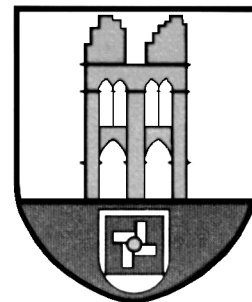


GEMEINDE HUDE

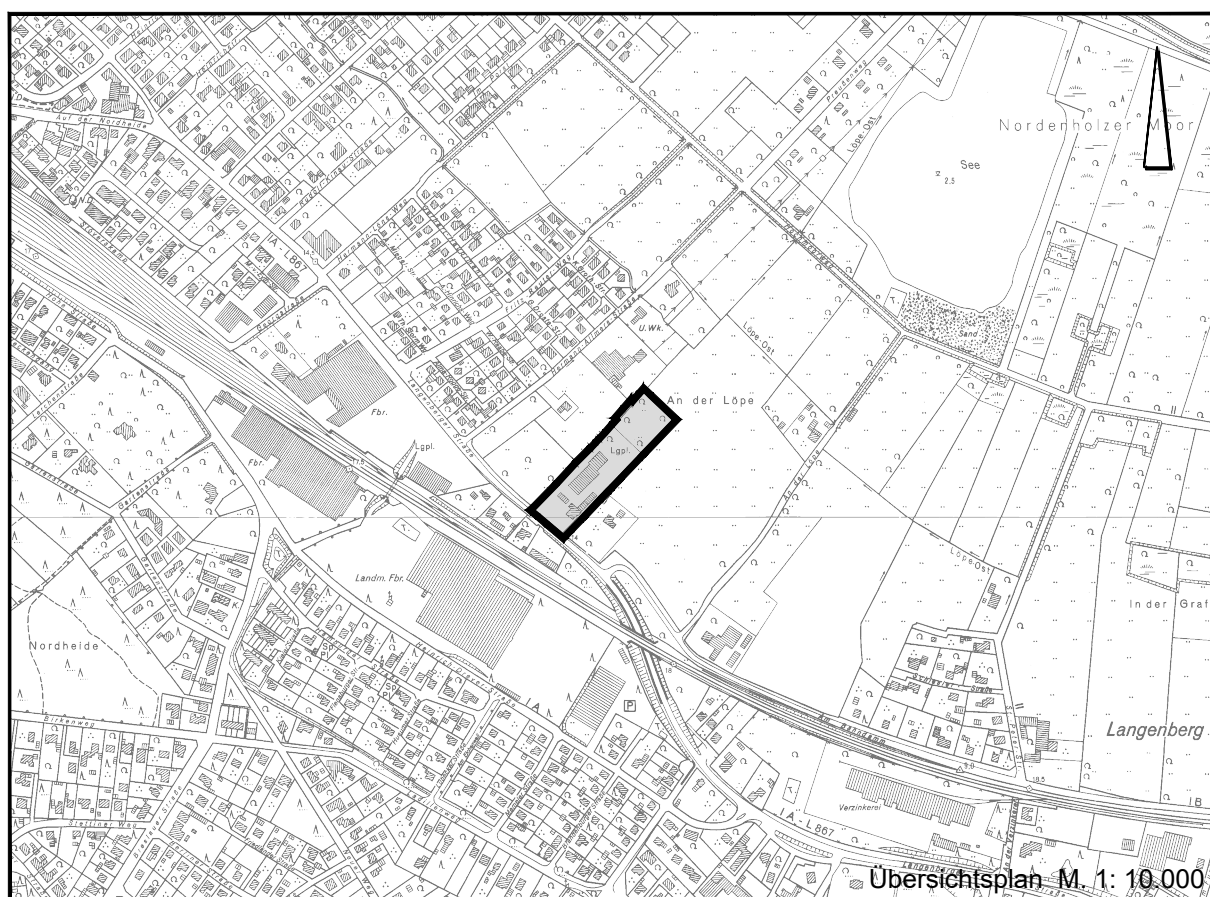
(Oldb.)



Bebauungsplan Nr. 91

"Gewerbegebiet an der Langenberger Straße"

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung



August 2021

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

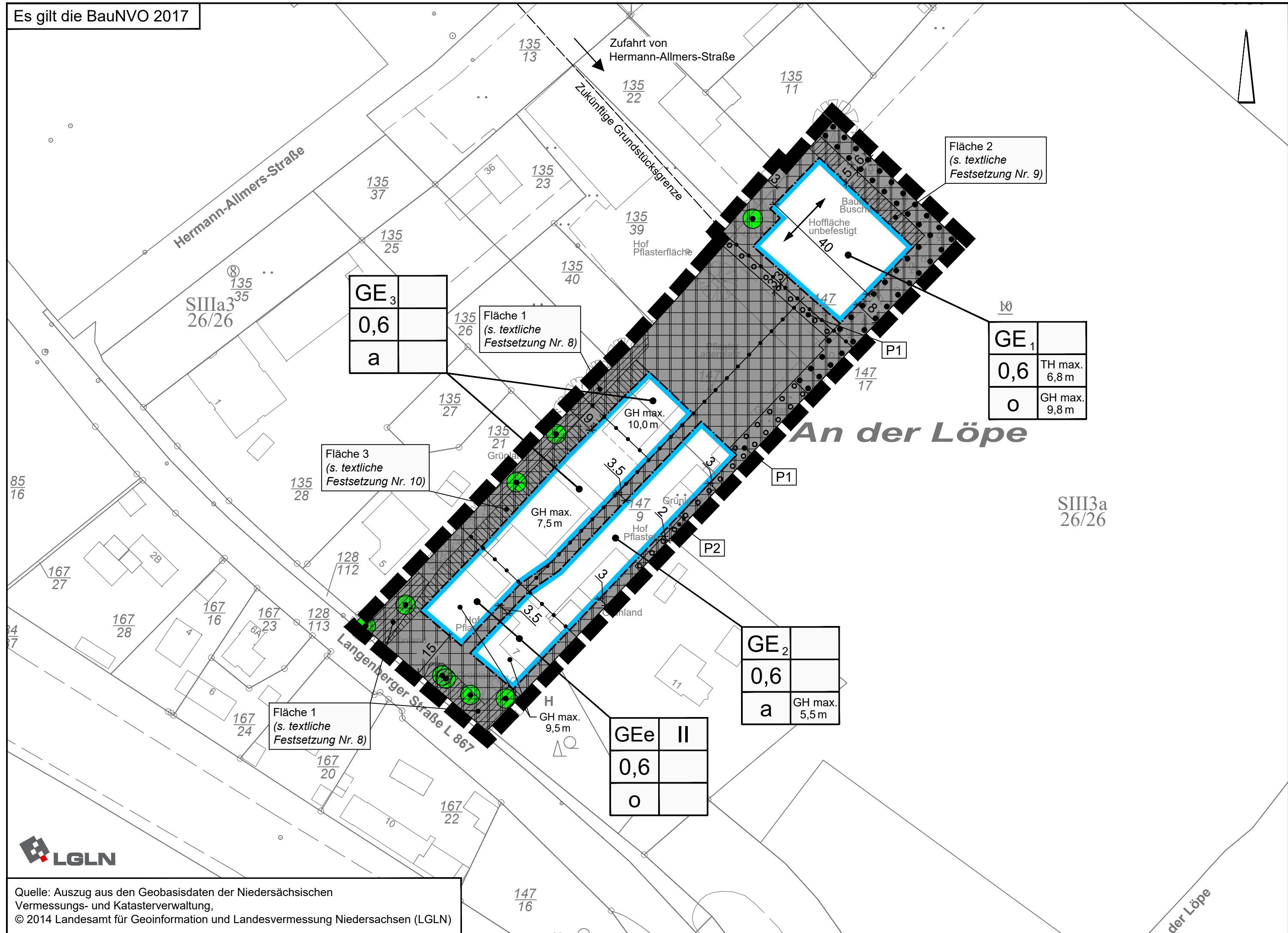
Escherweg 1
26121 Oldenburg

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



Gewerbegebiet



Eingeschränktes Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH max. 5,5 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über Bezugspunkt
TH max. 6,8 m (s. Textliche Festsetzung Nr. 4) – GH = Gebäudehöhe, TH = Traufhöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise

a Abweichende Bauweise

↔ Hauptfirstrichtung



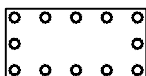
Baugrenze



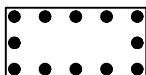
überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche

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

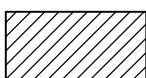


Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern



Zu erhaltender Baum

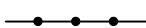
15. Sonstige Planzeichen



nicht überbaubare Flächen mit Nutzungseinschränkungen
(s. Textliche Festsetzung Nr. 8 und 9)



nicht überbaubare Flächen mit Nutzungseinschränkungen
(s. Textliche Festsetzung Nr. 10)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 3 (gemäß § 8 BauNVO) sind nicht zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
- Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)

In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 3 sind Einzelhandelsbetriebe 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.

2. Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE_E) (gemäß § 8 BauNVO) sind ausschließlich Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO), Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind (gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) sowie Stellplätze und Garagen (gemäß § 12 BauNVO) zulässig. In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen und Carports unzulässig.

3. Bei den in Südwest-Nordost-Richtung verlaufenden zwei Baugrenzen in der Mitte des Plangebietes ist ausnahmsweise ein Vortreten über die Baugrenze auf ganzer Länge bis zu 2 m Überschreitungsmaß zulässig, wenn die Erschließung der GE 2 und GE 3 unabhängig von der in der Planzeichnung linksschraffierte Fläche Nr. 3 gewährleistet ist.

4. Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten als Maximalwerte und beziehen sich in den Gewerbegebieten GE₂, GE₃, GE_E auf die Oberkante der Fahrbahnmitte der Langenberger Straße (Landesstraße L 867) in der Mitte der Straßenfront des Plangebietes; das Maß wird mittig von der straßenseitigen Fassade gemessen.

Im Gewerbegebiet GE₁ bezieht sich die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen auf die Oberkante des Schachtdeckels in der Hermann-Allmers-Straße in der Verlängerung der Grundstücksgrenze zwischen den Flurstücken 135/22 und 135/39.

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

5. Die festgesetzten Bäume und Sträucher sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu erhalten. Bei Abgang sind die Gehölze artgleich zu ersetzen (Pflanzqualität Bäume: Hochstamm, Stammumfang 14 – 16 cm, Pflanzqualität Sträucher: 150 – 200 cm) und dauerhaft zu erhalten. Diese Regelung gilt für die flächenhafte Erhaltungsfestsetzung für Bäume und Sträucher sowie für die Erhaltungsfestsetzung von Einzelbäumen.

6. In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 mit Anpflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist eine Eingrünung des Gewerbegebietes anzulegen.

In der Fläche P 1 ist eine Anpflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Gepflanzt wird zweireihig im Versatz, Pflanzqualität Bäume: Hochstamm, Stammumfang 14 - 16 cm, Sträucher 150 - 200 cm). Geeignete Arten sind Bäume: Stieleiche (*Quercus robur*), Sandbirke (*Betula pendula*), Moorbirke (*B. pubescens*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*); Sträucher: Faulbaum (*Frangula alnus*), Ginster (*Cytisus scoparius*), Hundsrose (*Rosa canina*), Weißdorn (*Crataegus laevigata*, *C. Monogyna*)

In der Fläche P 2 ist eine geschnittene Hecke in einer Höhe von 3,0 m über Gelände der Fläche P 2 anzupflanzen und zu unterhalten. Als Pflanzware sind Sträucher 150 – 200 cm zu verwenden. Geeignete Arten sind Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Hainbuche (*Capinus betulus*), Weißdorn (*Crataegus laevigata*, *C. Monogyna*), Stechpalme (*Ilex aquifolium*).

7. In den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 gilt die abweichende Bauweise (gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO) nach der auch Gebäude in offener Bauweise mit einer Länge von mehr als 50,0 m zulässig sind.
8. Innerhalb der schraffierten nicht überbaubaren Flächen Nr. 1 sind bauliche Anlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, jegliche Versiegelung, Materialablagerungen (auch Kompost), Aufschüttungen und Abgrabungen, Verdichtungen und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig.
9. Innerhalb der schraffierten nicht überbaubaren Fläche Nr. 2 sind bauliche Anlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, jegliche Versiegelung, Materialablagerungen (auch Kompost), Verdichtungen und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig. Zulässig ist ein Versickerungsgraben für die Oberflächenentwässerung.
10. Im Bereich der linksschraffierten Fläche Nr. 3 ist ein gepflasterter befahrbarer Weg unter der Bedingung zulässig, dass dieser Weg im Rahmen der Betriebsstätte eines Schaustellerunternehmens, das der Lagerung, Reparatur- und Instandhaltung von Fahr-, Schau- und Belustigungsgeschäften i. S. der Richtlinie über den Bau und Betrieb fliegender Bauten (FIBauR) sowie selbstgenutzten oder vermieteten Verkaufswagen und -ständen für Volksfeste und Märkte dient, genutzt wird.

Mit Datum der Genehmigung einer anderen Nutzungsart als der im Sinne des Satzes 1, die die Nutzungsart im Sinne des Satzes 1 ersetzt, sind innerhalb der linksschraffierten nicht überbaubaren Flächen Nr. 3 bauliche Anlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO, jegliche Versiegelung, Materialablagerungen (auch Kompost), Aufschüttungen und Abgrabungen, Verdichtungen und sonstige Handlungen, die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig; die vorhandene Versiegelung ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) zurückzubauen.

Örtliche Bauvorschriften

1. Die Örtlichen Bauvorschriften gelten für das Gewerbegebiet GE1 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 91.
2. Die Dachneigung der Hauptgebäude muss mindestens 10° betragen. Der First des Hauptdachs ist entsprechend der Kennzeichnung in der Planzeichnung auszurichten.
3. Nicht zulässig sind glänzende und spiegelnde Dacheindeckungen. Photovoltaikanlagen sind nur mit nicht glänzender und nicht spiegelnder Oberfläche zulässig.
4. Die Fassaden sind mit dunklen/gedeckten Farbtönen zu gestalten; zulässig sind nur Farbtöne entsprechend der RAL-Farbtöne
1011, 1019-1020, 1024, 1027,
3003 – 3005, 3007, 3009, 3011,
4004,
5000 – 5001, 5003 – 5004, 5007 – 5009, 5011, 5013 – 5014, 5020,
6002 – 6016, 6020, 6022, 6025 – 6026, 6028,
7000 – 7006, 7008 – 7013, 7015 – 7016, 7021 – 7024, 7026, 7030 – 7031, 7033 – 7034, 7036 – 7037, 7039, 7042 -7043, 7045 - 7046,
8000 – 8004, 8007 – 8008, 8011 – 8012, 8014 – 8017, 8019, 8022, 8024 -8025, 8028,
9004 – 9005, 9011, 9017.
5. Ordnungswidrig im Sinne von § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherrin, Bauherr, Unternehmerin oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gem. §§ 60 und 62 NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die vorgenannten Vorschriften dieser Örtlichen Bauvorschriften verstoßen. Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 80 Abs. 5 NBauO.

Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

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 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 Altlastenablagerungen 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 DIN 18920 – Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen ist zu beachten.
5. Die Verbote hinsichtlich des Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind bei der Realisierung der Planung zu beachten. Um den artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand der Verletzung oder Tötung von Individuen auszuschließen, sind – sofern besetzte Lebensstätten von Fledermäusen und Vögeln vorhanden sind - Gehölzentfernungen oder Gebäudeabrisse bzw. -umbauten nicht in der Sommerlebensphase der Fledermäuse bzw. nicht innerhalb der Brutphase der Vögel (zwischen dem 1. März und dem 30. September) vorzunehmen. Zudem sind die Bäume kurz vor der Fällung auf einen Besatz mit überwinternden Fledermäusen oder dauerhaft genutzten Nestern, Horsten oder Höhlen zu kontrollieren. Werden Quartiere festgestellt, sind Beeinträchtigungen möglichst zu vermeiden oder geeignete Ersatzhabitate zu schaffen. Dies ist im Einzelfall mit der UNB abzustimmen.