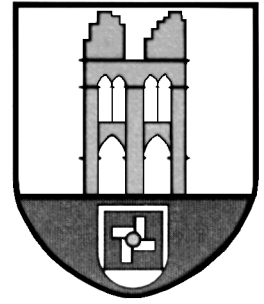


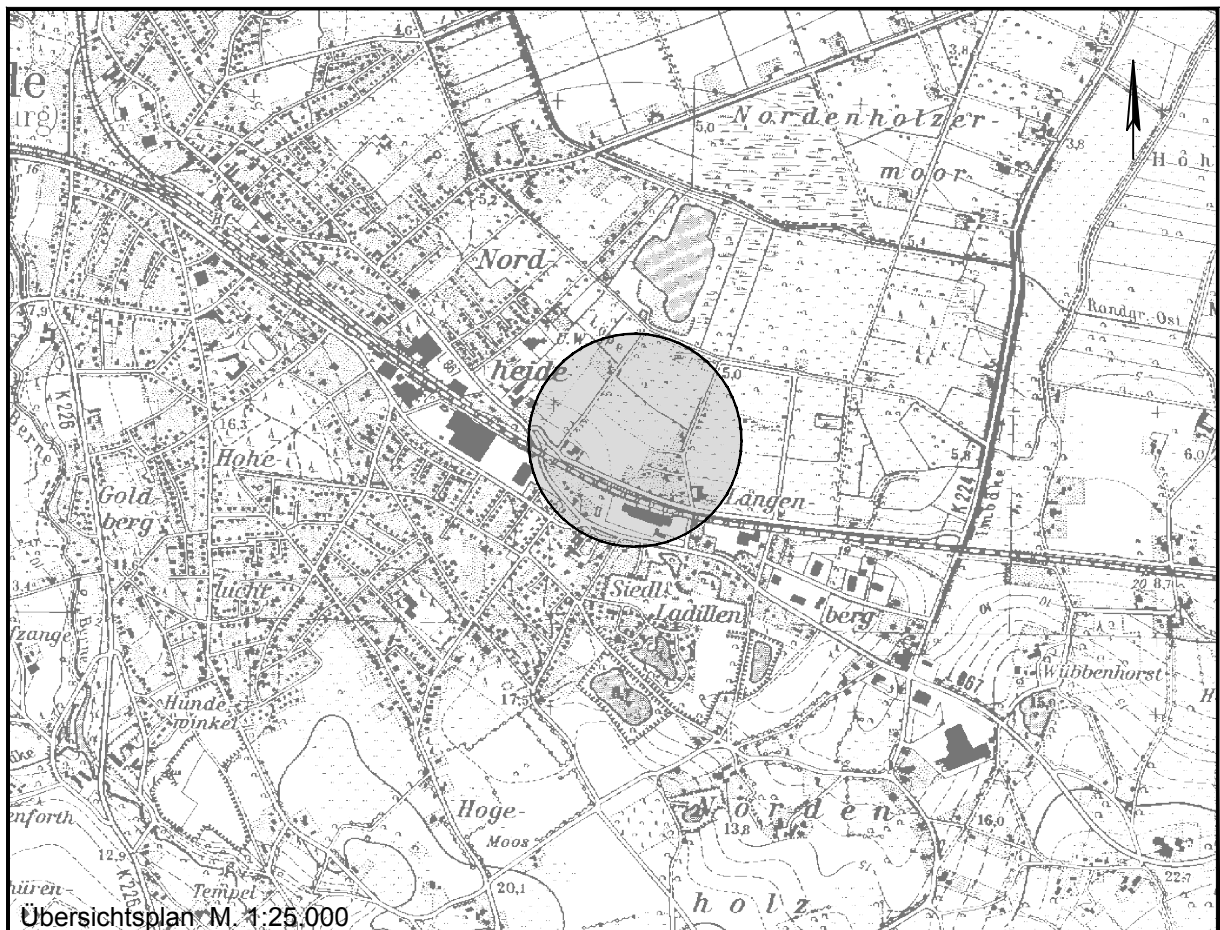
GEMEINDE HUDE

(Oldb.)



Bebauungsplan Nr. 88

"Gewerbegebiet nördlich der Straße "Am Bahndamm"



März 2019

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

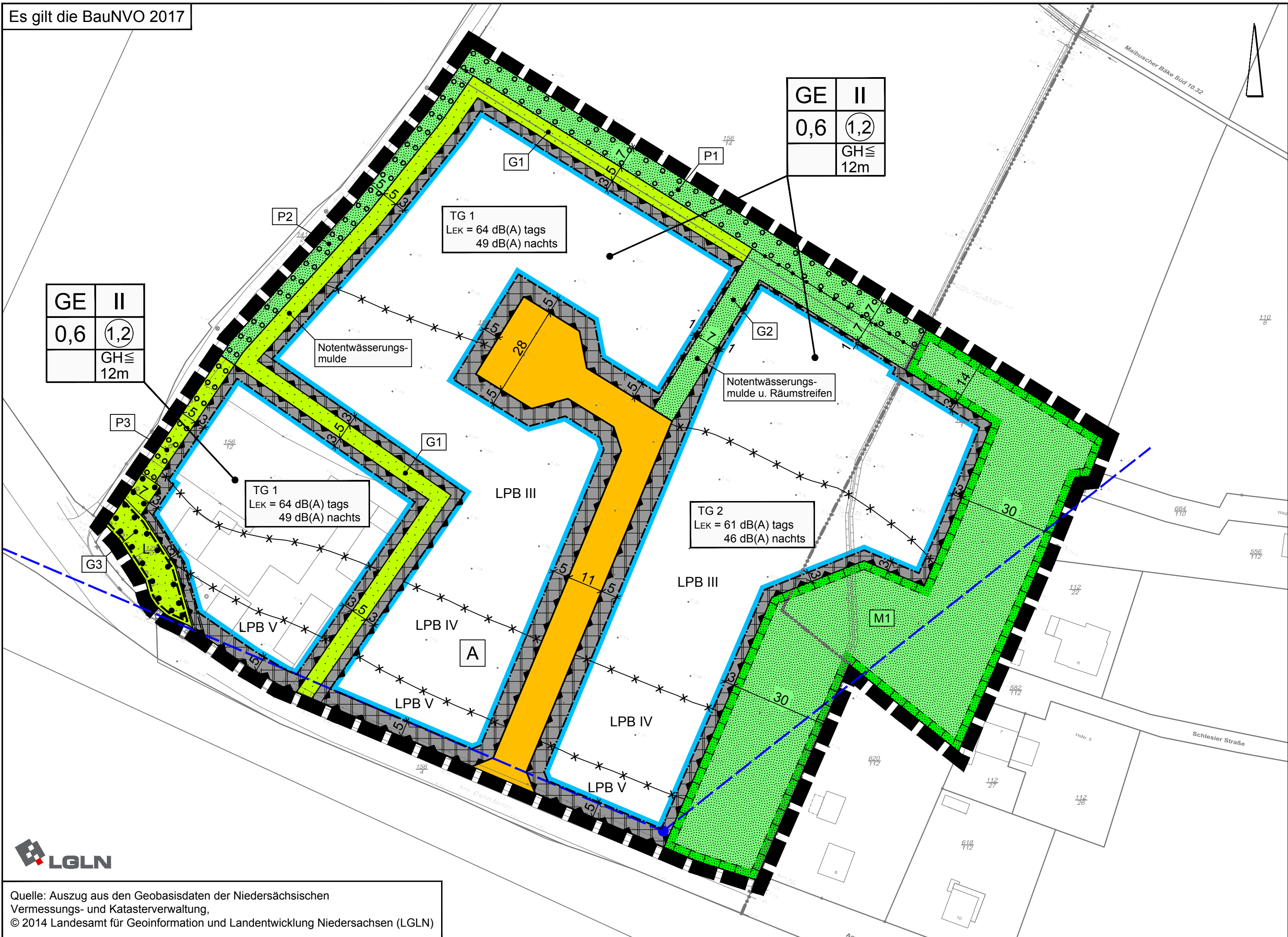
Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

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





PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

(1,2)

Geschossflächenzahl

0,6

Grundflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

$GH \leq 12 \text{ m}$

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (GH = Gebäudehöhe)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Baugrenze



überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

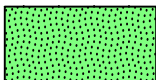


Öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

9. Grünflächen



Öffentliche Grünfläche



Private Grünfläche

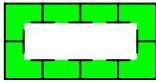
Zweckbestimmung:

Notentwässerungsmulde

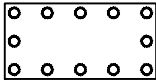
Räumstreifen

13.

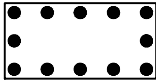
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



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



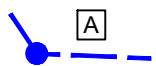
mit Leitungsrecht zugunsten der EWE zu belastende Flächen



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

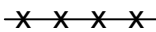
Emissionskontingente tags/nachts im Teilgebiet (TG)



Richtungssektor für Schallleistungspegel

LPB V

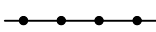
Lärmpegelbereiche



Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche



nicht überbaubare Flächen mit Nutzungseinschränkungen (siehe textliche Festsetzung Nr. 12)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

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

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
- 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 im fertig ausgebauten Zustand; 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:

Bezugskordinaten		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) in schalldämmender Bauweise nach den Maßgaben für die in der Planzeichnung bestimmten Lärmpegelbereiche auszuführen:

Lärmpegelbereich III: Büronutzung o. ä.: $R'_{w,res} = 30 \text{ dB(A)}$

Lärmpegelbereich IV: Büronutzung o. ä.: $R'_{w,res} = 35 \text{ dB(A)}$

Lärmpegelbereich V: Büronutzung o. ä.: $R'_{w,res} = 40 \text{ dB(A)}$

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

Im Einzelfall kann für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite ein verringertes erforderliches Schalldämm-Maß im Sinne der DIN 4109, Kap. 5.5.1, zugelassen werden.

6. Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB **M 1** werden Bereiche zur Grabenverlegung und für eine Notentwässerungsmulde, jeweils einschließlich Räumstreifen vorgehalten. Der Graben wird naturnah angelegt, d. h. mit wechselnden Böschungsneigungen auf einer Breite von 6 m. Die nicht hierfür benötigten Flächen sind durch eine Bepflanzung mit standortgerechten heimischen Gehölzen naturnah zu gestalten. Geeignete Arten sind: Erle (*Alnus glutinosa*), Moorbirke (*Betulus pubescens*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Feldahorn (*Acer campestre*), strauchförmige Weidenarten.
7. Die gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzte private Grünfläche **G 1** hat die Zweckbestimmung „Notentwässerungsmulde“.
8. Die gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzte öffentliche Grünfläche **G 2** hat die Zweckbestimmungen „Notentwässerungsmulde“ und „Räumstreifen“.
9. Die in der gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten privaten Grünfläche **G 3** stehenden Bäume sind gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB zu erhalten. Pro abgängigem Baum ist eine Winterlinde, Pflanzqualität Hochstamm StU18-20 cm nachzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
10. In der gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit Anpflanzgebot gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB **P 1** ist eine lockere, gestufte Anpflanzung mit standortgerechten und heimischen Gehölzen in zwei Reihen anzulegen. In der dem Baugebiet zugewandten Reihe werden Bäume angepflanzt, Pflanzabstand untereinander 12 m, zum Baugebiet hin 2 m. Geeignete Arten sind Moorbirke (*Betulus pubescens*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Stieleiche (*Quercus robur*), Pflanzqualität Hochstamm StU12-14 cm. Zur landwirtschaftlichen Fläche hin ist eine Reihe mit Sträuchern anzupflanzen, Pflanzabstand untereinander und zur landwirtschaftlichen Fläche hin 3 m, Pflanzqualität Strauch, 100-150 cm. Geeignete Arten sind Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Grauweide (*Salix cinerea*), Ohrweide (*Salix aurita*), Wasserschneeball (*Viburnum opulus*), Waldrebe (*Clematis vitalba*).
11. In der gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit Anpflanzgebot gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB **P 2** ist eine Baumreihe anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzabstand 12 m, Pflanzqualität Hochstamm, StU 12-14 cm. Geeignete Arten sind Stieleiche (*Quercus robur*), Sandbirke (*Betula pendula*), Winterlinde (*Tilia cordata*). Die in der Verkehrsfläche vorhandenen Bäume sind durch geeignete Abstände bei der Neupflanzung zu berücksichtigen.
12. In der gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten privaten Grünfläche mit Anpflanzgebot gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB **P 3** ist eine Baumreihe anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzabstand 12 m, Pflanzqualität Hochstamm, StU 12-14 cm. Geeignete Arten sind Stieleiche (*Quercus robur*), Sandbirke (*Betula pendula*), Winterlinde (*Tilia cordata*). Die in der Verkehrsfläche vorhandenen Bäume sind durch geeignete Abstände bei der Neupflanzung zu berücksichtigen.
13. Auf den im Planteil mit Strichsignatur gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Aufschüttungen, Pflasterungen und andere Bodenversiegelungen, Verdichtungen und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig.

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 meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120 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 geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
3. Die Lage der Versorgungsleitungen sind den Leitungsplänen der Versorgungsträger zu entnehmen. Die Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.
4. 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.