

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Bad Zwischenahn diesen Bebauungsplan Nr. 150 „Erweiterung des Betriebsgeländes Ludwig Freytag GmbH & Co. KG“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Bad Zwischenahn, den

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

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

© 2013



Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Oldenburg

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.

Westerstede, den

(öffentl. bestellter Vermessungsingenieur)

Planverfasser

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

Oldenburg, den

(Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bad Zwischenahn hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 150 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Bad Zwischenahn, den

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bad Zwischenahn 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. 150 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Zwischenahn, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bad Zwischenahn hat den Bebauungsplan Nr. 150 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Zwischenahn, den

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 150 ist damit am in Kraft getreten.

Bad Zwischenahn, den

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 150 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 150 und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Bad Zwischenahn, den

Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Bad Zwischenahn, den

GEMEINDE BAD ZWISCHENAHN
Der Bürgermeister

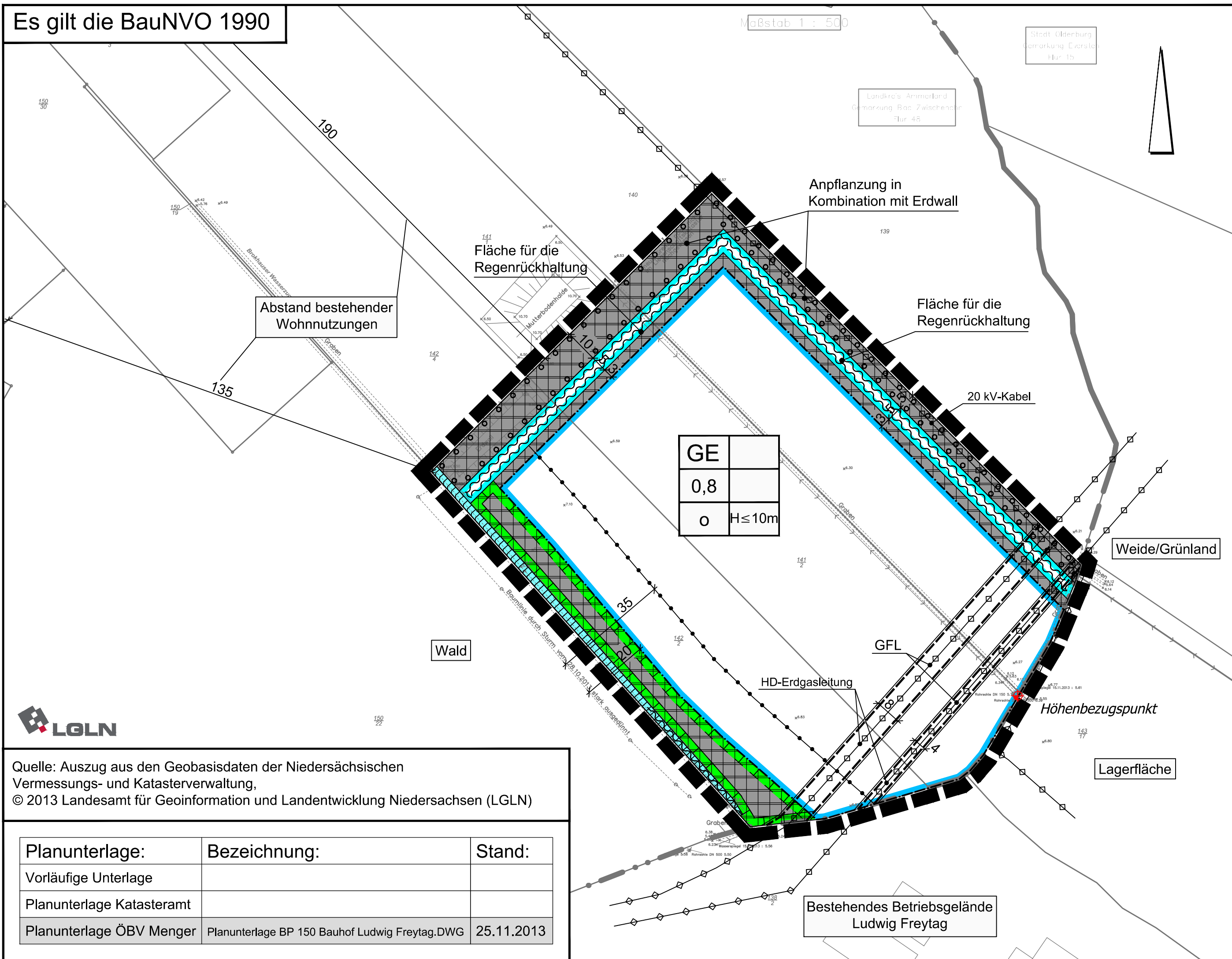
Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

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

Es gilt die BauNVO 1990



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2013 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV Menger	Planunterlage BP 150 Bauhof Ludwig Freytag.DWG	25.11.2013

Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
 - Gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO sind die folgenden innerhalb des Gewerbegebietes allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig:
 - öffentliche Betriebe,
 - Geschäftsgebäude,
 - Anlagen für sportliche Zwecke,
 - Einzelhandelsbetriebe.
 - Gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Büro- und Verwaltungsgebäude und Lagerhäuser nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO sind in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise und bis zu einer Grundfläche von insgesamt 2.000 m² zulässig.
 - Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist eine portable Krananlage zulässig.
- Überbaubare Grundstücksfläche / Nicht überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise**
 - Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit der Überlagerung gemäß §§ 9 (1) Nr. 16 und 25a BauGB ist jegliche andere Nutzung als die festgesetzte Nutzung ausgeschlossen. Eine sonstige Versiegelung der Flächen bis auf einen Erdwall ist nicht zulässig.
 - Mit hochbaulichen Anlagen ist ein Abstand von 35 m zum gekennzeichneten Waldrand einzuhalten.
 - Innerhalb der festgesetzten Schutzstreifen der Erdgashochdruckleitungen ist die Errichtung hochbaulicher Anlagen, das Aufstellen von Containern, der Betrieb eines Schwerlastkrans, die Versiegelung mit bitumenhaltigen Stoffen, eine Überdeckung der Leitung von über 6 m sowie das Anpflanzen von baumartigen Gehölzen nicht zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen**
 - Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe bzw. Oberkante Gebäude bei Flachdachgebäuden sowie Containern) ist der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt der Rohrsohle DN 150 mit 5,76 m NN.
- Immissionsschutzrechtliche Festsetzung**
 - Im Gewerbegebiet werden betriebliche Nutzungen der Flächen gemäß § 1 (5) BauNVO wie folgt eingeschränkt: Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die angegebenen Emissionskontingente L_{Ek} weder tags (6:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 6:00 Uhr) überschreiten.
Emissionskontingente tags = 63 dB (A)/m² und nachts = 48 dB (A)/m².
 - Die Einhaltung des festgesetzten Emissionskontingentes ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Der Nachweis hat auf der Grundlage der DIN 45691 („Geräuschkontingentierung“, 2006-12, Abschnitt 5) zu erfolgen.
- Flächen für die Wasserwirtschaft**
 - Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB gekennzeichneten Bereiche ist die Anlage von Regenrückhaltmaßnahmen nach Maßgabe der Entwässerungsplanung zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft / Anpflanzungen**
 - Innerhalb der gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist eine extensiv gepflegte Grünfläche vorzusehen. Ergänzend sind auf dieser Fläche Anpflanzungen heimischer Gehölze zulässig.
 - Innerhalb der Anpflanzfläche nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB ist ein Erdwall mit einer Höhe von 1,50 m, gemessen über Geländeoberkante, zu errichten. Ergänzend sind diese Flächen mit standortgerechten und heimischen Sträuchern gemäß der Pflanzliste zu bepflanzen.
Die Anlage eines Erdwalles sowie die Bepflanzung der 20 KV-Leitung darf nur in Abstimmung mit dem Leitungsträger erfolgen.
Die Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten, Ausfälle sind artengleich zu ersetzen. Bei den Straucharten sind mindestens zweimal verpflanzte Baumschulqualitäten zu verwenden. Die baumartigen Gehölze sind als Heister mit mindestens 100/150 cm Pflanzqualität und einem Pflanzabstand von 1,0 x 1,5 m zu pflanzen. Der Anteil der Baumarten liegt bei 20 %. Auf eine ausreichende Windsicherung (Verankerungen) ist zu achten.

Bäume 1. Ordnung

Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche

Bäume 2. Ordnung/baumartige Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Rot-Erle
Betula pendula	Sand-Birke
Malus sylvestris	Holzapfel
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxyacantha	Zweigriffeliger Weißdorn
Ilex aquifolium	Stechpalme
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Euonymus europaeus	Pflafröhlichen
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix cinerea	Aschweide
Salix caprea	Salweide
Salix viminalis	Korbweide
Salix pentandra	Lorbeerweide
Salix purpurea	Purpurweide
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Hinweise

Denkmalschutz

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 – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg (Tel. 0441/799-2120), – oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. 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.

Altablagerungen

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

Artenschutz

Die Maßgaben des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zum Artenschutz sind zu beachten.

Leitungstrassen

Die genaue Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmens zu entnehmen.

Gemäß den Vorgaben des Leitungsträgers EWE NETZ GmbH sind innerhalb der festgesetzten Schutzstreifen der Erdgashochdruckleitungen die folgenden Handlungen verboten: Errichtung baulicher Anlagen, Aufstellen von Containern, Betrieb eines Schwerlastkrans, Versiegelung mit bitumenhaltigen Stoffen, eine Überdeckung < 6 m sowie das Anpflanzen von baumartigen Gehölzen.

Richtlinien

Die außerstaatlichen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien) in der jeweils gültigen Fassung, auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können bei der Gemeinde Bad Zwischenahn, Fachbereich III – Planungs- und Umweltamt eingesehen werden.

Waldabstand

Aus dem geplanten Baugebiet bestehen keine Ansprüche wegen möglicher vom Waldbestand aus ausgehenden Belastungen (Bruch, Sturm etc.).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl

H ≤ 10m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise

Baugrenze

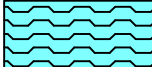


überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

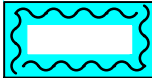
8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

unterirdische Leitung

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



Wasserfläche

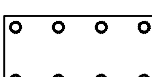


Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

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



Umgrenzung von 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

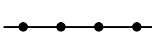
15. Sonstige Planzeichen



mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der EWE Netz GmbH



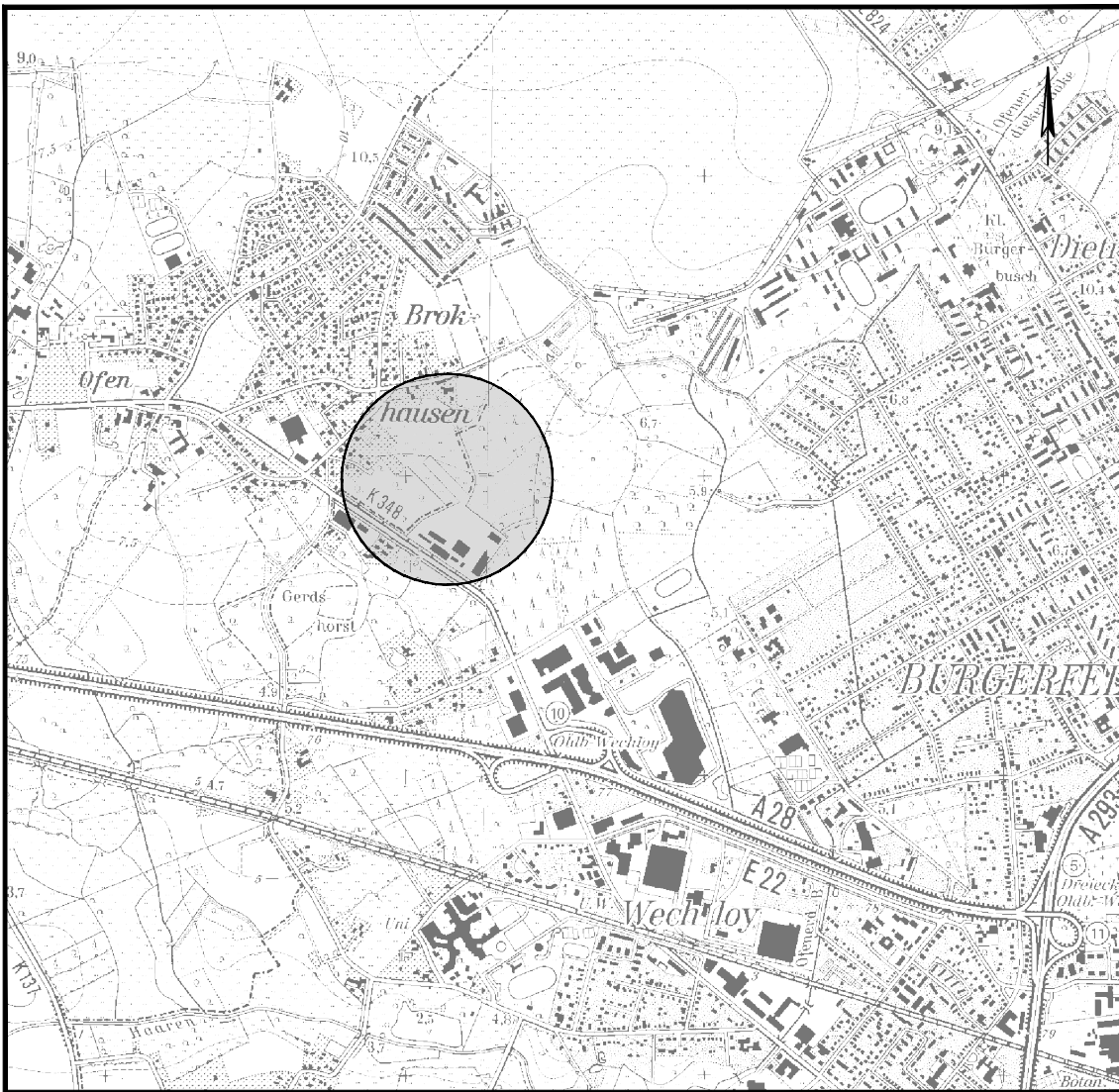
Bezugspunkt zur Definition der Gebäudehöhe



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Übersichtsplan M 1 : 25.000

Gemeinde Bad Zwischenahn

Bebauungsplan Nr. 150

"Erweiterung des Betriebsgeländes
Ludwig Freytag GmbH & Co. KG"

M. 1 : 1.000

ENTWURF

Stand: Oktober 2014

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

