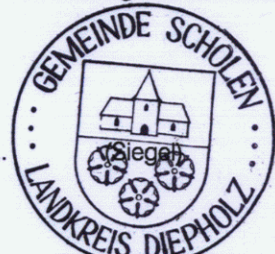


PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Scholen diesen Bebauungsplan Nr. 2 "Gewerbefläche Blockwinkel", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Scholen, den 26.05.2000
(Bürgermeister)



(Gemeindedirektor)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Scholen hat in seiner Sitzung am 14.10.1999 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 "Gewerbefläche Blockwinkel" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.11.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Scholen, den 26.05.2000

(Gemeindedirektor)

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte - L4-409/1999.
Maßstab: 1 : 1.000
Flur 9 Gemarkung Scholen Gemeinde Scholen

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom November 1999 / Geschäftszeichen L4-409/1999). 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 9. Juni 2000
Vermessungs- und Katasterbehörde Sulingen
Katasteramt Sulingen



(Wieting)
Verm. Oberm.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

pk plankontor städtebau gmbh
Lindenallee 23
26122 Oldenburg
Tel.: 0441/97201-0
Fax: 0441/97201-99

Oldenburg, den 06.06.2000

(Dipl.-Ing. Peter Meyer)

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Scholen hat in seiner Sitzung am 13.12.1999 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 28.03.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben vom 06.04.2000 bis einschließlich 05.05.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Scholen, den 26.05.2000

(Gemeindedirektor)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Scholen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.05.2000 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Scholen, den 26.05.2000

(Gemeindedirektor)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB am ... 02.08.2000 ... im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am ... 02.08.2000 ... rechtsverbindlich geworden.

Scholen, den 7. Aug. 2000

(Gemeindedirektor)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften bei seinem Zustandekommen nicht geltend gemacht worden.

Scholen, den

(Gemeindedirektor)

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Scholen, den

(Gemeindedirektor)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl
H max. 12 Gebäudehöhe maximal 12 Meter

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

Grünflächen
priv. private Grünflächen

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

zu erhaltender Einzelbaum
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Flächenbezogener Schalleistungspegel: zulässiger dB(A)-Wert je Quadratmeter Grundstücksfläche, Tag-/Nachtwert
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

HINWEISE

Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 zugrunde.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Samtgemeindeverwaltung zu melden. (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1989, Nds. GVBl., S. 517)

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Innerhalb der Sichtdreiecke ist im Bereich zwischen 0,8 und 2,5 Metern über Fahrbahnoberfläche jede sichtbehindernde Nutzung unzulässig. Ausgenommen davon ist im Bebauungsplan festgesetzter Baum- und Gehölzbestand.

Entlang der Kreisstraße 55 sind in einem Abstand von 20 Metern bis zum Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn Hochbauten jeder Art sowie Werbeanlagen nicht zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nr. 1 Ausschluss von Vergnügungsstätten

Für das festgesetzte Gewerbegebiet (GE) wird die Ausnahme gemäß § 6 Abs. 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, Vergnügungsstätten sind also auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Nr. 2 Beschränkung des Einzelhandels

Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes (GE) sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Ausnahmen können für produzierende Betriebe und Handwerksbetriebe gewährt werden, wenn die Einzelhandelsverkaufsfläche nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Nr. 3 Flächenbezogener Schalleistungspegel

Das festgesetzte Gewerbegebiet (GE) wird durch die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln (FSP) gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen und ihren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert. Der festgesetzte flächenbezogene Schalleistungspegel bezeichnet die höchstzulässige Schallemission bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche in dB(A), angegeben als Tagwert und Nachtwert. Die angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel gehen von freier Schallausbreitung unter Berücksichtigung von Luft- und Bodenabsorption aus. Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmmaße erreicht werden, können in Form eines Schirmwertes (berechnet z.B. gemäß VDI-2720) bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden. Erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (Frequenz- und zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden. Umverteilungen der abstrakt berechneten, flächenbezogenen Schalleistungspegel auf den Teilflächen können im konkreten Einzelfall vorgenommen werden.

Nr. 4 Maximale Gebäudehöhe

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe ist NN (Normalnull) plus 59 Meter (vgl. nebenstehenden Übersichtsplan mit Höhenlinien). Der obere Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe ist jeweils der höchste Punkt des Daches. Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt.

Nr. 5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Kreisstraße 55 sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht zulässig.

Nr. 6 Neuanlage von Anpflanzungen

Auf den Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Laubgehölze zu pflanzen. Auch die Anlage bepflanzter Erdwälle oder die Anlage von Einrichtungen zur Oberflächenentwässerung ist hier zulässig. Die Artenauswahl für die Anpflanzungen ist anhand folgender Liste zu treffen: Stieleiche, Winterlinde, Feldulme, Esche, Silberweide, Hainbuche, Eberesche und Obstbäume (alte Sorten, Apfel, Birne), Hartriegel, Vogelkirsche, Pfaffenhütchen, Schwarzerle, Liguster, Faulbaum, Holunder, Schneeball, Schiele, Weibdoorn, Haselnuß. Auf je zwei Quadratmeter Pflanzfläche ist mindestens eine Pflanze zu setzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang der Gehölze sind Neuanpflanzungen nach obiger Artenliste an derselben Stelle vorzunehmen. (gem. § 9 (1) 25a) BauGB)

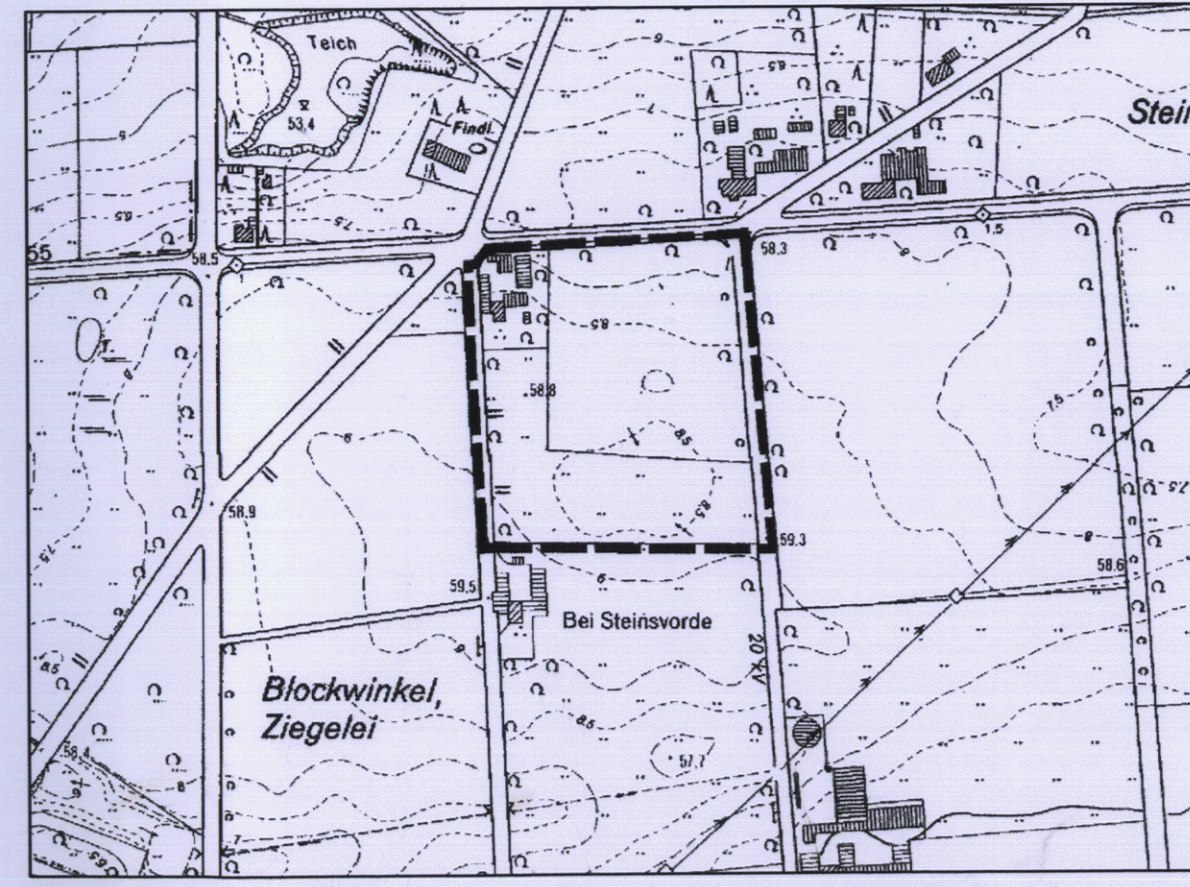
Nr. 7 Erhalt von Anpflanzungen

Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen ihres Kronentrauf- und Wurzelbereiches sind unzulässig. Bei ihrem Abgang ist an derselben Stelle eine Neuanpflanzung gemäß obiger Artenliste vorzunehmen.

Nr. 8 Oberflächenentwässerung

Das im festgesetzten Gewerbegebiet (GE) anfallende Niederschlagswasser ist - soweit erforderlich nach entsprechender Vorbehandlung - an Ort und Stelle zur Versickerung zu bringen. Die Versickerung hat über die belebte Bodenzone zu erfolgen. Soweit das anfallende Niederschlagswasser aufgrund der örtlich anstehenden Boden- und Grundwasserverhältnisse nicht der Versickerung zugeführt werden kann sondern aus dem Planungsgebiet abgeleitet werden muß, ist eine Rückhaltung vorzusehen die sicherstellt, daß eine Abflußspende von höchstens zwei Litern pro Sekunde und Hektar nicht überschritten wird. Anlagen für die Versickerung oder Rückhaltung von Niederschlagswasser dürfen auch innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche angelegt werden.

URSCHRIFT
Gemeinde Scholen
Bebauungsplan Nr. 2
- Gewerbefläche Blockwinkel -



Übersichtsplan : 1 : 5000

pk plankontor städtebau gmbh
Lindenallee 23 26122 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99

Bearbeitungsstand: 25.11.1999