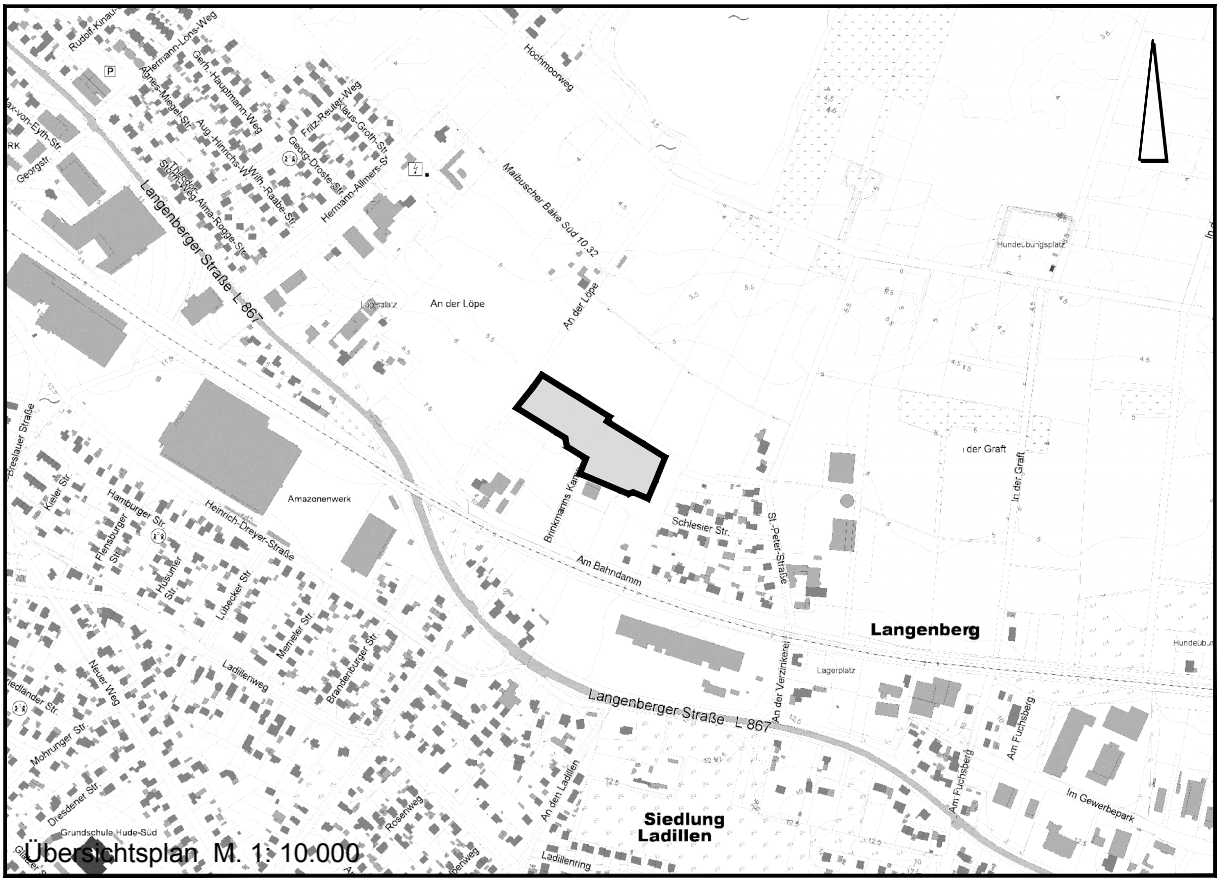
GEMEINDE HUDE
(Oldb.)

Bebauungsplan Nr. 88,
1. Änderung
Gewerbegebiet nördlich der Straße "Am Bahndamm"

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan M. 1: 10.000

März 2019

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Es gilt die BauNVO 2017

GE	II
0,6	(1,2)
	GH≤ 12,0m

Notentwässerungs-mulde

G1

TG 1
LEK = 64/49 dB(A)
tags/nachts

LPB V

G2

LPB VI

Notentwässerungs-mulde u. Räumstreifen

LPB V

TG 2
LEK = 61/46 dB(A)
tags/nachts

LPB VI

A

SIIIa2 29/29

SIII3a 26/26

SIII4D 25/28

An der Löpe

Brinkmanns Kamp

Maibuscher Bäke Süd 10.32

Schlesier Straße

Am Bahn

HsNr. 5

HsNr. 3

NF

0 10 20 50 100 m

LGLN

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2018 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV	18-361-001 Bebauungsplangrundlage.DXF	22.10.2018

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

(1,2) Geschossflächenzahl

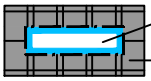
0,6 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH ≤ 12,0 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH = Gebäudehöhe)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

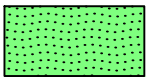
Baugrenze



überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

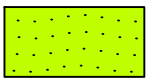
9. Grünflächen



Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Notentwässerungsmulde und Räumstreifen

Private Grünfläche



Zweckbestimmung: Notentwässerungsmulde

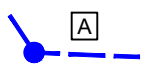
15. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

TG 1
L_{EK}=64/49dB
tags/nachts

Emissionskontingente tags/nachts im Teilgebiet (TG)



Richtungssektor für Schallleistungspegel

LPB V Lärmpegelbereiche

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. Im Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO sind nicht zulässig:

   - Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)

2. Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig. Davon ausgenommen sind Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf an Endverbraucher, wenn sie im räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit den Produktionsflächen stehen und gegenüber diesen von untergeordneter Bedeutung sind und das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt.

   Bei Handwerksbetrieben oder handwerksähnlichen Betrieben bestehen keine Beschränkungen der Verkaufsflächen, soweit es sich um den Vertrieb von Eigenprodukten oder Produkten handelt, welche typischerweise im Sortiment des jeweiligen Handwerksbetriebes oder des handwerksähnlichen Betriebes enthalten sind.

3. Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten als Maximalwerte und beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße „Brinkmanns Kamp“. Das Maß wird mittig von der Fassade und rechtwinklig zur Fahrbahn gemessen.

   In Ausnahmefällen kann die festgesetzte Maximalhöhe für untergeordnete, technisch bedingte Bauteile (z.B. Schornsteine, Abluftkamine o.ä.) gemäß § 16 (6) BauNVO überschritten werden.

4. Gewerbelärmkontingentierung

   In den Gewerbegebieten sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Planzeichnung angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten, zulässig.

   Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

   Für den im Plan dargestellten Richtungssektor A erhöht sich das Emissionskontingent L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Bezugskoordinaten		Richtungssektor	Zusatzkontingent L_{EK}, zus. in dB(A)	
X	Y		TG 1	TG 2
3465195,89	5885750,05	A	1	4

5. Lärmpegelbereiche/ Passiver Schallschutz

   In den Gewerbegebieten sind Gebäude und Gebäudeteile für Aufenthaltsräume (Büroräume, Schlafräume) in schalldämmender Bauweise nach den Maßgaben für die in der Planzeichnung bestimmten Lärmpegelbereiche bei ausreichender Belüftung auszuführen:

Lärmpegelbereich	Raumarten	
	Wohn- und Schlafräume	Büronutzung o. ä.
V	$R'_{w,res}$ = 45 dB(A)	$R'_{w,res}$ = 40 dB(A)
VI	$R'_{w,res}$ = 50 dB(A)	$R'_{w,res}$ = 45 dB(A)

   ($R'_{w,res}$ = erforderliches Schalldämm-Maß gem. DIN 4109)

   Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans können im begründeten Einzelfall bei einer Abschirmung vorgelagerter Baukörper oder Eigenabschirmung einzelner Baukörper zugelassen werden.

6. Die gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzte private Grünfläche **G 1** hat die Zweckbestimmung „Notentwässerungsmulde“.

7. Die gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzte öffentliche Grünfläche **G 2** hat die Zweckbestimmungen „Notentwässerungsmulde“ und „Räumstreifen“.

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1. 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 (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oldenburg sowie dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Scharnhorststr. 1, 30175 Hannover unverzüglich gemeldet werden.

   Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

   Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbesondere die Absätze 2 und 4 wird deshalb ausdrücklich hingewiesen.

2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

3. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Leitungsplänen der Versorgungsträger zu entnehmen. Die Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.

4. Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes sind zu beachten. Die im Rahmen der Planaufstellung durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen. Insbesondere sind Gebäude vor Umbau oder Abriss und Bäume vor Fällung auf ihr Quartierspotenzial zu untersuchen. Die Maßnahmen dürfen erst ausgeführt werden, wenn eine Betroffenheit von geschützten Arten im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes ausgenschlossen werden kann. Zu beachten ist, dass auch im Winter eine Betroffenheit von überwinternden Fledermäusen bestehen kann. Gegebenenfalls sind vorab geeignete Ersatzlebensräume zu schaffen.

5. Auf die Einhaltung der RAS-LP 4 sowie der DIN 18920 bei Bauarbeiten im direkten Umfeld der Bäume ist zu achten.

6. Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden und genannten DIN-Normen und technischen Regelwerke liegen zur Einsichtnahme bei der Verwaltung der Gemeinde Hude während der üblichen Öffnungszeiten der Verwaltung aus.