PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Rehden diesen Bebauungsplan Nr. 16 "Gewerbegebiet Nienburger Straße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Rehden, den 20.09.2011

Gemeinde Rehden (Siegel) Gemeinde Rehden

gez. Grelle gez. Bloch

(Der Bürgermeister) (Der Gemeindedirektor)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Rehden hat in seiner Sitzung am 19.05.2009 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 31.03.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rehden, den 20.09.2011 Gemeinde Rehden

gez. Bloch

(Der Gemeindedirektor)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Rehden hat in seiner Sitzung am 15.07.2010 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.07.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Den Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 04.08.2010 bis einschließlich 03.09.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.07.2010 zur Stellungnahme aufgefordert.

Rehden, den 20.09.2011 Gemeinde Rehden

gez. Bloch

(Der Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Rehden hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.03.2011 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Rehden, den 20.09.2011 Gemeinde Rehden

gez. Bloch

(Der Gemeindedirektor)

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 01.11.2011 im Amtsblatt für den Landkreis Diepholz Nr. 13 S. 19 und 20 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 01.11.2011 rechtsverbindlich geworden.

Rehden, den 22.04.2013 Gemeinde Rehden

gez. Bloch

(Der Gemeindedirektor)

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rehden, den 22.04.2013 Gemeinde Rehden

gez. Bloch

(Der Gemeindedirektor)

Planunterlage und Planverfasser

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1: 1000, (Lt.#07/2009)
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2009 LGLN, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Sulingen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 26.05.2011).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Sulingen, den 27.09.2011

LGLN
Regionaldirektion Sulingen
- Katasteramt Sulingen -
Galtener Straße 16 - 27232 Sulingen

Amtliche Vermessungsstelle

Gez. Baudewig Siegel

(Unterschrift)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh
Ehnernstraße 126
26121 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99

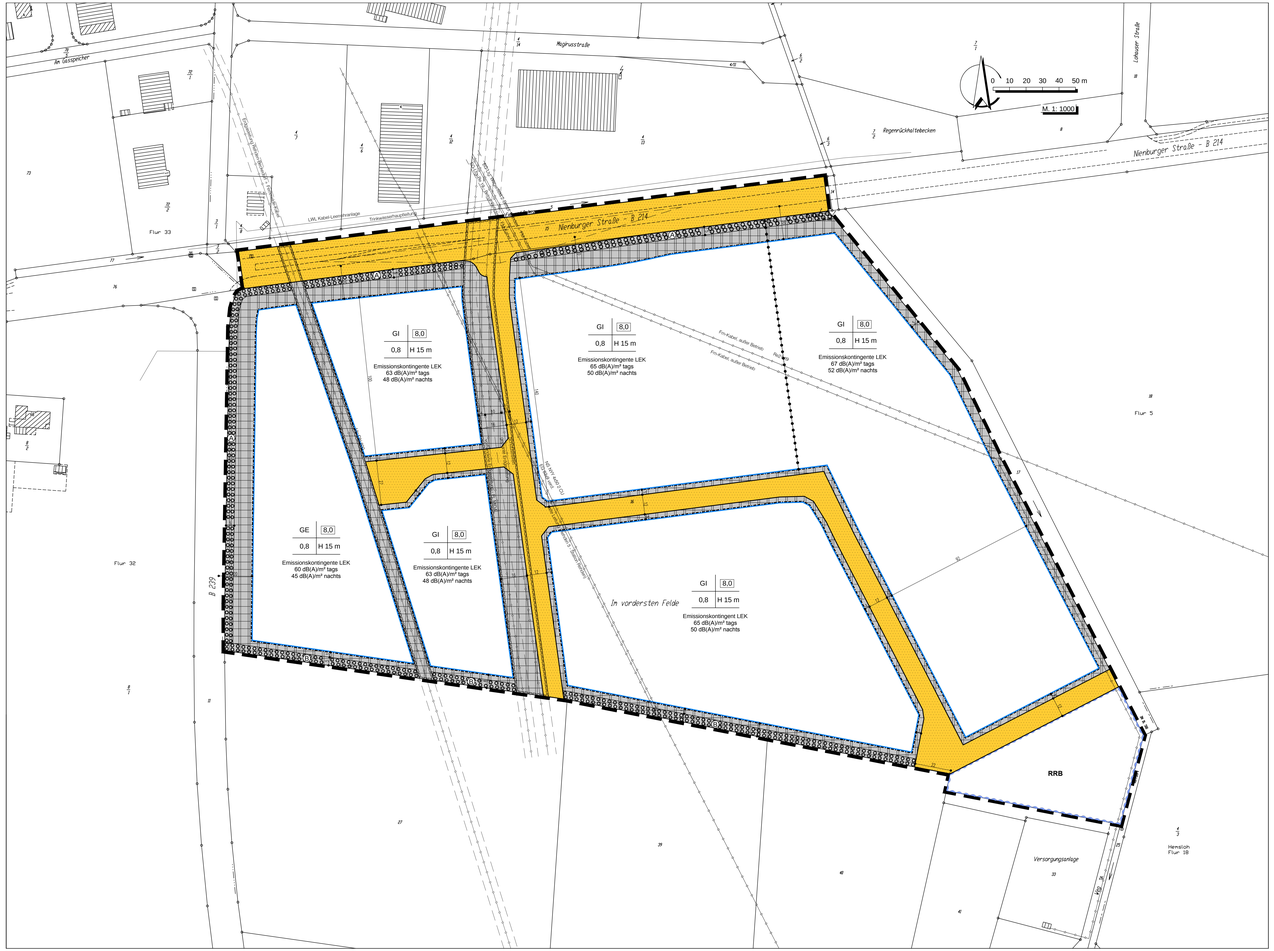
Oldenburg, den 23.08.2011

gez. H. Meyer

(Dipl.-Ing. H. Meyer)

Hiermit wird begläubigt, dass die Abschrift mit der vorgelegten Urschrift des Bebauungsplanes Nr. 16 "Gewerbegebiet Nienburger Straße" übereinstimmt

Rehden, den Im Auftrag:



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiete

GI — Industriegebiete

Maß der baulichen Nutzung

8,0 — Baumassenzahl

0,8 — Grundflächenzahl

H 15 m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Gebäudehöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

unterirdisch

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

RRB — Regenrückhaltebecken

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und 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

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

FEHRENKROPP SENSENSCHMIEDE — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Industriegebiete mit Nutzungsbeschränkungen

Die Industriegebiete werden hinsichtlich der zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO hinsichtlich der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert.

In den Industriegebieten sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung festgesetzten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung" (Dezember 2006) weder tags (06.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 06.00 h) überschreiten.

Für das vorliegende Plangebiet wird ein Zusatzkontingent von 5 dB(A) für den Sektor B von 60° bis 240° festgesetzt. Der Bezugspunkt ist der Referenzzunkt mit den Gauß-Krüger-Koordinaten 3465715 / 5833060 (Norden – 0°; Bezugsline für die Winkelangabe: Drehrichtung im Uhrzeigersinn).

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach dem in Abschnitt 5 der DIN 45691 (12.2006) beschriebenen Verfahren. Bei dem Nachweis sind aufgrund betriebsspezifischer Randbedingungen ggf. erforderliche Zuschläge (z.B. Impulshaltigkeit, Tonhaltigkeit usw.) entsprechend den Festlegungen in der TA Lärm zu berücksichtigen.

Innerhalb der Industriegebiete sind Vergnügungsstätten gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

2 Gewerbegebiete mit Nutzungsbeschränkungen

Die Gewerbegebiete werden hinsichtlich der zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO hinsichtlich der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert.

In den Gewerbegebieten sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung festgesetzten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung" (Dezember 2006) weder tags (06.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 06.00 h) überschreiten.

Für das vorliegende Plangebiet wird ein Zusatzkontingent von 5 dB(A) für den Sektor B von 60° bis 240° festgesetzt. Der Bezugspunkt ist der Referenzzunkt mit den Gauß-Krüger-Koordinaten 3465715 / 5833060 (Norden – 0°; Bezugsline für die Winkelangabe: Drehrichtung im Uhrzeigersinn).

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach dem in Abschnitt 5 der DIN 45691 (12.2006) beschriebenen Verfahren. Bei dem Nachweis sind aufgrund betriebsspezifischer Randbedingungen ggf. erforderliche Zuschläge (z.B. Impulshaltigkeit, Tonhaltigkeit usw.) entsprechend den Festlegungen in der TA Lärm zu berücksichtigen.

De in § 6 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

3 Zulässige Grundfläche

Innerhalb der Gewerbegebiete sowie der Industriegebiete darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 10,5 % überschritten werden, soweit eine ordnungsgemäße Entwässerung von Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücksflächen gewährleistet ist.

4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den Gewerbegebieten und Industriegebieten sind entlang der Straßenverkehrsflächen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, soweit sie Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 NBauO sind, sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nicht zulässig.

5 Gebäudehöhe

Der untere Bezugspunkt (Fußpunkt) für die festgesetzte Gebäudehöhe ist die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt; der obere Bezugspunkt ist die Oberkante oder der First des Gebäudes. Technische Anlagen (z. B. Schornsteine, Antennen) sind hiervon nicht berührt. (gem. § 18 BauNVO)
Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe um 5 m kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn betriebliche Erfordernisse, z.B. für die Errichtung von Silos, dafür bestehen und die entsprechenden Anlagen bzw. Gebäudeteile nicht mehr als 10 % des Baugrundstücks überdecken.

6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Begrünung der privaten Grundstücke entlang der Bundesstraßen

Entlang der Straßenverkehrsflächen der B 214 und der B 239 sind auf den Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „A" standortheimische Laubbäume (z.B. Stieleiche, Winterlinde, Spitzahorn, Rotbuche, Esche, Rosskastanie, Bergahorn) im Baumreihen zu pflanzen. Die Bäume sind als Hochstämme, mindestens zweimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm, gemessen in 1 m Höhe und mit einem Pflanzabstand von 8 m zu pflanzen. Im Unterwuchs sind soweit möglich standortheimische Bodendecker oder Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen gleicher Art an derselben Stelle vorzunehmen. (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Feldhecke im Süden des Plangebietes

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „B" sind standortheimische Laubgehölze zu pflanzen. Auf je 40 m² Fläche des Pflanzstreifens sind mindestens folgende Gehölze in den jeweils angegebenen Größen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:

1 Stieleiche (Quercus robur) Hochstamm mit Stammumfang 12 - 14 cm
4 Schlehen (Prunus spinosa) Sträucher 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch
2 Weißdorn (Crataegus monogyna) Sträucher 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch
1 Holunder (Sambucus nigra) Sträucher 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch
1 Eberesche (Sorbus aucuparia) Heister 2 x verpflanzt 125 - 150 cm hoch

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind spätestens während der folgenden Vegetationsperiode Neupflanzungen gleicher Art an derselben Stelle vorzunehmen. (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

7 Passiver Lärmschutz

In den Gewerbegebieten entlang der Bundesstraßen B 214 und B 239 sind bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, von Wohnungen und Büroräumen Vorkehrungen zum baulichen Schallschutz durchzuführen. Bei der Grundrissgestaltung sind alle Möglichkeiten auszunutzen, um Wohn-, Schlaf- und Büroräume den lärmabgewandten Bereichen zuzuordnen. Die straßenzugewandten, einschließlich der seitlich zur Straßenachsen der Bundesstraßen stehenden Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) von Aufenthaltsräumen (bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hauswirtschaftsräumen) sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen der DIN 4109, Ziffer 5 entsprechen. Dazu werden folgende Lärmpegelbereiche und die geordneten resultierenden Schalldämmmaße festgesetzt. (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Lärmpegelbereiche und erforderliche resultierende Schalldämmmaße

		resultierendes Schalldämm-Maß in dB(A)	
		in Aufenthaltsräumen von Wohnungen	in Bürogebäuden
Gemessen von der Fahrbahnachse der B 214			
Lärmpegelbereich IV	bis 24 m	40	35
Lärmpegelbereich III	bis 46 m	35	30
Gemessen von der Fahrbahnachse der B 239			
Lärmpegelbereich IV	bis 16 m	40	35
Lärmpegelbereich III	bis 33 m	35	30

Von den Festsetzungen zum passiven Schallschutz können Ausnahmen gewährt werden, soweit dem Schallschutz in anderer, gleichwertiger Weise Rechnung getragen wird. Beispielsweise wenn nachgewiesen werden kann, dass die Schalldämmwäße wegen der baulichen Verhältnisse oder wegen einer Veränderung der Immissionssituation unterschritten werden können.

8 Leitungsrechte

Eintrag der Trassen der nachrichtlich übernommenen Fernleitungen wird ein Leitungsrecht zu Gunsten der Betreiber der Fernleitungen festgesetzt. Bei der Bepflanzung der Schutzstreifens ist auf tiefwurzelnde Bäume und Sträucher zu verzichten. (gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

HINWEISE

Diesem Bebauungsplan liegt die **Baunutzungsverordnung** in der Fassung vom 23.01.1990 zugrunde.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- **oder frühgeschichtliche Bodenfunde** (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer, Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des 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 vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. 5. 1978, Nds. GVBl., S. 517)

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf **schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten** zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Zum Zwecke von behördlich vorgeschriebenen Kontrollen sowie für Instandhaltungsmaßnahmen, Ablesemessungen etc. muss die Zugänglichkeit der **Endgashochdruckleitungen** jederzeit gewährleistet bleiben.
Des gilt entsprechend für die notwendige Besetzung des Bewuchses mit Maschineneinsatz innerhalb des Leitungsschutzstreifens. Zum Schutz der Erdgashochdruckleitungen wird ggf. im mehrjährigen Abstand turnusmäßig eine entsprechende Pflege des Schutzstreifens durchgeführt, da Baum- und Gehölzbewuchs die Leitung beschädigen können.
Jede Bebauung im Abstand < 20 m zur Leitungsachse ist zur Vermeidung potenzieller Beeinträchtigungen mit dem Betreiber der Fernleitungen abzustimmen. Eine Überbauung des Leitungsschutzstreifens ist nicht zulässig. Ein größeres Abstandsmaß über die Grenzen des Schutzstreifens hinaus kann sich aus Art und Maß der geplanten Bebauung sowie aus dem Nachbarrecht ergeben.

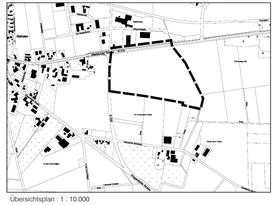
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Eintrag der Bundesstraße B 214 und B 239 sind gem. § 9 (1) FStrG in einem Abstand von 20 m zur nächstgelegenen Fahrbahnkante Hochbauten jeder Art sowie Werbeanlagen nicht zulässig.

Gemeinde Rehden

Bebauungsplan Nr. 16

"Gewerbegebiet Nienburger Straße"



Übersichtsplan : 1 : 10.000

pk plankontor städtebau gmbh
Ehnernstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99