Präambel

Auf Grund des § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Rat der Gemeinde Kirchseelte diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 „Gewerbepark Kirchseelte 1", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Kirchseelte, den ..... Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichtgewerbliche oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (vgl. § 5 Abs.3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG)).

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 baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Cloppenburg
- Katasteramt Wildeshausen -

Wildeshausen, den .....
Katasteramt Wildeshausen

Planverfasser

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

Oldenburg, den ..... (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Kirchseelte hat in seiner Sitzung am 08.11.2005 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 25.01.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Kirchseelte, den ..... Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Kirchseelte hat in seiner Sitzung am 11.04.2007 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.05.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 31.05.2007 bis 30.06.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Kirchseelte, den ..... Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Kirchseelte hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 29.06.2009 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Kirchseelte, den ..... Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Stadt ist gemäß § 10 (3) BauGB am 14.08.2009 im Amtsblatt bekanntgemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 23 ist damit am 14.08.2009 in Kraft getreten.

Kirchseelte, den ..... Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

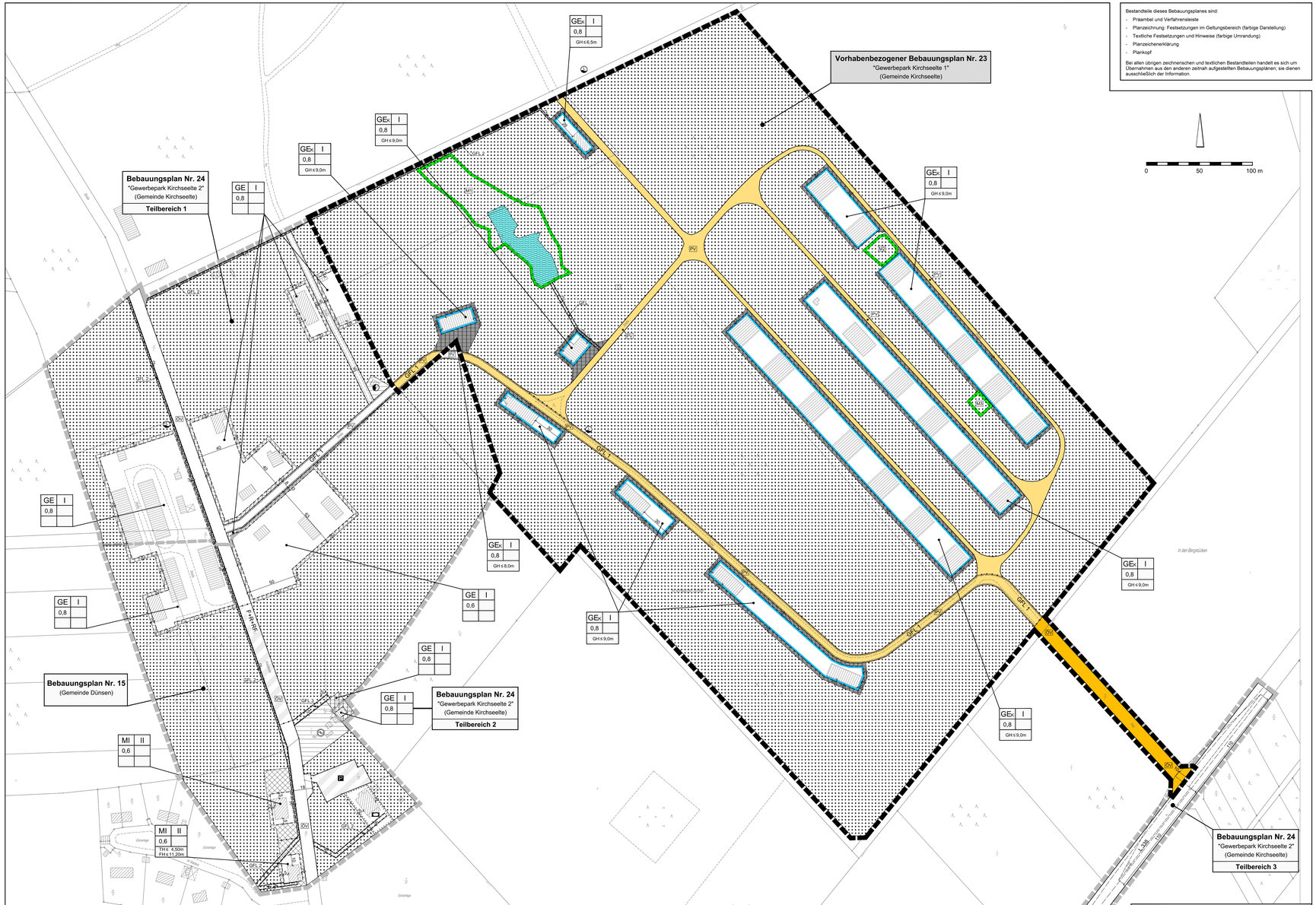
Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 23 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 23 und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Kirchseelte, den ..... Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Kirchseelte, den .....
GEMEINDE KIRCHSEELTE
Der Bürgermeister



Bestandteile dieses Bebauungsplanes sind:
- Präambel und Verfahrensleiste
- Planzeichnung: Festsetzungen im Geltungsbereich (farbige Darstellung)
- Textliche Festsetzungen und Hinweise (farbige Umrandung)
- Planzeichenerklärung
- Plankopf

Bei allen übrigen zeichnerischen und textlichen Bestandteilen handelt es sich um Übernahmen aus den anderen zeitnah aufgestellten Bebauungsplänen; sie dienen ausschließlich der Information.

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	808555fox.dxf	18.06.2009
Planunterlage OBV		

Textliche Festsetzungen
für den Bebauungsplan Nr. 15 „MUNA/Waldstraße"

(1)
Art der Nutzung

In dem Gewerbegebiet sind nach § 8 BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Tankstellen und gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Vergnügungsstätten nicht zulässig.

In dem Gewerbegebiet sind nach § 8 die Verkaufsflächen für Einzelhandelsbetriebe, die dem Hauptsortiment Fahrräder, Fahrradzubehör und Fahrradreparaturen dienen, ausnahmsweise zulässig.

In dem Gewerbegebiet sind nach § 8 BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nicht zulässig.

In dem Gewerbegebiet, mit der Zweckbestimmung „Kistenlagerung" sind Gewerbebetriebe und Anlagen zur Lagerung, Wartung und Reparatur von Obst- und Gemüsekisten zulässig. Im einzelnen sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig:
- Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, fernmeldetechnischen Anlagen und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen,
- Befestigte und unbefestigte Lagerflächen.
- Stellplätze und deren Zufahrten

In dem Mischgebiet sind nach § 6 BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

(2)
Maß der baulichen Nutzung

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

In dem Mischgebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

In dem Gewerbegebieten darf die zulässige Grundfläche durch die in Satz 1 bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.

(3)
Bauweise

In dem Gewerbegebieten gilt die abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise sind auf Grundlage von § 22 (4) BauNVO Gebäudelängen über 50 m zulässig.

(4)
Nebenanlagen und Garagen

Im Mischgebiet sind Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(5)
Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen baulicher Anlagen gelten als Maximalwerte und bezeihen sich auf die Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, das Maß wird mittig von der Fassade und rechtwinklig zur Fahrbahn gemessen.

(6)
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 1 wird zugunsten der Grundstückseigentümer und –besitzer der Gewerbegrundstücke in den Bebauungsplänen Nr. 24 der Gemeinde Kirchseelte und Nr. 15 der Gemeinde Dünsen ausgewiesen und sichert die Anbindung/Erschließung der Gewerbegrundstücke an die L 338.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht westlich der Waldstraße (GFL 2) wird zugunsten des Abwasserverbandes ausgewiesen.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 3 wird zugunsten des Grundstückseigentümers des Gewerbegebietes, das an die Versorgungsfläche angrenzt (zum Teil im Teilbereich 2 des Bebauungsplanes Nr. 24 der Gemeinde Kirchseelte gelegen), festgesetzt.

Hinweise

1. Sollten bei den gestarten Bau- und Erdarbeiten un- oder fehlgeschichtete Bodenfunde (das können u.a. sein Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des hds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind 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 Arbeiten gestattet.
2. Sollten bei den gestarten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
3. Die Flächen des Bebauungsplanes wurden auf Kampfmittel bewertet, eine Kampfmittelräumung wurde nicht durchgeführt. Werden Kampfmittelfunden, ist sofort der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen. Bei größtflächigen Bodeneingriffen sind die Fläche vorab durch einen Fachwerker zu sondieren.
4. Die Lage der Versorgungsleitungen sind den Leitungsplänen der Versorgungsträger zu entnehmen. Die Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.

Textliche Festsetzungen
für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 „Gewerbepark Kirchseelte 1"

(1)
Art der Nutzung

In dem Gewerbegebiet Ga, mit der Zweckbestimmung „Kistenlagerung" sind Gewerbebetriebe und Anlagen zur Lagerung, Wartung und Reparatur von Obst- und Gemüsekisten zulässig, darüber hinaus ist die Lagerung von Gütern für den Einzelhandel, soweit es sich nicht um Getränkegüter oder grundsätzlich nahversorgungsrelevante Güter handelt, ausnahmsweise zulässig. Im einzelnen sind zulässig

- Die Nutzung der vorhandenen Lager- und Verwaltungsgebäude für Lager- und Reparaturzwecke sowie für Büronutzungen.
- Eingeschränkte Anbauten an bestehende Lager- und Verwaltungsgebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.
- Die Neuerrichtung von eingeschossigen Lagergebäuden in gleicher oder ähnlicher Bauform wie die bestehenden Gebäudekörper innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.
- Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, fernmeldetechnischen Anlagen und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen,
- Befestigte und unbefestigte Lagerflächen.
- Stellplätze und deren Zuwegungen innerhalb der überbaubaren Flächen und der nicht überbaubaren Flächen.
- im nördlichsten GE_x eine Wohnung für eine Aufsichts- oder Bereitschaftsperson.

(2)
Bauweise

Es gilt die abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise sind auf Grundlage von § 22 (4) BauNVO Gebäudelängen über 50 m zulässig.

(3)
Höhe baulicher Anlagen

Bauliche Anlagen sind nur bis zu der in der Planzeichnung festgesetzten Höhe über Bezugspunkte zulässig. Bezugspunkte ist die Oberkante Fahrbahn der nächstgelegenen Erschließungsstraße (in fertig ausgebautem Zustand), gemessen senkrecht von der Straßenmitte aus bis zu der erstellten Gebäudekante.

(4)
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten und mit M 1 gekennzeichnet Fläche sind alle Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung oder sonst erheblichen Beeinträchtigung der ausgeprägten Biotopstrukturen führen können. Weiterhin ist es verboten, Exemplare, Teile oder Entwicklungsformen der besonders geschützten Pflanzenart *Calla palustris* abzusicheren, abzupflücken, aus- oder abzureißen, auszugraben, zu beschädigen oder zu vernichten.

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten und mit M 2 gekennzeichnet Fläche sind alle Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung oder sonst erheblichen Beeinträchtigung der ausgeprägten Biotopstrukturen führen können.

Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten und mit M 3 gekennzeichnet Fläche ist es verboten, Exemplare, Teile oder Entwicklungsformen der besonders geschützten Pflanzenart *Hydrocharis morsus-ranae* abzusicheren, abzupflücken, aus- oder abzureißen, auszugraben, zu beschädigen oder zu vernichten. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist eine Absicherung zum Schutz des Krychenlein herzustellen.

(5)
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf der südwestlichen privaten Verkehrsfläche (GFL 1) wird zugunsten der Grundstückseigentümer und –besitzer der Gewerbegrundstücke in den Bebauungsplänen Nr. 24 der Gemeinde Kirchseelte und Nr. 15 der Gemeinde Dünsen ausgewiesen.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht südlich des Bassenhoopweges (GFL 2) wird zugunsten des Abwasserverbandes ausgewiesen.

Hinweise

1. Im nördlichen Bereich befindet sich nach Hinweis der Denkmalschutzbehörden eine Gruppe von Grabhügen, die heute oberflächig nicht mehr erkennbar sind. Die vorgesehenen Bauarbeiten sind fotografisch mit der Archäologischen Denkmalpflege abzustimmen, damit u. U. notwendig werdende Ausgrabungen durchgeführt werden können.
   Sollten bei den gestarten Bau- und Erdarbeiten un- oder fehlgeschichtete Bodenfunde (das können u.a. sein Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des hds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind 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 Arbeiten gestattet.
2. Sollten bei den gestarten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
3. Die Flächen des Bebauungsplanes wurden auf Kampfmittel bewertet, eine Kampfmittelräumung wurde nicht durchgeführt. Werden Kampfmittelfunden, ist sofort der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen. Bei größtflächigen Bodeneingriffen sind die Fläche vorab durch einen Fachwerker zu sondieren.
4. Die Lage der Versorgungsleitungen sind den Leitungsplänen der Versorgungsträger zu entnehmen. Die Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.

Textliche Festsetzungen
für den Bebauungsplan Nr. 24 „Gewerbepark Kirchseelte 2"

(1)
Art der Nutzung

In dem Gewerbegebieten im Teilbereich 1 und im Teilbereich 2 sind nach § 8 BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Tankstellen und gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Vergnügungsstätten nicht zulässig.

In dem Gewerbegebiet im Teilbereich 2 sind gemäß § 1 Abs. 8 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nicht zulässig.

(2)
Bauweise

In dem Gewerbegebieten gilt die abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise sind auf Grundlage von § 22 (4) BauNVO Gebäudelängen über 50 m zulässig.

(3)
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 1 wird zugunsten der Grundstückseigentümer und –besitzer der Gewerbegrundstücke in den Bebauungsplänen Nr. 24 der Gemeinde Kirchseelte und Nr. 15 der Gemeinde Dünsen ausgewiesen und sichert die Anbindung/Erschließung der Gewerbegrundstücke an die L 338.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht südlich des Bassenhoopweges und westlich der Waldstraße (GFL 2) wird zugunsten des Abwasserverbandes ausgewiesen.

Hinweise

1. Sollten bei den gestarten Bau- und Erdarbeiten un- oder fehlgeschichtete Bodenfunde (das können u.a. sein Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des hds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind 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 Arbeiten gestattet.
2. Sollten bei den gestarten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
3. Die Flächen des Bebauungsplanes wurden auf Kampfmittel bewertet, eine Kampfmittelräumung wurde nicht durchgeführt. Werden Kampfmittelfunden, ist sofort der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen. Bei größtflächigen Bodeneingriffen sind die Fläche vorab durch einen Fachwerker zu sondieren.
4. Die Lage der Versorgungsleitungen sind den Leitungsplänen der Versorgungsträger zu entnehmen. Die Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- MI – Mischgebiet
- GE – Gewerbegebiete
- GE_K – Gewerbegebiete, Zweckbestimmung: Kistenlagerung (siehe Textliche Festsetzung)

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,8 – Grundflächenzahl
- I – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH ≤ 7,5 m – Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- überbaubare Fläche
- nicht überbaubare Fläche

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

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Zweckbestimmung: Sportanlagen

6. Verkehrsflächen

- PV – Private Straßenverkehrsfläche
- ÖV – Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche, Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg, Wege für Rettungsfahrzeuge
- P – Öffentliche Straßenverkehrsfläche, Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

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

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung: Elektrizität
- Zweckbestimmung: Fernmeldetechnische Anlagen

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

- Wasserfläche

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

- Flächen für Wald

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

15. Sonstige Planzeichen

- mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen (breites / schmales) (siehe Textliche Festsetzung)
- Einzäunung für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23, Gemeinde Kirchseelte
- Einzäunung für die Nutzungsgesetz im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23, Gemeinde Kirchseelte
- Sichtdreieck (nachrichtliche Übernahme)
- Löschwasserzisterne
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Kirchseelte
Samtgemeinde Harpstedt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23
"Gewerbepark Kirchseelte 1"

Vorhabenträger:
Sommer & Backhaus GbR
Zum Gewerbepark 1
27243 Kirchseelte



Übersichtsplan M. 1 : 50.000

Juni 2009 M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Eschenweg 1
Postfach 3967
Telefon 0441/ 97174-0
Internet: www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Eschenweg 1
26123 Oldenburg
Telefax 0441/97174-73
Email: info@nwp-ol.de