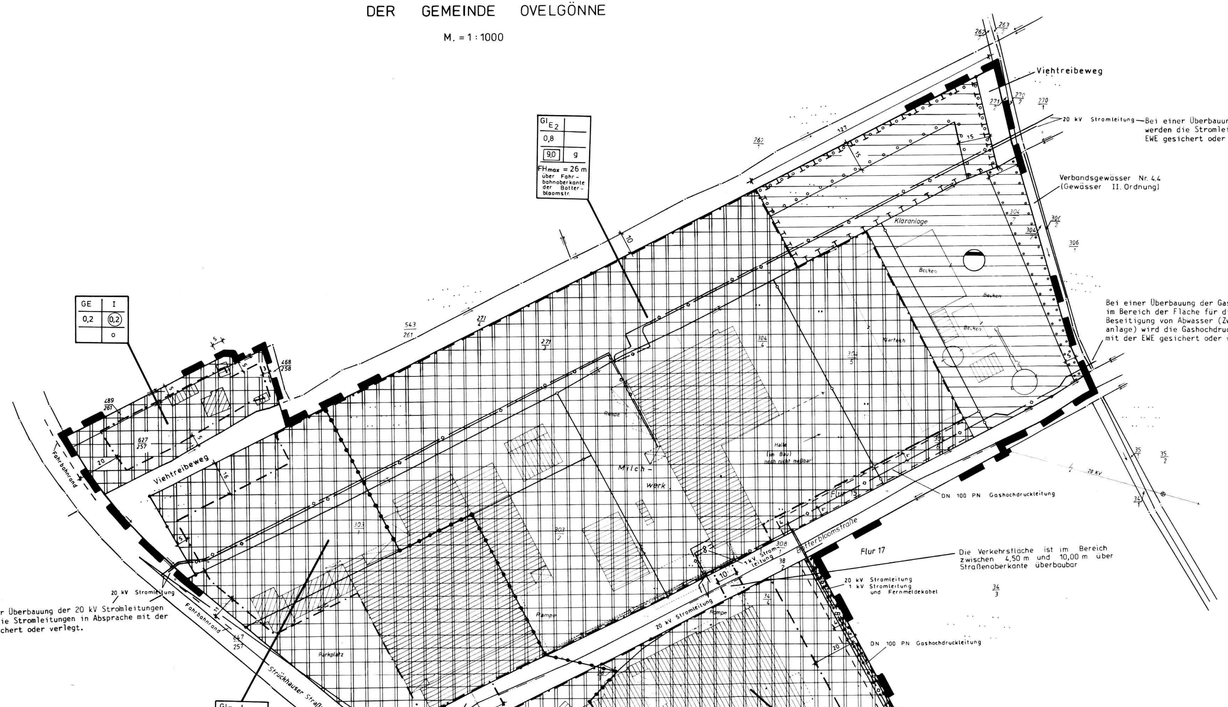
2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR.7
"MOLKEREI STRÜCKHAUSEN"
MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN
DER GEMEINDE OVELGÖNNE

M. = 1 : 1000



Ergänzende Planzeichen zur PlanzV 90 (Planzeichenverordnung vom 18.12.1990)

Die Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung mit einer Höhe > 80 cm über Fahrbahnoberkante freizuhalten

GIE1 — Eingeschränkte Industriegebiete GIE1 (siehe hierzu die textliche Festsetzung Nr.1)

GIE2 — Eingeschränkte Industriegebiete GIE2 (siehe hierzu die textliche Festsetzung Nr.2)

PLANZEICHENERKLÄRUNG PlanzV 90
DARSTELLUNG IM VERKLEINERTEN MASSTAB — FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES
● VERWENDETE PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung
- Wohnbauflächen
- Kleinsiedlungsgebiete
- Reine Wohngebiete
- Allgemeine Wohngebiete
- Besondere Wohngebiete
- Gemischte Bauflächen
- Dorfgebiete
- Mischgebiete
- Kerngebiete
- Gewerbliche Bauflächen
- Gewerbegebiete
- Industriegebiete
- Sonderbauflächen
- Sondergebiete, die der Erholung dienen

Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb von Baugebieten)
- Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
- Leitungsrecht (LR) (Fläche zu belastenden Flächen)
- Bei schmalen Flächen

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
- Aufschüttung
- Abgrabung
- Stützmauer

2. Maß der baulichen Nutzung
- (G) GRZ 0,2 — Grundflächenzahl
- GF 500 m² — Geschoßfläche
- (B) BMZ 3,0 — Baumassenzahl
- BM 4000 m³ — Baumasse
- G 0,2 / GRZ 0,2 — Grundflächenzahl
- GR 100 m² — Grundfläche
- Zahl der Vollgeschosse
- als Höchstgrenze
- als Mindest- und Höchstgrenze
- (II) — zwingend
- Höhe baulicher Anlagen (als Höchstgrenze)
- FH 12,4 m über Gehweg — Firsthöhe
- FH 20 m über Bezugspunkt — Oberste Kante baulicher Anlagen
- UK 118,0 m ü. NN — Unterkante
- OK 124,5 m ü. NN — Oberkante
- UK 118,0 m ü. NN als Mindest- und Höchstgrenze
- OK 124,5 m ü. NN als Mindest- und Höchstgrenze
- (UK) 118,0 m ü. NN — zwingend

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- o — Offene Bauweise
- a — nur Einzelhäuser zulässig
- ED — nur Doppelhäuser zulässig
- HG — nur Hausgruppen zulässig
- ED/HG — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- g — Geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Sport- und Freizeitanlagen
- Öffentliche Verwaltungen
- Schule (Kinder- und Jugendheim, Zweckbestimmung) dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kirchen, kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kirche
- Soziale Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Post
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Schutzbauwerk
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Feuerwache

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge
- Straßenverkehrsflächen
- Aufteilung in Fahrbahnen, sonstige Straßen
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Ausbaugrenze
- Bahnanlagen
- Bahnhof
- Oberirdische Wege und örtliche Hauptwege
- (F) Fußgängerbereich
- Umgrenzung der Flächen für den ruhenden Verkehr (Zweckbestimmung)
- Parkplatz
- Garagen (Zweckbestimmung)
- Flughafen
- Segelflugplatz

6. Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinien
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Straßenbegrenzungslinie entfällt wenn sie mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt

- verkehrsberuhigter Bereich (Zweckbestimmung)
- Öffentliche Parkfläche
- Fußgängerbereich

Ein- bzw. Ausfahrten sind anzuordnen, sofern Flächen an die benachbarten

- (E) Einfahrt
- (A) Ausfahrt
- (B) Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen
- Elektrizität
- Gas
- Fernwärme
- Wasser
- Abwasser (Kläranlage)
- Abfall
- Abwasserbeseitigung
- Ablagerung

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
- oberirdisch
- unterirdisch

9. Grünflächen
Grünflächen sind Grünflächen als öffentliche oder private Grünflächen besonderer Zweckbestimmung, Bereiche, die für Sport-, Spiel-, Zeltplatz, Badeplatz, Freibad, Kleingärten, Friedhof, Parkanlage, auch als Dauerkleingärten, Waldplatz, Sportplatz, Spielplatz

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Wasserflächen
- (H) Hafen
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Zweckbestimmung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Hochwasserrückhaltebecken
- Überschwemmungsgebiet
- Umgrenzung der Flächen mit wasserschädlichen Pflanzungen (Zweckbestimmung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
- Schutzgebiet für Oberflächenwassergewinnung
- (Q) Quelle

11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen
- Aufschüttungen
- Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

12. Flächen für die Landwirtschaft und für die Forsthirtschaft
- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für die Forsthirtschaft (Zweckbestimmung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
- (E) Erholungswald

13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
- Anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Flächen zum Anpflanzen
- Bäume
- Sträucher
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Bäume
- Sträucher

14. Regelungen für die Stadterhaltung, für den Denkmalschutz und für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen
- Umgrenzung von Erhaltungsgebieten (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB)
- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), bei dem Denkmalschutz untergeht
- Einzelanlagen, insbesondere Kulturdenkmale, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Zu beseitigende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)
- Zu verändernde Gebäude und sonstige bauliche Anlagen (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)
- Umgrenzung der Gebäude, die erhalten werden sollen

15. Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für sonstige Maßnahmen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
- Mindestgröße
- Mindestbreite
- Mindesttiefe
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Stellplätze
- Garagen
- Gemeinschaftsgaragen
- Gemeinschaftsstellplätze
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
- Bauverbotszone (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Baubeschränkungszone (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- NP — Naturpark
- NSG — Naturschutzgebiet
- LB — Landschaftsschutzgebiet

PRÄAMBEL

AUF GRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) VOM 8.12.1986 (BGBL. I S. 2253) ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 23.9.1990 (BGBL. I S. 885) SOWIE DER §§ 56, 97 UND 98 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBAUO) IN DER FASSUNG VOM 6.5.1986 (GVBL. S. 152) ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 21.3.1990 (GVBL. S. 80) SOWIE § 40 DER GEMEINDEORDNUNG (GO) IN DER FASSUNG VOM 22.8.1982 (GVBL. S. 229) ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 27.3.1990 (GVBL. S. 115) HAT DER RAT DER GEMEINDE OVELGÖNNE DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7 2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEN NACHSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN (TEIL B) SOWIE DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (TEIL C) DIESE SATZUNG MIT DER BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

OVELGÖNNE, DEN 16.03.92

gez. Bunnemann — Bürgermeister — BÜRGERMEISTER H. F. BUNNEMANN

gez. Brauer — Gemeindedirektor — GEMEINDEDIREKTOR W. BRAUER

1) Entsprechend dem jeweils Zutreffenden ersetzen — 2) Zutreffende streichen — 3) Nichtzutreffendes streichen

VERFAHRENSVERMERKE

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 05.06.91/10.07.90 DIE AUFSTELLUNG DER 2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7 BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 24.07.91 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

OVELGÖNNE, DEN 16.03.92

gez. Brauer — Gemeindedirektor — GEMEINDEDIREKTOR

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE GEMARKUNG Strückhausen, FLUR 15 U. 17, MASSTAB 1:1000, STAND VOM 27.7.1990

HERAUSGEBER: KATASTERAMT BRAKE/UNTERWESER

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STADTERHEBLICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 24.10.1991) AUS. ES 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.

BRAKE, DEN

KATASTERAMT BRAKE/UNTERWESER

VERM.-DIREKTOR

DER ENTWURF DER 2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7 WURDE AUSGEARBEITET VON

ELSFLETH, DEN 12.3.1992

Planungsbüro HEYE — Architektur, Städtebau und Straßenplanung — Dipl.-Ing. (FH) Gerhard Heye — Am Wasserturm 3 · 2887 Elsfleth-Lienen · Tel. (04404) 3398

DIE ZUSAMMENFASSUNG DES PLANES DER GEMEINDE ZUM ENTWURF DER 2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7 SOWIE DER BEGRÜNDUNG HAT GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN DER SITZUNG AM 19.12.1991 GELEGEN.

DER ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB WURDEN ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT AM 13.01.92.

DER ENTWURF DER 2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7 SOWIE DER BEGRÜNDUNG HABEN ÖFFENTLICH AUSGELEGEN: VOM 23.03.92 BIS 23.04.92

OVELGÖNNE, DEN 16.03.92

gez. Brauer — Gemeindedirektor

DER RAT DER GEMEINDE HAT DIE ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 26.09.91 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

OVELGÖNNE, DEN 16.03.92

gez. Bunnemann — Bürgermeister — BÜRGERMEISTER

gez. Brauer — Gemeindedirektor — GEMEINDEDIREKTOR

IM ANZEIGEVERFAHREN HABE ICH MIT VERFÜGUNG VOM ... AZ. ... VOM HEUTIGEN TAGE - UNTEN AUFGEBEN - MIT MASSGABEN / OHNE MASSGABEN GEMÄSS § 11 ABS. 3 BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 6 ABS. 2 UND 4 BAUGB AUSSERDEM WURDEN FÜR DIE IM BEBAUUNGSPLAN BEZEICHNETEN ERSTELLUNG GEMACHTEN TEILE KEINE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN GELTEND GEMACHT.

DEN

UNTERSCHRIFT

1) Nichtzutreffendes streichen — 2) Zuständige höhere Verwaltungsbehörde einsetzen

DIE GENEHMIGUNG DER 2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7 WURDE DURCH ANZEIGEVERFÜGUNG VOM 14.05.92 GEMÄSS § 11 BAUGB AM 14.05.92 IM AMTSBLATT DES Bez. Weser-Ems BEKANNTGEMACHT. DIE 2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES IST DAMIT AM 14.05.92 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

OVELGÖNNE, DEN 01.09.92

gez. Brauer — Gemeindedirektor — GEMEINDEDIREKTOR

1) Nichtzutreffendes streichen

INNERHALB EINES JAHRES SEIT BEKANNTMACHUNG DER 2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7 SIND GEMÄSS § 44 ABS. 3 SATZ 1 NR. 1 UND 2 BAUGB BEZEICHNETEN VERFAHREN- UND FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DER 2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7 NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

OVELGÖNNE, DEN

GEMEINDEDIREKTOR

1) Nichtzutreffendes streichen

INNERHALB VON SIEBEN JAHREN SEIT BEKANNTMACHUNG DER 2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7 SIND MÄNGEL DER ABWÄGUNG BEIM ZUSTANDEKOMMEN DER 2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7 NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

OVELGÖNNE, DEN

GEMEINDEDIREKTOR

1) Nichtzutreffendes streichen

Nutzungsschema

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Baumassenzahl	Bauweise
maximale, zulässige Firsthöhe der baulichen Anlagen über Fahrbahnoberkante der Botterbloomstraße	

Textliche Festsetzungen

1. Innerhalb der eingeschränkten Industriegebiete GIE1 sind nur Betriebe und Betriebsteile zulässig, die nicht erheblich belästigend sind.
2. Innerhalb der eingeschränkten Industriegebiete GIE2 sind nur Betriebe und Betriebsteile zulässig, deren Emissionen nicht erheblich belästigend sind.
3. Innerhalb des ausgewiesenen Gewerbegebietes sind gemäß § 1 Abs.6. Nr.2 der BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, allgemein zulässig.
4. Innerhalb des ausgewiesenen Gewerbegebietes sind gemäß § 1 Abs.6. Nr.1 der BauNVO Vergnügungsstätten nicht zulässig.
5. Der beigefügte Grünordnungsplan ist für den Teil, welcher dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht, Bestandteil des Bebauungsplanes.
6. Innerhalb der ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standorttypische Bäume und Sträucher gemäß den Aussagen im Grünordnungsplan anzupflanzen.
7. Die ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sind gemäß den Aussagen im Grünordnungsplan herzurichten.
8. Innerhalb der eingeschränkten Industriegebiete sind 20 % der nicht bebaubaren Grundstücksflächen gemäß den Aussagen im Grünordnungsplan zu begrünen.
9. Innerhalb des Gewerbegebietes sind 60 % der nicht bebaubaren Grundstücksfläche gemäß den Aussagen im Grünordnungsplan zu begrünen.
10. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entlang der Strückhauser Straße (L 886) sind Nebenanlage gemäß § 14 (1) der BauNVO und Garagen gemäß § 12 (6) der BauNVO nicht zulässig.
11. Unterhaltungsmaßnahmen an den Gräben dürfen nur in der Zeit vom 1.9 bis zum 15.11. eines Jahres durchgeführt werden.

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

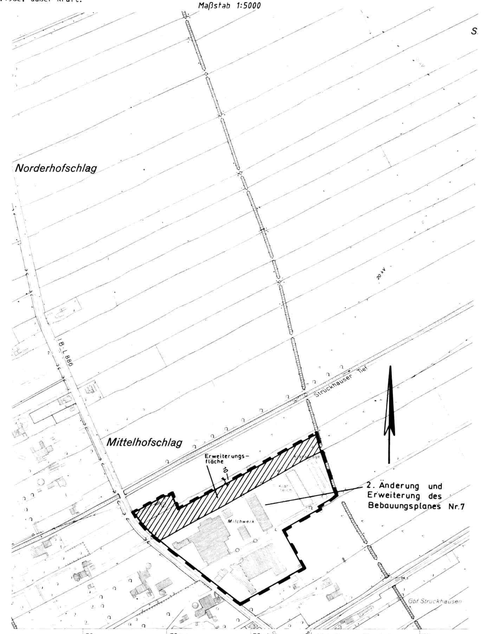
1. Die baulichen Anlagen innerhalb der eingeschränkten Industriegebiete GIE1 und GIE2 dürfen eine jeweilige Firsthöhe von 20 m, 26 m bzw. 30 m (siehe hierzu die jeweilige Festsetzung in der Planzeichnung) über Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der Botterbloomstraße nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen sind Antennenanlagen, Abluftkamine und Einrichtungen/Anlagen zum Schutz der Umwelt.
2. Bei den Gebäuden ist eine helle, unaufdringliche Farbe zu wählen, um eine das Landschaftsbild beeinträchtigende Wirkung der Baukörper zu mildern. Einzelheiten zur Farbgebung sind im Rahmen der Baugenehmigung mit dem Landkreis Wesermarsch abzustimmen.

Nachrichtliche Eintragungen

1. Für die bauliche Nutzung der Grundstücke gelangt die BauNVO 1990 (Baunutzungsverordnung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132)) zur Anwendung.
2. Die vorhandenen Gräben sind gemäß dem Niedersächsischen Wassergesetz von den Eigentümern aufzureinigen und zu unterhalten.
3. Die Gräben für die Oberflächenentwässerung sind nach den entsprechenden Vorschriften des zuständigen Entwässerungsverbandes zu unterhalten. Da der satzungsgemäß erforderliche 10 m breite Raumstreifen entlang des Verbandsgewässers Nr. 4.4 nicht eingehalten werden kann, ist die Einholung einer Ausnahmegenehmigung von der Braker Sielacht erforderlich.
4. Für die Veränderung an den vorhandenen Gewässern (Verfüllungen, Verrohrungen, Überbefestigungen usw.) ist gemäß § 119 NWG eine entsprechende wasserrechtliche Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.
5. Die Belastung eines Teils des Bebauungsplangebietes mit Leitungsrechten erfolgt zu Gunsten der Energieversorgung Weser-Ems. Die genaue Lage der Gasleitungen ergibt sich aus den gültigen Bestandsplänen der Energieversorgung Weser-Ems. Die Leitungen dürfen nicht mit tiefwurzelnden Bäumen oder tiefwurzelnden Sträuchern überpflanzt werden. Außerdem ist die Leitungstrasse von einer Bebauung freizuhalten.
6. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese Funde gemäß dem niedersächsischen Denkmalschutzgesetz vom 30.5.1978 (Nds. GVBl. S. 517) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.3.1990 (Nds. GVBl. S. 101) meldepflichtig. Die Funde sind unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Gemeindeverwaltung zu melden.

Verfahrens - Schlußvermerk

Mit Inkrafttreten der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.7 "Molkerei Strückhausen", treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.7 "Molkerei Strückhausen", genehmigt am 23.1.1980, und die Festsetzungen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.7 "Molkerei Strückhausen", genehmigt am 14.7.1982, außer Kraft.

Übersichtsplan

Maßstab 1:5000