

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	70263fox.dxf	11.04.2006
Planunterlage ÖBV		

Textliche Festsetzungen

- Im Industriegebiet **GI₁** gemäß § 9 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- Im Industriegebiet **GI₂** gemäß § 9 BauNVO sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- Im eingeschränkten Industriegebiet **GI_{E1}** gemäß § 9 BauNVO sind Recyclinganlagen sowie Betriebe und Anlagen, die grundwassergefährdende Stoffe produzieren, verarbeiten oder lagern, nicht zulässig (§ 1 Abs. 4 BauNVO).
Im eingeschränkten Industriegebiet **GI_{E2}** gemäß § 9 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- Im eingeschränkten Industriegebiet **GI_{E2}** gemäß § 9 BauNVO sind Recyclinganlagen sowie Betriebe und Anlagen, die grundwassergefährdende Stoffe produzieren, verarbeiten oder lagern, nicht zulässig (§ 1 Abs. 4 BauNVO).
Im eingeschränkten Industriegebiet **GI_{E2}** gemäß § 9 BauNVO sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- In den Gewerbegebieten **GE** gemäß § 8 BauNVO sind Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- In den Baugebieten dieses Bebauungsplanes sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig (abweichende Bauweise).
- In den Baugebieten darf die Höhe baulicher Anlagen 15 m über Oberkante der jeweiligen Erschließungsstraßenfahrbahn nicht überschreiten (§ 16 Abs. 2 BauNVO). Ausnahmen hiervon können für bauliche Anlagen, die nicht Gebäude sind (z. B. Fermenter einer Biogasanlage, Schornsteine, Notfackeln, Antennen, Tanks und Silos), bis zu einer Höhe von 25 m zugelassen werden.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
- Je 100 m² Stellplatzfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- Stellplatzflächen sind zu mindestens 30 % mit wassergebundener Decke oder Rasengittersteinen zu befestigen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- Auf den öffentlichen Verkehrsflächen ist je 200 m² Verkehrsfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- An den sich ergebenden Grundstücksgrenzen, die nicht von den textlichen Festsetzungen Nr. 13 und Nr. 14 erfasst werden, ist ein mindestens 3,0 m breiter Streifen mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen dicht anzupflanzen. Je Grundstück ist eine Zufahrt von höchstens 12 m Breite von dieser Festsetzung ausgenommen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB); ausnahmsweise können Ausnahmen für weitere Zufahrten zugelassen werden, wenn dieses aus betrieblicher und städtebaulicher Sicht sinnvoll ist.
- Auf den Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher dicht anzupflanzen, und ist alle 10 m ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- Die Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern ist so zu pflegen, dass je 100 m² Grundfläche ein hochstämmiger einheimischer Laubbaum und ein dichte zusammenhängende Bepflanzung mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorhanden ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB). Die Trasse der Hauptwasserleitung darf dabei nicht mit Bäumen überpflanzt werden.

Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes melderpflichtig und müssen der Unteren Denkmalbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Melderpflichtig sind Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NdsSchG 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 Arbeiten gestattet.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Innerhalb der 20 m Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 NStGr dürfen Hochbauten jeder Art, Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs sowie Werbeanlagen nicht errichtet werden.
- Innerhalb der 40 m Baubeschränkungszone gemäß § 24 Abs. 2 NStGr bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung errichtet oder erheblich geändert werden sollen. Innerhalb der Baubeschränkungszone dürfen Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht errichtet werden. Hiervon ausgenommen ist lediglich Werbung an der Stätte der Leistung, die unbeschadet baurechtliche Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung bedarf.
- Die Lage der Versorgungsleitungen sind den Leitungsplänen der Versorgungsträger zu entnehmen. Die Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 G zur Umbenennung des Bundesgrenzschutzes in Bundespolizei vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

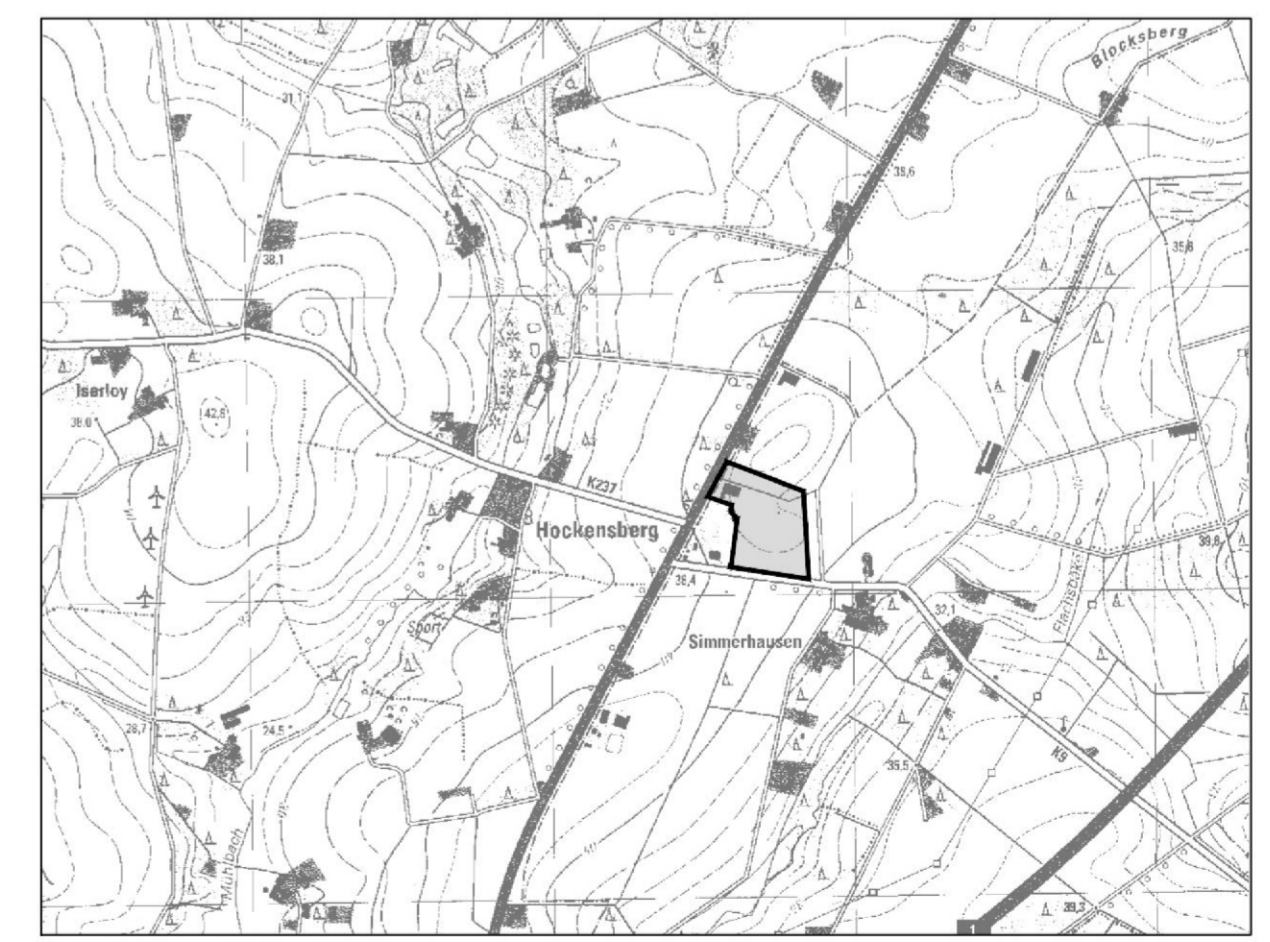
PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung	
	Gewerbegebiete
	Industriegebiet
	Eingeschränktes Industriegebiet
2. Maß der baulichen Nutzung	
1,6	Geschossflächenzahl
0,8	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
OK ≤ 15m	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
gezeichnet:	K. Heise
geprüft:	M. Meier
Datum:	10.12.2007

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
a	Abweichende Bauweise
	Baugrenze
	überbaubare Fläche
	nicht überbaubare Fläche
6. Verkehrsflächen	
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	
	Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Elektrizität
8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	
	unterirdische Wasserleitung mit Leitungsrecht (OOVW)
	unterirdischer Regenwasserkanal mit Leitungsrecht (Abwasserverband)
9. Grünflächen	
	Private Grünfläche
10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	
	Umgrenzung der Flächen mit Wasserrechtlichen Festsetzungen Zweckbestimmung: Schutzgebiet für Trinkwassergewinnung (nachrichtliche Übernahme des Wasserschutzgebietes Wildeshausen)
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder 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
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
15. Sonstige Planzeichen	
	Grenze der Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStGr
	Grenze der Baubeschränkungszone gemäß § 24 (2) NStGr
	Sichtdreieck (10/110)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Prinzhöfte Landkreis Oldenburg

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Gewerbegebiet Simmerhausen"



März 2008

M. 1 : 1.000

	NWP	Planungsgesellschaft mbH	Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
		Escherweg 1	26121 Oldenburg
		Postfach 3867	29029 Oldenburg
		Telefon 0441/97174-0	Telefax 0441/97174-73
		Internet: www.nwp-ol.de	Email: info@nwp-ol.de