Bebauungsplan Nr. 39

„Großenmeer, Erweiterung Gewerbegebiet Gildestraße"

der Gemeinde Ovelgönne

M. = 1 : 1000

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Ovelgönne diesen Bebauungsplan Nr. 39, bestehend aus der Planzeichnung und den ~~nachstehenden /~~ nebenstehenden ~~/ obenstehenden~~ textlichen Festsetzungen ~~sowie den nachstehenden / nebenstehenden / obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung~~, als Satzung beschlossen:

Ovelgönne, den 12. Feb. 2003

Bürgermeister — Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß

Der Rat ~~/ Verwaltungsausschuß~~ der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 5.7.2000 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.9.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Ovelgönne, den 12. Feb. 2003 — Unterschrift

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte: Großenmeer Flur 8, 9 u.14
Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 13. 07. 2000). 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.

............, den ....

Katasteramt .... (Unterschrift)

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am .... angezeigt worden.
Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.: ....) mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch .... kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.

............, den ....

Aufsichtsbehörde .... (Unterschrift)

Beitrittsbeschluß

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom .... (Az.: ....) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am .... beigetreten.
Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom .... bis .... öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am .... ortsüblich bekanntgemacht.

............, den .... Unterschrift

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs.3 BauGB am 17.1.2003 im Amtsblatt des Regierungsbezirkes Weser-Ems bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 17.1.2003 rechtsverbindlich geworden.

Ovelgönne, den 12. Feb. 2003 — Unterschrift

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Ovelgönne, den .... Unterschrift

Mängel und Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Ovelgönne, den .... Unterschrift

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Elsfleth, den 15.10.2002

Planungsbüro HEYE
Architektur, Städtebau und Straßenplanung
Dipl.-Ing. Dipl.-Ing. Gerhard Heye
Am Weserdeich 3 - 26931 Elsfleth-Lienen - Tel. 04404/3366

Öffentliche Auslegung

Der Rat ~~/ Verwaltungsausschuß~~ der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 28.5.2002 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.6.2002 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 8.7.2002 bis 7.8.2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ovelgönne, den 12. Feb. 2003 — Unterschrift

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am .... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am .... ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom .... bis .... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

............, den .... Unterschrift

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.9.2002 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ovelgönne, den 12. Feb. 2003 — Unterschrift

Vereinfachte Änderung

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am .... dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt.
Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom .... Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum .... gegeben.

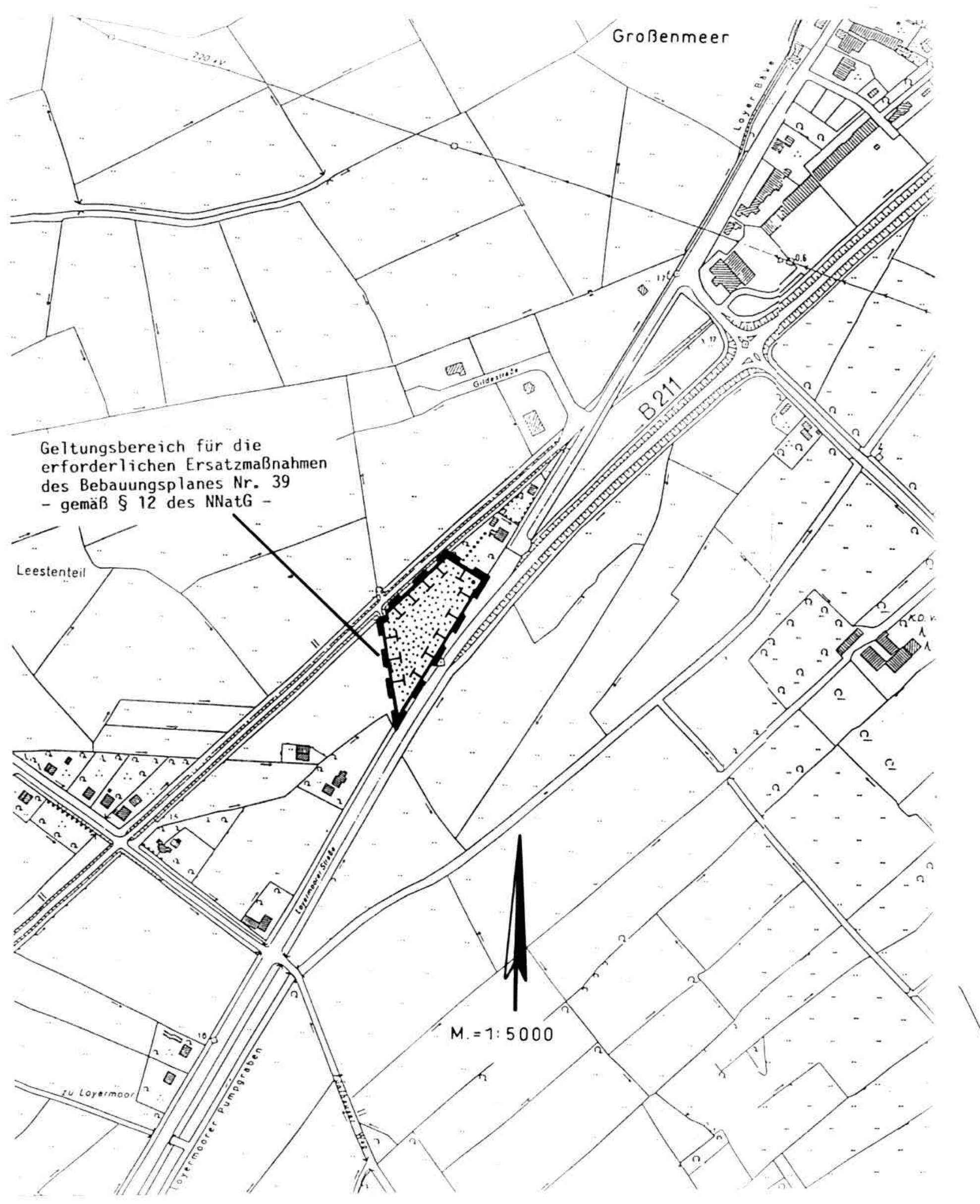
............, den .... Unterschrift

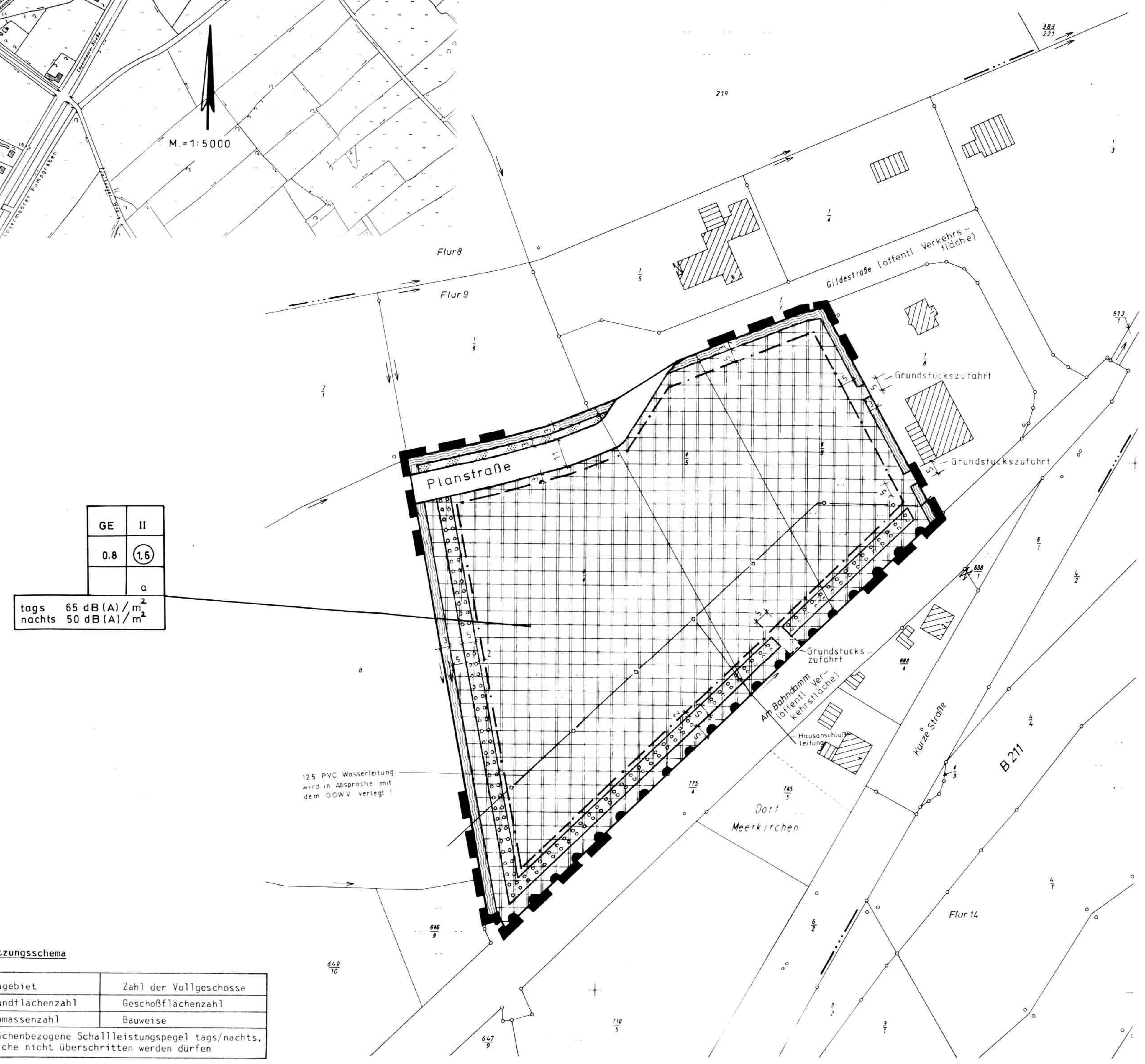
Genehmigung

Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB / § 8 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.: ....) unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch .... kenntlich gemachten Teile gemäß § 11 Abs. 1 und 2 i. V. m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

............, den ....

Höhere Verwaltungsbehörde .... (Unterschrift)





Nutzungsschema

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Baumassenzahl	Bauweise
flächenbezogene Schalleistungspegel tags/nachts, welche nicht überschritten werden dürfen	

Textliche Festsetzungen

1. Innerhalb des Gewerbegebietes, in dem eine abweichende Bauweise festgesetzt wurde, sind bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.
2. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Garagen gemäß § 12 Abs. 6 der BauNVO nicht zulässig.
3. Die Pkw-Stellplätze innerhalb des Bebauungsplangebietes sind mit standortheimischen Laubbäumen, welche einen Stammumfang von 10 bis 12 cm aufweisen müssen, zu begrünen. Hierbei ist ein Laubbaum auf 5 Stellplätze zu rechnen. Die Laubbäume sind im regelmäßigen Abstand zu pflanzen, d. h. nach dem fünften Stellplatz ist ein entsprechendes Pflanzbeet anzulegen.
Die Anpflanzungen sind in der nach Fertigstellung der Stellplätze folgenden Pflanzperiode vom Grundstückseigentümer fachgerecht durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.
4. Innerhalb der ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zweireihig standortheimische Laubbäume und Sträucher anzupflanzen.
Der Anteil der Laubbäume an der Bepflanzung muß mindestens 25 % betragen. Die Pflanzweite zwischen den Sträuchern beträgt 1,50 m bei einem Reihenabstand von ebenfalls 1,50 m.
Die Anpflanzungen sind in der auf den Bezug des Bauvorhabens auf dem jeweiligen Grundstück folgende Pflanzperiode fachgerecht vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.
5. Innerhalb des Plangebietes sind offene Lagerflächen und Flächen anderer Nutzung, auf denen Ablagerungen von Schadstoffen zu erwarten sind, so zu versiegeln, daß eine Versickerung der Schadstoffe verhindert wird. Das Oberflächenwasser ist zu reinigen (Ölabscheider o. ä.) und gesondert abzuführen.
6. Die Fläche für die erforderlichen Ersatzmaßnahmen (Flurstück Nr. 710/5 der Flur 9, Gemarkung Großenmeer) ist wie folgt zu extensivieren:
   - Extensive Pflege der Gräben durch einseitiges Räumen ausschließlich im Winterhalbjahr durch Mähkorb.
   - Verzicht auf eine maschinelle Bodenbearbeitung (Walzen, Schleppen und Mähen) zwischen dem 1.3. und 15.6.
   - Keine Düngung der Fläche (weder mineralisch noch organisch).
   - Kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.
   - Zweimalige Mahd, 1. Mahd erst nach dem 15.6. des Jahres
   - Abtransport des Mähgutes.
   - Anlegung einer 3-reihigen Laubgehölzanpflanzung aus standortheimischen Sträuchern und Laubbäumen unter Berücksichtigung des erforderlichen Räumstreifens am nord-westlichen und nord-östlichen Rand des Flurstückes. 20 % der Anpflanzungen müssen aus standortheimischen Laubbäumen bestehen.

   Die Kompensationsmaßnahme ist mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes und nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen in der folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Nachrichtliche Eintragungen

1. Für die bauliche Nutzung der Grundstücke gelangt die BauNVO 1990 (Baunutzungsverordnung vom 23.1.1990 (BGBl. S. 132) zur Anwendung.
2. Die Herstellung, Beseitigung und wesentliche Umgestaltung eines Gewässers oder seiner Ufer (Ausbau; z. B. Verfüllungen, Verrohrungen, Uferbefestigungen) bedarf gem. § 119/128 des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) der vorherigen Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens. Deich- und Dammbauten, die den Hochwasserabfluß beeinflussen, stehen dem Ausbau gleich.
Ein Ausbau kann ohne vorherige Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens genehmigt werden (Plangenehmigung), wenn mit Einwendungen nicht zu rechnen ist. Ein entsprechender Antrag ist bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.
Die Unterhaltung der Gewässer ergibt sich aus § 97 ff des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG).
Vom Antragsteller ist eine Einleitungsgenehmigung für das zusätzlich einzuleitende Oberflächenwasser bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen.
3. Entlang der ausgewiesenen Gräben (Gewässer III. Ordnung) ist ein Räumstreifen von 5,00 m Breite, gemessen ab der Böschungsoberkante, von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.
4. 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 der Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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.

Planzeichenerklärung

Planzeichen — Darstellung — ● verwendet

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, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende 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

- GFZ 1,6 — Geschoßflächenzahl ●
- GF 500 m² — Geschoßfläche
- BMZ 3,0 — Baumassenzahl
- BM 4000 m³ — Baumasse
- GRZ 0,8 — Grundflächenzahl ●
- GR 100 m² — Grundfläche
- Zahl der Vollgeschosse ●
- II — als Höchstgrenze ●
- III–V — als Mindest- und Höchstgrenze
- (V) — zwingend
- Höhe baulicher Anlagen in ...... m über einem Bezugspunkt als Höchstgrenze
- z.B. TH 12,4 m über Gehweg — Traufhöhe; FH 53,5 m über NN — Firsthöhe; OK 124,5 m über NN — Oberkante; Uk 116,0 m ü. NN — Unterkante; OK mind. 116,0 m über NN — als Mindestgrenze; OK 116,0 m bis 124,5 m über NN — als Mindest- und Höchstgrenze; (OK) 124,5 m über NN — zwingend

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o — Offene Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- D — nur Doppelhäuser zulässig
- H — nur Hausgruppen zulässig
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- g — Geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze ●
- a — abweichende Bauweise ●

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Einrichtungen und Anlagen: Öffentliche Verwaltungen; Schule; Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen; Sozialen 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; Feuerwehr

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

- Straßenverkehr: Autobahnen und autobahnähnliche Straßen; Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
- P — Ruhender Verkehr
- Bahnen: Bahnanlagen
- Überörtliche Wege und örtliche Hauptwege — z.B. Hauptwanderweg
- Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr — Zweckbestimmung: Flughafen; Segelfluggelände

6. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen ●
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ●
- Die Straßenbegrenzungslinie entfällt, wenn sie mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt.
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ● — Zweckbestimmung: Straßenverkehrsgrünfläche; V Verkehrsberuhigter Bereich; P Öffentliche Parkfläche; Fußgängerbereich
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen: z.B. Einfahrt; z.B. Einfahrtbereich ●; z.B. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt ●

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen

- Zweckbestimmung: Elektrizität; Gas; Fernwärme; Wasser; Abwasser; Abfall; Ablagerung

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- oberirdisch
- unterirdisch ●

9. Grünflächen

- Grünflächen ●
- Im Bebauungsplan sind Grünflächen ~~als öffentliche oder~~ private Grünflächen ~~besonders zu bezeichnen~~. Im Bebauungsplan kann die Flächensignatur auch als Randsignatur verwendet werden
- Zweckbestimmung: Parkanlage; Dauerkleingarten; Zeltplatz; Badeplatz, Freibad; Friedhof; Sportplatz; Spielplatz

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

- Wasserflächen(Graben) ●
- Zweckbestimmung z.B.: Hafen
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses — Zweckbestimmung z.B.: Hochwasserrückhaltebecken; Überschwemmungsgebiet
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen — Zweckbestimmung z.B.: Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung; Schutzgebiet für Oberflächengewässer

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

- Flächen für Aufschüttungen
- Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

12. Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft

- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für die Forstwirtschaft
- Zweckbestimmung z.B.: E Erholungswald

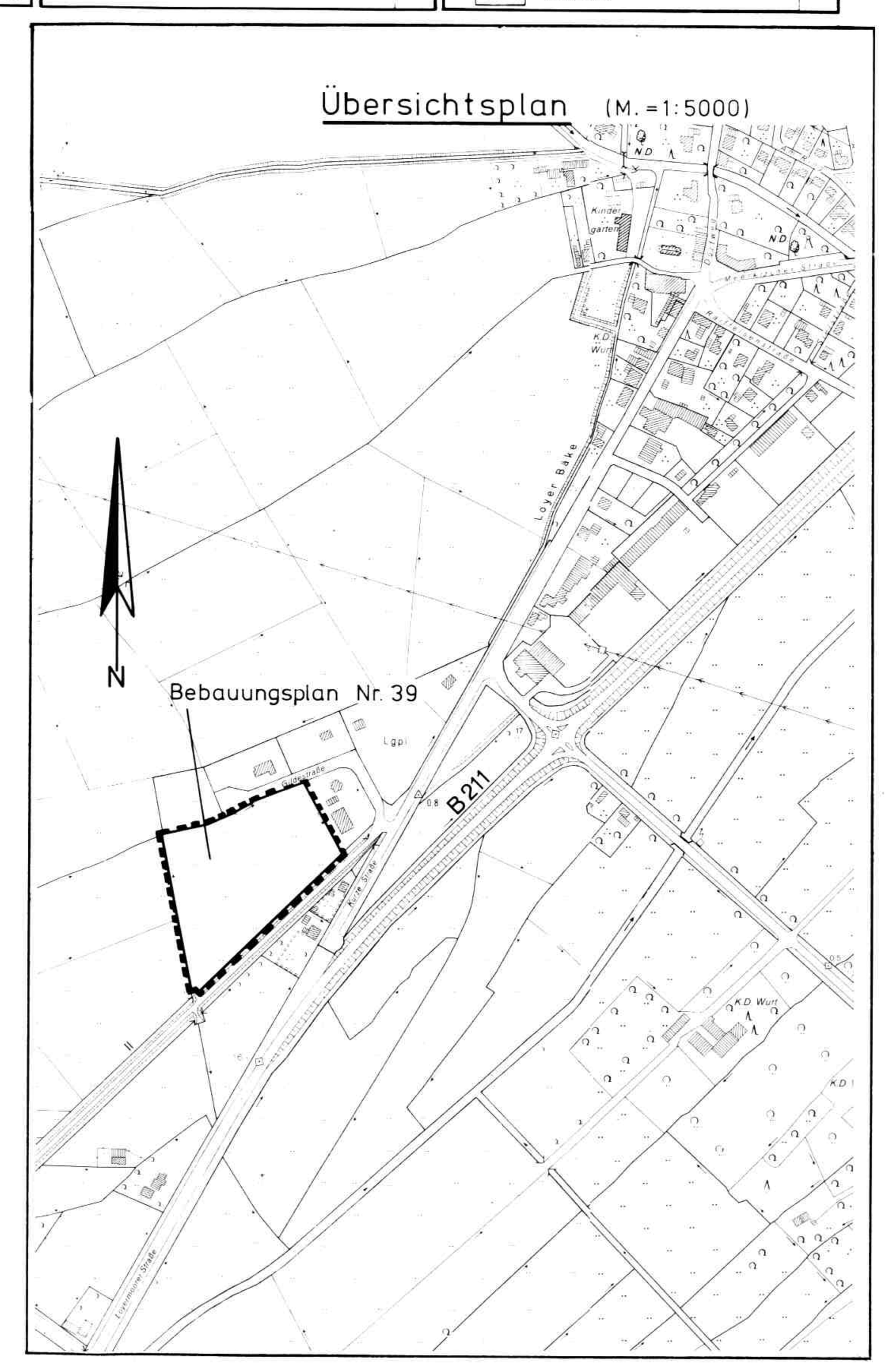
13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ●
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ●
- Anpflanzen z.B.: Bäume; Sträucher
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 25b BauGB.
- Erhaltung z.B.: Bäume; Sträucher
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- Schutzgebiete und Schutzobjekte: N Naturschutzgebiet; NP Naturpark; NLP Nationalpark; ND Naturdenkmal; L Landschaftsschutzgebiet; LB Geschützter Landschaftsbestandteil

14. Regelungen für die Stadterhaltung, für den Denkmalschutz und für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

- Umgrenzung von Erhaltungsbereichen, wenn im Bebauungsplan bezeichnet
- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Umgrenzung der Sanierungsgebiete
- Zu erhaltende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen im Bebauungsplan für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete
- Zu beseitigende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen im Bebauungsplan für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete

15. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Bauflächen für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist
- Mindestgröße, Mindestbreite und Mindesttiefe der Baugrundstücke: F mind. Mindestgröße; b mind. Mindestbreite; t mind. Mindesttiefe
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen — Zweckbestimmung: St Stellplätze; GGa Gemeinschaftsgaragen; Ga Garagen; GSt Gemeinschaftsstellplätze
- z.B. HOTEL — Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird

Übersichtsplan (M. = 1:5000)