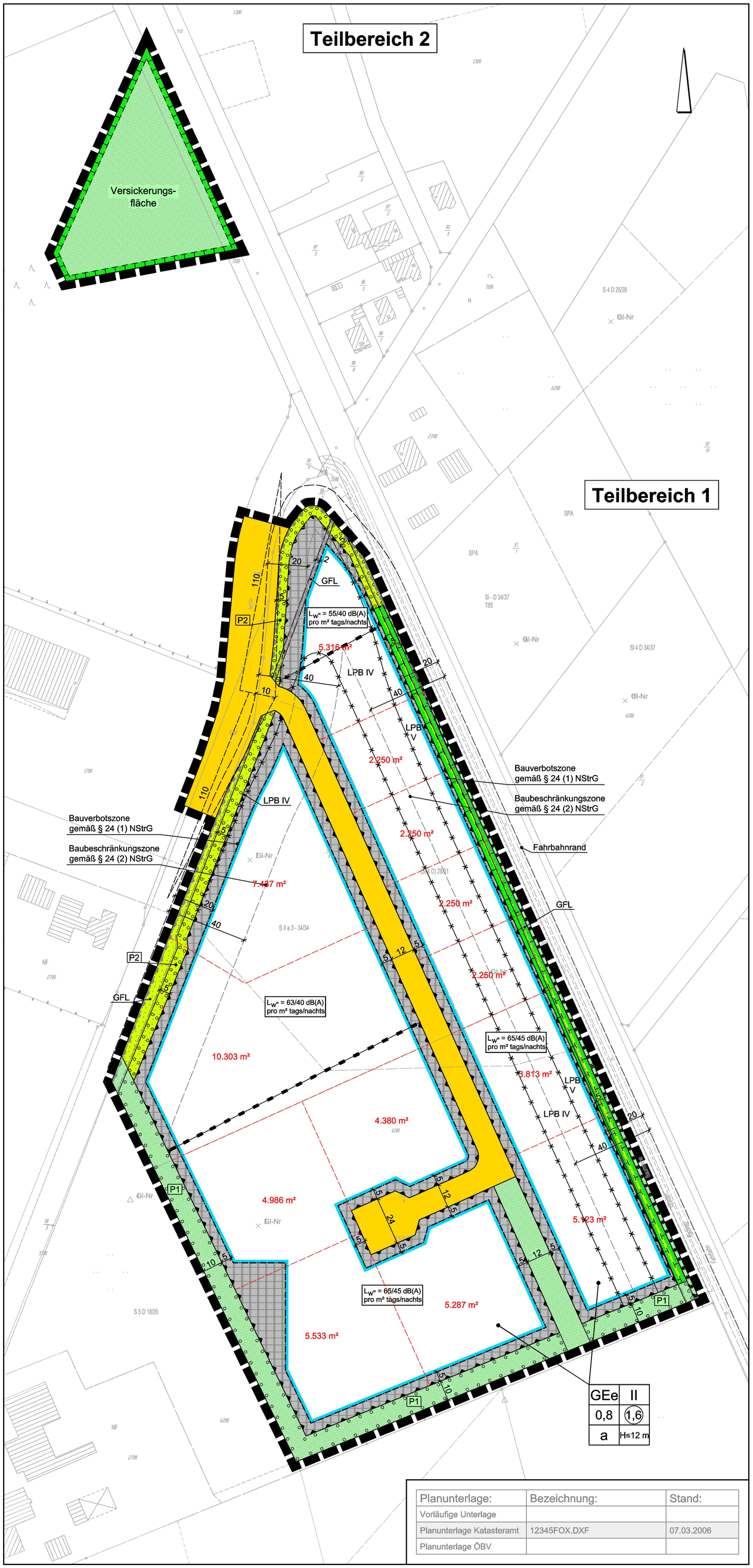


Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	12345FOX.DXF	07.03.2006
Planunterlage ÖBV		

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

GEe — Eingeschränktes Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

(1,6) — Geschossflächenzahl

0,8 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

H≤12m — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — Abweichende Bauweise

Baugrenze

überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

9. Grünflächen

Private Grünfläche

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Versickerungsfläche

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

GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsunternehmen

$L_{W''}$ = 63/40 dB(A) pro m² tags/nachts — Maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel

Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes

LPB IV — Lärmpegelbereich

Abgrenzung unterschiedlicher immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

Sichtdreieck

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

1. Im Teilbereich 1 des Bebauungsplanes befindet sich eine archäologische Fundstelle (Grabanlage, „Steinkiste".

   Vor Realisierung der Planung ist eine Prospektion durch flächigen Abtrag des Oberbodens erforderlich; sollten Spuren der Grabanlage zu erkennen sein, ist je nach Art und Umfang der Spuren eine archäologische Ausgrabung erforderlich, deren Dauer zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht absehbar ist.

   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 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. Innerhalb der 20 m Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 NStrG dürfen Hochbauten jeder Art, Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs sowie Werbeanlagen nicht errichtet werden.

5. Innerhalb der 40 m Baubeschränkungszone gemäß § 24 Abs. 2 NStrG bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung errichtet oder erheblich geändert werden sollen.

Textliche Festsetzungen

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

2. Bauliche Anlagen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 12,0 m über der Höhe der Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße zulässig; 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.

3. In den Baugebieten dieses Bebauungsplanes sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig (abweichende Bauweise).

4. In den Gewerbebieten GEE sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen je m² Grundstücksfläche die in der Planzeichnung aufgeführten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel IFSP nicht überschreiten.

   Die Berechnung der angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel wurde bei freier Schallausbreitung und einer Emissionshöhe von 5 m über Gelände durchgeführt. Bei Anordnung eines zusätzlichen Hindernisses mit schallabschirmender Wirkung auf dem Ausbreitungsweg kann der Betrag des sich daraus ergebenden Abschirmmaßes zum vorgegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel IFSP für den Bereich der Wirksamkeit des Schallschirmes addiert werden.

5. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Gebäude in schalldämmender Bauweise der Außenbauteile nach den folgenden Maßgaben für die in der Planzeichnung bestimmten Lärmpegelbereiche auszuführen:

   - Lärmpegelbereich IV

   Aufenthaltsräume von Wohnungen: $R'_{w,res}$ = 40 dB
   Büroräume o. ä.: $R'_{w,res}$ = 35 dB

   - Lärmpegelbereich V

   Aufenthaltsräume von Wohnungen: $R'_{w,res}$ = 45 dB
   Büroräume o. ä.: $R'_{w,res}$ = 40 dB

   Bis zu einem Abstand von 110 m zum westlichen Fahrbahnrand der L 872 und bis zu einem Abstand von 50 m zum südöstlichen Fahrbahnrand der K 237 sind im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. von zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämpfte Lüftungssysteme vorzusehen, die die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Alternativ kann mit entsprechendem Nachweis eine Lüftung über die lärmabgewandten Fassadenseiten erfolgen.

6. Die öffentlichen Grünflächen P 1 mit der Zweckbestimmung Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten; abgängige Gehölze sind nachzupflanzen.
   Die Gehölze sind vierreihig anzupflanzen. Bäume sind einzeln oder in Gruppen von bis zu 3 Stück und Sträucher in Gruppen (3 - 5 Stück) anzupflanzen; der Anteil der Bäume soll 15 % betragen.

7. In der privaten Grünfläche P 2 mit der Zweckbestimmung Fläche zum Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind heimische standortgerechte Laubbäume als Hochstämme in einem Abstand von maximal 10 m anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die in der Pflanzenliste im Anhang der Begründung zu diesem Bebauungsplan aufgeführten Arten sind zu verwenden.

   Die Baumpflanzung ist mit einer Schnitthecke aus Rotbuche (*Fagus sylvatica*) oder Hainbuche (*Carpinus betulus*) zu unterpflanzen. Diese ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

8. In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist ein extensiv gepflegter Grünstreifen zu entwickeln.

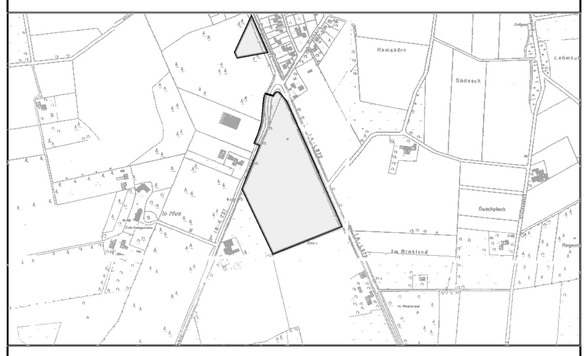
9. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Versickerungsfläche im Teilbereich 2 des Bebauungsplanes sind die Bereiche zur Niederschlagsversickerung mit unterschiedlichen Böschungsneigungen und Geländetiefen naturnah zu gestalten, mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde extensiv, nach den für die Versickerung erforderlichen wasserwirtschaftlichen Erfordernissen, zu pflegen und zu unterhalten.

10. Die in der Planzeichnung eingetragenen Leitungsrechte werden zugunsten der Leitungsträger EWE und OOWV eingetragen.

Gemeinde Dötlingen

Bebauungsplan Nr. 64

„Gewerbegebiet Neerstedt"



M. 1: 1.000 — Juli 2006

NWP • Planungsgesellschaft mbH • Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Postfach 3867 • 26028 Oldenburg
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97 174 0 • Telefax 0441/97 174 73
Internet: www.nwp-ol.de • Email: info@nwp-ol.de