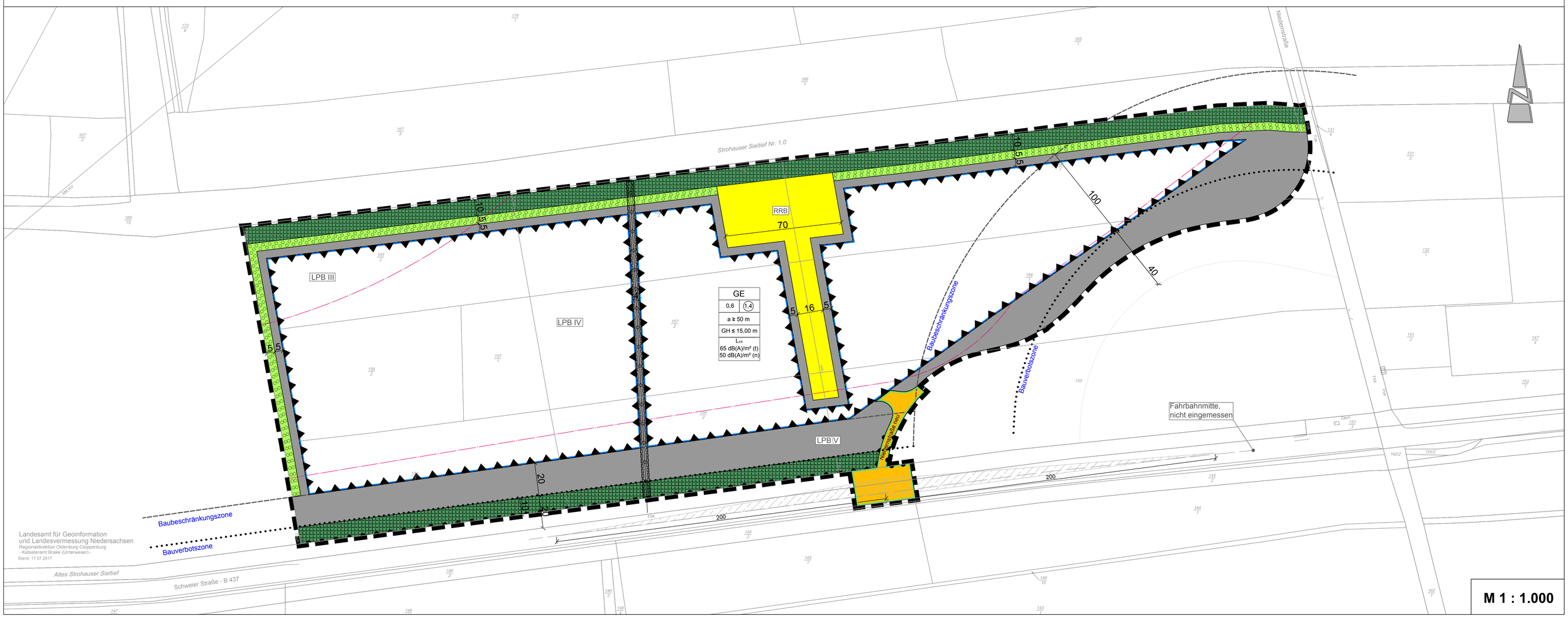
Gemeinde Stadland



M 1 : 1.000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,6 — zulässige Grundflächenzahl (GRZ), hier 0,6

(1,4) — zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), hier 1,4

GH ≤ 15,00m — maximal zulässige Gebäudehöhe (GH), hier GH ≤ 15,00m

3. Bauweise, Baulinie & Baugrenze

a ≥ 50,00 m — abweichende Bauweise Gebäudelänge ≥ 50,00 m

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche (öffentlich)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

unterirdisch
hier: Gas HD

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

RRB — Flächen für die Abwasserbeseitigung, hier: Regenrückhaltebecken

7. Grünflächen

private Grünflächen

öffentliche Grünflächen

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

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

9. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG

Gewässerräumstreifen

LPB III — Lärmpegelbereich (LPB) gem. DIN 4109

Abgrenzung unterschiedliche Lärmpegelbereiche (LPB) gem. DIN 4109

Sichtdreieck

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Fahrbahnkante

Baubeschränkungszone

Bauverbotszone

Textliche Festsetzung

1. Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes (GE) gem. § 8 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Nr. 1 unzulässig. Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe zulässig, die in räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem ansässigen Handwerks- und Gewerbebetrieb stehen (nutzungsbezogener Einzelhandel). (§ 8 (2) i.V.m. § 1 (5) BauNVO).

2. Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes (GE) gem. § 8 BauNVO sind Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 (2) Nr. 3 und 4 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO)

3. Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes (GE) gem. § 8 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO)

4. Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO sind nur Betreibe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung den jeweiligen Flächen zugeordneten Emissionskontingente (LEK) als Tag- und Nachtwerte nach DIN 45691 nicht überschreiten.

5. Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte gemäß § 18 (1) BauNVO:
Gebäudehöhe (GH):
Oberer Bezugspunkt: — obere Gebäudekante
Unterer Bezugspunkt: — Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der Niedernstraße neu.

Geringfügige Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudehöhe GH ≤ 15,00 m durch untergeordnete Gebäudeteile (z.B. technische Aufbauten) die sich in ihrer Gestaltung harmonisch in die Architektur des Gebäudes einfügen, sind zulässig.

6. In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand, jedoch ohne Längenbegrenzung.

7. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

8. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind heimische, standortgerechte Gehölzpflanzen in Form von Baum-Strauchhecken anzulegen und auf Dauer zu erhalten. In der Fläche sind 19 Einzelbäume als Hochstämme zu pflanzen. Die Hochstämme sind mit einem Mindestabstand von 15 Metern zu pflanzen. Es ist eine freie Entwicklung der Baumkorne zu gewährleisten, ein Rückschnitt der Leittriebe ist nicht zulässig. Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
Zu verwendende Pflanzenarten:
Bäume: Eberesche, Stieleiche, Schwarzerle
Sträucher: Faulbaum, Haselnuss, Weißdorn, Holunder, Grauweide, Salweide
Qualitäten:
Bäume: Heister 2 x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm
Hochstamm, 3 x verpflanzt, 12 - 14 cm Stammdurchmesser
Sträucher: leichte Sträucher 3 x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm

9. Im Bereich des Gewässerräumstreifens ist die öffentliche Grünfläche gemäß den Vorgaben des Umweltberichtes als halbruderale Gras- und Staudenflur zu entwickeln.

10. Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung (ausgenommen Gehölzentfernungen) außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli durchzuführen. Eine Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist ausnahmsweise in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.

11. Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind Baumfäll- und Rodungsarbeiten außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausvorkommen zu überprüfen. Sind Individuen/Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

12. Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes an den Hochstämmen innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB vier Feldsperlingsnistkästen aufzuhängen und dauerhaft zu sichern.

13. Innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Bereich sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) beim Neubau bzw. baulichen Veränderungen sind für schutzbedürftige Räume innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche III bis V gem. DIN 4109, Tab. 10, die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße R´w,res durch die Außenfassade (Wandanteile, Fenster, Dach, Lüftung etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich III: R´w,res = 35 dB für Wohnräume
R´w,res = 30 dB für Büroräume
Lärmpegelbereich IV: R´w,res = 40 dB für Wohnräume
R´w,res = 35 dB für Büroräume
Lärmpegelbereich V: R´w,res = 45 dB für Wohnräume
R´w,res = 40 dB für Büroräume

Innerhalb der Beurteilungspegel (LPB III bis V) sind Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB bei besonders schutzbedürftigen Wohnräumen (Schlafräume) auf der geräuschquellenzugewandten Gebäudeseite in den Lärmpegelbereichen III bis V errichtet, muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand sichergestellt werden (z.B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über eine lärmabgewandte Fassadenseite).
In den Lärmpegelbereichen III bis V sind Terrassen, Loggien und Balkone nur auf der geräuschquellenabgewandten Gebäudeseite zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB im direkten Schallschatten des Hauses zulässig. Alternativ sind sie zulässig, sofern sie durch eine mindestens 2 m hohe Abschirmmaßnahme (z.B. Wand oder Nebengebäude) geschützt sind.

Nachrichtliche Übernahme/Hinweise

1. Gemäß § 9 (1) FStrG dürfen längs der Bundesautobahn (BAB 20) in einer Entfernung von 40 m und längs der Bundesstraße 437 (B 437) in einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und bauliche Anlangen im Sinne des Bundesfernstraßengesetzes, die über Zufahrten oder Zugänge unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs.

2. Gemäß § 9 (2) FStrG ergehen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesautobahn (BAB 20) in einer Entfernung bis zu 100 m und längs der Bundesstraße 437 (B 437) außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

3. Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sollte auf eine starke nächtliche Beleuchtung und auf Lichteinträge, die über die Beleuchtung der vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen, verzichtet werden. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit "insektenfreundlichen" Lampen erfolgen.

4. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises (Tel. 0441-927-393) sowie dem Niedersächs. Landesamt für Denkmalpflege - Referat - Archäologie - Stützpunkt Oldenburg - Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg (Tel. 0441-799-2120) unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (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.

5. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hamlen-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) melden

6. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch zu benachrichtigen.

7. Der Bereich innerhalb des im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtdreiecks im Einmündungsbereich der Bundesstraße 437 (B 437) / Niedernstraße neu ist von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,8 m bis 2,5 m über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahn der Straßen freizuhalten.

8. Von der Bundesstraße 437 (B 437) gehen Emissionen aus. Für die geplante Nutzung können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

9. Die Einleitung in ein Gewässer stellt gem. § 9 WHG eine Benutzung dar. Hierfür ist eine Erlaubnis nach § 8 (1) WHG bei der unteren Wasserschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch einzuholen.

10. Gemäß § 67 (2) WHG ist ein Gewässerausbau die Herstellung, die Beseitigung und die wesentliche Umgestaltung eines Gewässers oder seiner Ufer. Der Gewässerausbau bedarf gemäß § 68 WHG der Planfeststellung bzw. Plangenehmigung durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Wesermarsch

11. Die Herstellung und die wesentliche Änderung von Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern, auch von Aufschüttungen oder Abgrabungen bedürfen gem. § 57 NWG der Genehmigung der unteren Wasserbehörde.

12. Auf den nachstehend angegebenen Flächen werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zur Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan umgesetzt.

- Flurstück 116/8, Flur 7, Gemarkung Schweiburg (Gesamtfläche 1,5659 ha)
- Flurstück 124/7, Flur 7, Gemarkung Schweiburg (Gesamtfläche 0,7890 ha)
- Flurstück 125/7, Flur 7, Gemarkung Schweiburg (Gesamtfläche 0,9487 ha)
- Flurstück 227/1, Flur 7, Gemarkung Schweiburg (Gesamtfläche 4,5522 ha)
- Flurstück 230/6, Flur 7, Gemarkung Schweiburg (Gesamtfläche 1,2157 ha)
- Flurstück 231/8, Flur 7, Gemarkung Schweiburg (Gesamtfläche 1,5235 ha)
- Flurstück 228/2, Flur 7, Gemarkung Schweiburg (Gesamtfläche 1,4104 ha, anteilig auf 0,4875 ha)

13. Es gilt die Planzeichenverordnung (Plan ZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58)

14. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S.1057).

15. Die angegebenen DIN-Vorschriften können bei der Gemeinde Stadland eingesehen werden.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes, in den jeweils aktuellen Fassungen, hat der Rat der Gemeinde Stadland die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 "Gewerbegebiet Schwei" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Stadland, ... (Siegel)

.....
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Ausz asisdaten der Niedersächsischen
Vermessung LGLN rwaltung,

© 2017

Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg - Cloppenburg

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.

Brake, den.....

(Siegel)

.....
(Unterschrift)

PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner.

Rastede, ...

.....
Dipl. Ing. O. Mosebach
(Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stadland hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 "Gewerbegebiet Schwei" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Stadland, ...

.....
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stadland hat in seiner Sitzung am ..... nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 52 "Gewerbegebiet Schwei" zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ..... ortsüblich (durch die Tageszeitung) bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 52 hat mit Begründung vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegen.

Stadland, ...

.....
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Stadland hat den Bebauungsplan Nr. 52 "Gewerbegebiet Schwei", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am ..... gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Stadland, ...

.....
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 52 "Gewerbegebiet Schwei" ist gem. § 10 (3) BauGB am ..... im Amtsblatt bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 52 ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Stadland, ...

.....
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 52 "Gewerbegebiet Schwei" ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Stadland, ...

.....
Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 52 "Gewerbegebiet Schwei" stimmt mit der Urschrift überein.

Stadland, ...

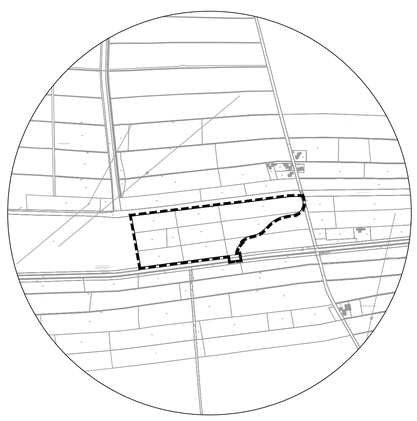
.....
Bürgermeister

Gemeinde Stadland

Landkreis Wesermarsch

Bebauungsplan Nr. 52
"Gewerbegebiet Schwei"

Übersichtsplan unmaßstäblich



Diekmann • Mosebach & Partner
Regionalplanung Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40