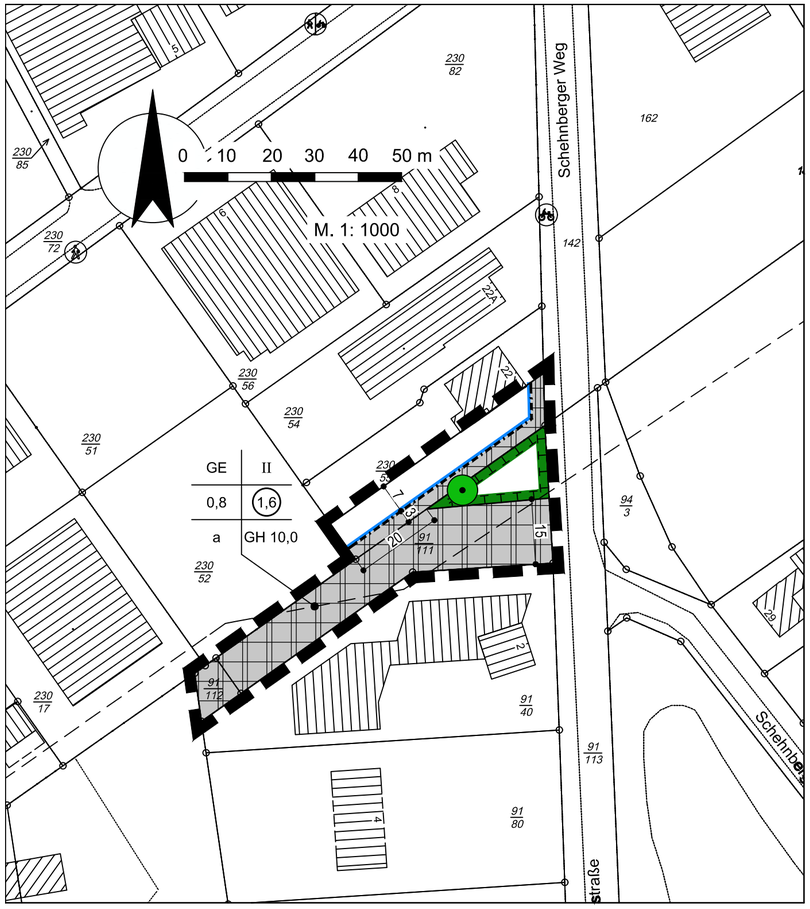


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Nutzungsbeschränkungen in den Gewerbegebieten

Innerhalb des Gewerbegebietes sind die folgenden Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten
- Bordelle oder bordellartig betriebene Gewerbebetriebe

(gem. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

2 Bauweise

Als abweichende Bauweise wird festgesetzt, dass im Rahmen der offenen Bauweise die Länge der in § 22 Abs. 2 Satz 1 bezeichneten Hausformen auch mehr als 50 m betragen darf.
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 BauNVO)

3 Gebäudehöhe

Der untere Bezugspunkt (Nullpunkt) 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. Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe ist ausnahmsweise für untergeordnete Bauteile wie z.B. Antennenanlagen, Geländer und Schornsteine sowie technische Anlagen des Immissionsschutzes und sonstige hervortretende, konstruktiv erforderliche Gebäudeteile wie Stütz- und Trägersysteme, Seile u.ä. zulässig. (gem. § 16 und § 18 BauNVO)

4 Erhalt von Anpflanzungen

Der in der Planzeichnung festgesetzte Baum ist dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen ihres Kronentrauf- und Wurzelbereiches sind möglichst zu vermeiden. Bei seinem Abgang ist auf dem Baugrundstück Ersatz in derselben Art als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm zu pflanzen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB)

5 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Auf der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Streuobstwiese anzulegen. Der Pflanzabstand zwischen den Obstbäumen soll 10-12 m betragen. Pflanzqualität: Obstbäume als Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm. Für Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, ortstypische Obstbäume zu verwenden. Die nicht bepflanzten Flächen sind mit standortgerechten, kräuter-/ artenreichen Biotopmischung aus regionaler Herkunft anzusäen und als Extensivgrünland mit höchsten 2x Mahd pro Jahr zu erhalten. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiete

Maß der baulichen Nutzung

1,6 — Geschossflächenzahl

0,8 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH 10,0 — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Gebäudehöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — abweichende Bauweise

Baugrenze

nicht überbaubare Grundstücksfläche
überbaubare Grundstücksfläche

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

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

Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes

HINWEISE

(1) Dieser Bebauungsplanänderung liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zugrunde.

(2) Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten **ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde** (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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 30.05.1978, Nds. GVBl., S. 517 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135))

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

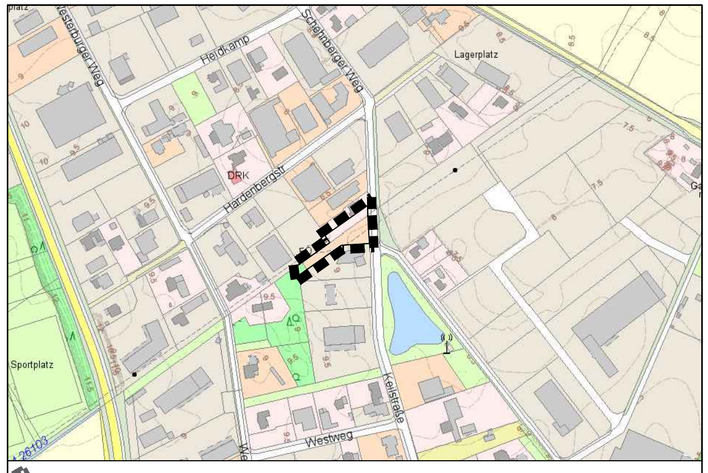
(4) Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des **§ 44 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) sind zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss-, und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der allgemeinen Brut-, Setz- und Aufzuchtzeit der Vögel (1. März bis zum 30. September) und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen. Unmittelbar vor den Baumfällarbeiten sind die zu beseitigenden Bäume auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Es sind gegebenenfalls Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen.
Eine Ausnahme hiervon ist bei entsprechender fachgutachterlicher Begleitung möglich und beim Landkreis Oldenburg, Untere Naturschutzbehörde, zu beantragen.

Gemeinde Wardenburg

Bebauungsplan Nr. 53A

"Gewerbegebiet Astrup"

2. Änderung



Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2021

Übersichtsplan: 1 : 5000

plan kontor städtebau
Ehnernstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax -99
E-Mail info@plankontor-staedtebau.de
Internet www.plankontor-staedtebau.de

Arbeitsfassung	Vorentwurf	Entwurf 16.03.2021	Entwurf zum Satzungsbeschluss	