand von 3 m gem. NBauO gegenüber der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches einhalten.
  - 4.2** Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO in Form von Gebäuden müssen einen Mindestabstand von 3 m gem. NBauO gegenüber der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches einhalten. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO, Einfriedungen sowie nicht überdachte Stellplatzflächen.
- PLANUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG (SPE) VON NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 (1) Nr. 20 / 25 BauGB)  
Alle Pflanzarbeiten sind im Sinne der DIN 18916 - Pflanzen und Pflanzarbeiten (Pflanzenqualität, Bodenvorbereitung, Sicherung, Entwicklungspflege) fachgerecht durchzuführen. Die Maßnahmen sind nach Durchführung der Erschließungsanlagen abschließend herzustellen, spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode.
  - 5.1** Anpflanzen von Einzelbäumen  
Die Anpflanzung von Einzelbäumen nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB dient der Eingrünung des Plangebietes. Es sind einheimische Laubbäume zu pflanzen. Der Stammumfang der zu pflanzenden Bäume muss mindestens 16/18 cm in 1 m Höhe betragen, damit das Ausgleichsziel nachhaltig erreicht werden kann.
  - 5.2** Anpflanzungen auf dem Lärmschutzwall und auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE-Fläche)  
Auf der Fläche für den Lärmschutz und auf der SPE-Fläche soll eine Bepflanzung vorgenommen werden, die der mit dem Bebauungsplan Nr. 13 (auf dessen Pflanzfläche C) festgesetzten Heckenpflanzung vergleichbar ist. Hierzu wird je 2 m<sup>2</sup> eine Pflanze der folgenden Arten gepflanzt:  
Eingriffeliger Weidowald (Crataegus monogyna), Wald-Geißblatt (Lonicera periclymenum), Schlehe (Prunus spinosa), Heckenrose (Rosa canina), Apfelrose (Rosa villosa), Salweide (Salix caprea).  
Die Pflanzen sind dabei in Gruppen von 5-8 Stück derselben Art gesetzt werden, damit sich auch weniger konkurrenzfähige Arten durchsetzen können. Die Sträucher werden mindestens in der Qualität „1x verpflanzt 70 – 90 cm hoch“ gepflanzt.  
Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, der Anwuchs ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen.  
Zusätzlich sollen an den im Planbild gekennzeichneten Stellen innerhalb der SPE-Fläche einheimische Laubbäume (Qualität 16/18 cm in 1 m Höhe) gepflanzt werden.
  - 5.3** Nadelgehölz ist nur als Einzelgehölz zulässig, d. h. keine Reihen- oder Gruppenpflanzung.
- Testfläche für Schwingungsimmission**  
Nutzungen zu Servicezwecken bzw. zu technischer Prüfung von Geräten / Baufahrzeugen mit Schwingungstechnik sind ausschließlich nur innerhalb der ausgewiesenen Testfläche zulässig. Die Nutzung ist auf Geräte / Baufahrzeuge mit einer Verdichtungskraft von bis zu 190 kN / cm<sup>2</sup> beschränkt.  
Die Ruhezeiten nach TA Lärm sowie zusätzlich ist eine Ruhezeit zwischen 12 Uhr – 14 Uhr (Mittagsruhe) einzuhalten.
- ZUORDNUNG VON EXTERNER KOMPENSATION** (§ 9 (1a) BauGB)  
Die planungsrechtlich erforderliche Ausgleichsfläche [§ 1a(3) / § 9(1a) BauGB] ist gem. § 135 a - c BauGB den Flächen für Gewerbegebiet zugeordnet. Verbleibende Eingriffsdefizite werden extern kompensiert. Die Bereitstellung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt durch die Gemeinde anteilig bzw. je nach Baufläche, für die die Fertigstellung der Erschließung abgeschlossen ist. Die gemeindeeigene Fläche in Flur 5, Flurstück 126/17, ist anteilig dem planungsrechtlichem Eingriff zugeordnet. Näheres zu den Maßnahmen ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. NBauO :

- Gem. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den § 84 der Nds. Bauordnung (NBauO) sind zur Ausführung der Satzung folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt :
- Anlagen der Außenwerbung (§ 50 NBauO) sind zulässig :
    - 1.1 nur unterhalb der Traufe bzw. im Giebelbereich (nicht innerhalb der Dachfläche) der Gebäude und nur in nicht selbstleuchtender Ausführung.
    - 1.2 nur im Bereich der Grundstückszufahrt in selbstleuchtender Ausführung bis zu einer Flächengröße von 3 qm.
    - 1.3 nicht als bewegte (blinkend, flackernd, wiederkehrend, o. ä.) Leuchtanzeigen bzw. Lichtketten.
- ORDNUNGSWIDRIGKEITEN :**  
Ordnungswidrig im Sinne von § 80 (2 - 4) NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu € 500.000 geahndet werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG : Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG :**
- GE Gewerbegebiet (GE – § 8 BauNVO) [§ 9 (1) Nr.1 BauGB] (s. Textliche Festsetzung)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG / HÖHE BAULICHER ANLAGEN**
- GRZ 0,6 Grundflächenzahl (GRZ als Dezimalzahl) gem. § 17 BauNVO (s. Textliche Festsetzung)
  - TH / FH Höhe baulicher Anlagen: Traufhöhe (TH) (s. Textliche Festsetzung) Firsthöhe (FH) (s. Textliche Festsetzung)
  - OK Höhe baulicher Anlagen: OK=Oberkante als Bezugsebene (s. Textliche Festsetzung)
- BAUWEISE / BAUGRENZE:**
- a Abweichende Bauweise (a – § 22 (4) BauNVO) (s. Textliche Festsetzung)
  - Baugrenze [§ 9 (1) Nr.2 BauGB] (s. Textliche Festsetzung)
- VERKEHRSLÄCHE :**
- — — — — Straßenbegrenzungslinie [§ 9 (1) Nr.11 BauGB]
  - — — — — Öffentliche Verkehrsfläche [§ 9 (1) Nr.11 BauGB]
- FLÄCHEN FÜR WASSERWIRTSCHAFT:**
- RRB Oberflächenwässerung / Retentionsfläche (RRB) in naturnahem Ausbau [§ 9 (1) Nr.16 BauGB]
- PLANUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, PFLEGE U. ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT :**
- SPE Maßnahme zur nachhaltigen Entwicklung von Ortsrand/Windschutz [§ 9 (1) Nr.20 BauGB] (s. Textliche Festsetzung)
  - Anzupflanzender Einzelbaum als hochstämmiger Laubb Baum [§ 9 (1) Nr.25 BauGB] (s. Textliche Festsetzung)
- SONSTIGE PLANZEICHEN :**
- — — — — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Gemeinde bzw. beauftragter Dritter [§ 9 (1) Nr.21 BauGB]
  - — — — — Umgrenzung der Fläche zum Schutz gegen vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes mit standortgerechter Bepflanzung [§ 9 (1) Nr.24 BauGB] (s. Textliche Festsetzung)
  - — — — — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes [§ 9 (7) BauGB]
  - • • • • Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung [§ 1 (4) BauNVO]

# GEMEINDE OEREL

Samtgemeinde Geestequelle  
Landkreis Rotenburg (W)

## BEBAUUNGSPLAN NR. 17

### "Gewerbekamp"

mit örtlichen Bauvorschriften nach NBauO

2. ENTWURF  
Hier : erneute Vorlage zum 2. Beschluss über das Beteiligungsverfahren nach § 3 (2) BauGB

**HINWEIS :**  
Aufgrund § 9 (6) Baugesetzbuch (BauGB) sind hier die nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen zum Bundesfernstraßengesetz (FStrG) mit den jeweiligen Bestimmungen und Vorschriften u. a. zum Anbauverbot und sonstigen Anbaubeschränkungen sowie Hinweise für entsprechende Anwendung nachrichtlich übernommen.

