

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Gemeinde Prinzhöfte diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gewerbegebiet Simmerhausen“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Prinzhöfte, den Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: Maßstab: 1 : 1.000

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichteigene 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 Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Prinzhöfte hat in seiner Sitzung am 09.03.2006 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.03.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Prinzhöfte, den Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Prinzhöfte hat in seiner Sitzung am 20.12.2007 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/ § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.01.2008 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 17.01.2008 bis 18.02.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Prinzhöfte, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Prinzhöfte hat diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.03.2008 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Prinzhöfte, den Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde ist gemäß § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 ist damit am in Kraft getreten.

Prinzhöfte, den Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

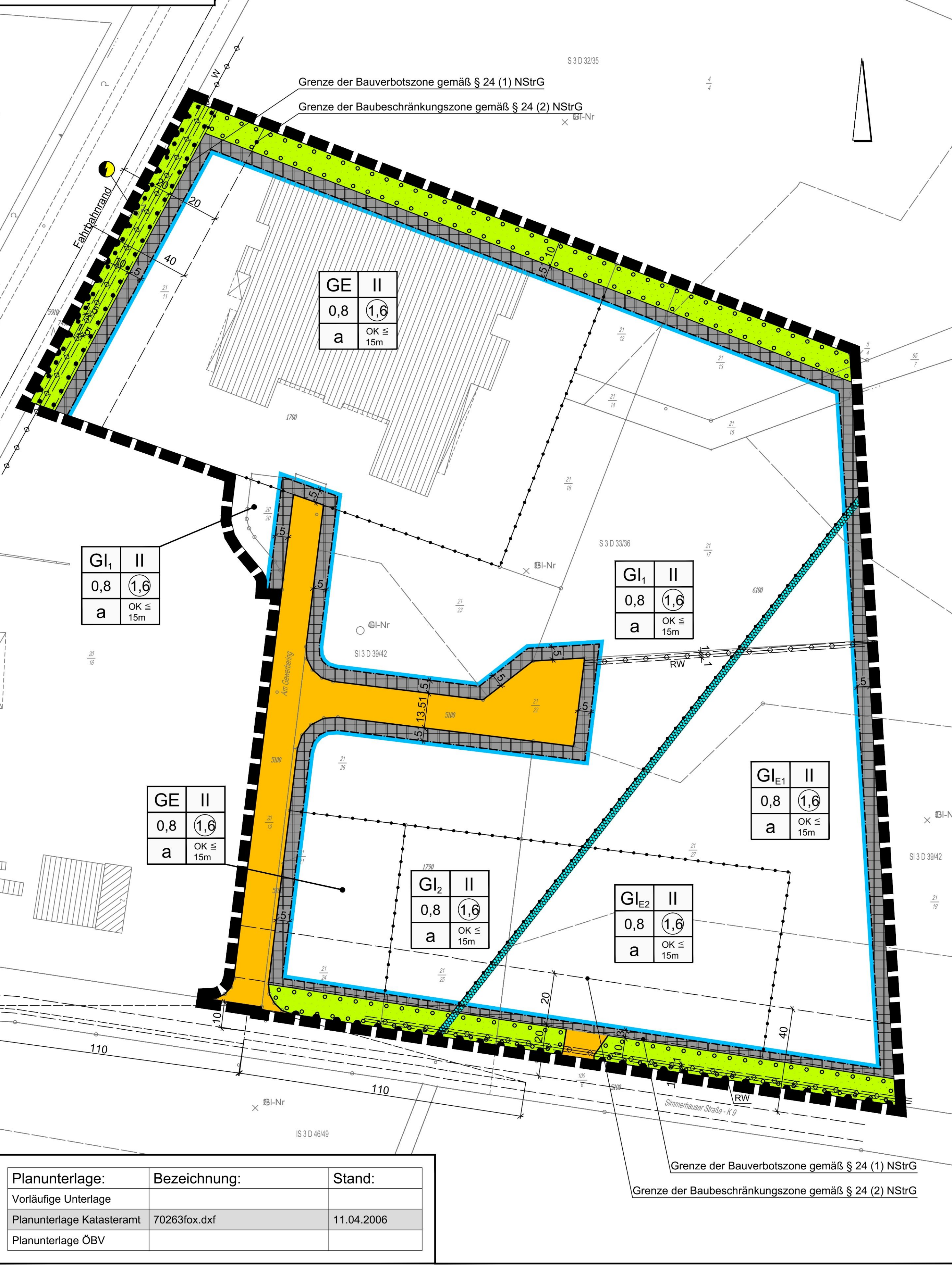
Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich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

Prinzhöfte, den Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

- Im Industriegebiet **GI₁** gemäß § 9 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen 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_{1E}** 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_{1E1}** gemäß § 9 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen 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_{2E}** 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_{2E2}** 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. 25a und 25 b BauGB). Die Trasse der Hauptwasserleitung darf dabei nicht mit Bäumen überpflanzt werden.

Es gilt die BauNVO 1990



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

Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

- 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 gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmal-schutzbehörde des Landkreises 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.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zu-tagetreten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Innerhalb der 20 m Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 NStrG dürfen Hochbauten jeder Art, Auf-schüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs sowie Werbeanlagen nicht errichtet werden.
- Innerhalb der 40 m Baubeschränkungszone gemäß § 24 Abs. 2 NStrG bedürfen Baugenehmigun-gen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbau-behörde, wenn bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung errichtet oder erheb-lich geändert werden sollen. Innerhalb der Baubeschränkungszone dürfen Werbeanlagen im Blick-feld zur Straße nicht errichtet werden. Hiervon ausgenommen ist lediglich Werbung an der Stätte der Leistung, die unbeschadet baurechtliche Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbauverwal-tung 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. 486)

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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- GE** Gewerbegebiete
- GI** Industriegebiet
- GI_E** 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	K. Heise			
geprüft:	M. Meier	M. Meier			
Datum:	10.12.2007	17.03.2008			

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

- W** unterirdische Wasserleitung mit Leitungsrecht (OÖWW)
- RW** unterirdischer Regenwasserkanal mit Leitungsrecht (Abwasserverband)

9. Grünflächen

- Private Grünfläche**

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasser-schutz 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

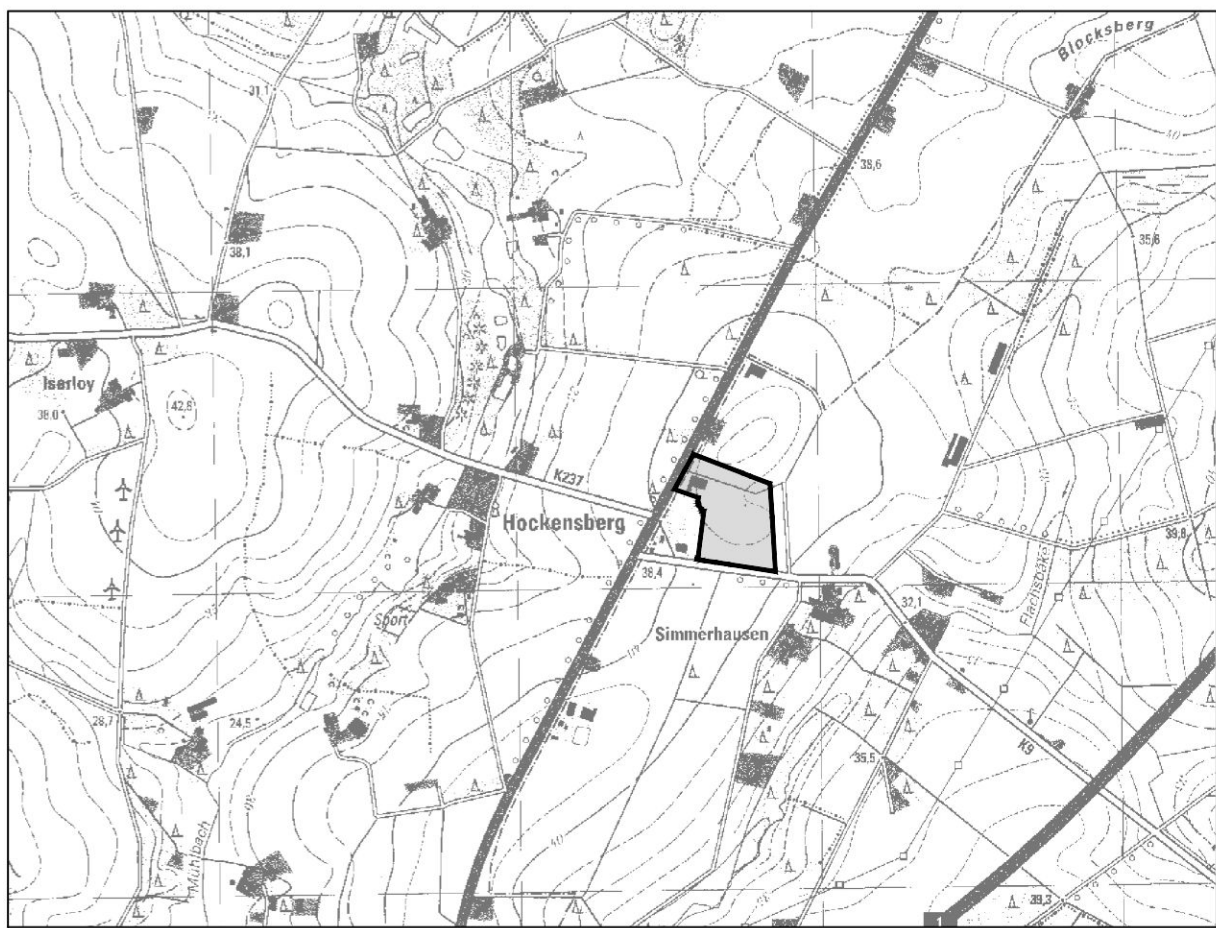
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

15. Sonstige Planzeichen

- Grenze der Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStrG**
- Grenze der Baubeschränkungszone gemäß § 24 (2) NStrG**
- 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	NWP · Planungsgesellschaft mbH Escherweg 1 Postfach 3887 Telefon 0441/ 97174-0 Internet: www.nwp-ol.de	· Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung · 26121 Oldenburg · 26028 Oldenburg · Telefax 0441/97174-73 · Email: info@nwp-ol.de
------------	--	--