

## Verfahren

### Bebauungsplan Nr. 75 „Gewerbegebiet Barfel – IV. Hüllenberg, Teilbereich 3“

#### Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 8 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NikomVG) in den zurzeit geltenden Fassungen hat der Rat der Gemeinde Barfel den Bebauungsplan Nr. 75 „Gewerbegebiet Barfel – IV. Hüllenberg, Teilbereich 3“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Barfel, den

SEGEL

Bürgermeister

#### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Barfel hat in seiner Sitzung am 27.05.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 75 „Gewerbegebiet Barfel – IV. Hüllenberg, Teilbereich 3“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich in den Tageszeitungen NWZ, GA und MT bekannt gemacht worden.

Barfel, den

Bürgermeister

#### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Barfel hat in seiner Sitzung am ..... dem Bebauungsplan Nr. 75 „Gewerbegebiet Barfel – IV. Hüllenberg, Teilbereich 3“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich in den Tageszeitungen NWZ, GA und MT bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom ..... bis einschließlich zum ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen und wurden im gleichen Zeitraum auf der Internetseite der Gemeinde Barfel eingestellt.

Barfel, den

Bürgermeister

#### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Barfel hat den Bebauungsplan Nr. 75 „Gewerbegebiet Barfel – IV. Hüllenberg, Teilbereich 3“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung § 10 BauGB beschlossen.

Barfel, den

Bürgermeister

#### Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 75 „Gewerbegebiet Barfel – IV. Hüllenberg, Teilbereich 3“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich in den Tageszeitungen NWZ, GA und MT bekannt gemacht worden.

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

Barfel, den

Bürgermeister

#### Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Bebauungsplans

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 75 „Gewerbegebiet Barfel – IV. Hüllenberg, Teilbereich 3“ ist die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächenutzungsplans und Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Barfel, den

Bürgermeister

#### Plangrundlage

Karte: Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000

Gemeinde Barfel, Gemarkung Barfel, Flur 34

Auszug aus den Gebaisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung, Stand 24.06.2020

Herzogsbergwerk

LGLN

© 2020, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Cloppenburg (LGLN)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 24.06.2020). 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.

Friesoythe, den

Dieckmann, Off. Besteller Vermessungsingenieur

#### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GBR mbH, Offener Str. 33a, 26 121 Oldenburg, 0441-74210

Oldenburg, den

Dr. Schneider / Planverfasser

## Textliche Festsetzungen

### § 1 Art der baulichen Nutzung

In den Gewerbegebieten (GE) sind folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 8 BauNVO):

- Biogasanlagen,
- Ställeanlagen und Tierhaltungsanlagen,
- Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme des sog. Werksverkaufs („Annexhandeln“) für Waren und Erzeugnisse aus der Eigenproduktion der im Gewerbegebiet ansässigen Betriebe; sofern dieser in einem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Betrieb steht und in der Verkaufsfäche der Betriebsfläche untergeordnet ist (max. 10% der Geschossfläche des Hauptbetriebs), bleibt dieser zulässig.

### § 2 Höhe baulicher Anlagen

Bauliche Anlagen dürfen eine maximale Höhe (Oberkante OK) von 12 m nicht überschreiten. Ausnahmen können für untergeordnete Bauteile (z. B. Anlagen des Immissionsschutzes, Lüftungsanlagen u. ä.) zugelassen werden. Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gilt der zur Erschließung des Baugrundstücks herangezogene Straße in ihrer Fahrbahnmittlinie in der Mitte des Baugrundstücks (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

### § 3 Abweichende Bauweise

In den Gewerbegebieten (GE) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind in der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) zu errichten. Die Gebäudelänge darf mehr als 50,0 Meter betragen (§ 22 Abs. 3 BauNVO).

### § 4 Überbaubare Grundstücksflächen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie von Garagen (§ 12 BauNVO) und Carports nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

### § 5 Grünordnung

#### § 5.1 Grünsaum

Auf der privaten Grundfläche mit der Zweckbestimmung Grünsaum ist je angefangener 15 m ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbäum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Pflanzung sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18cm zu verwenden. Die zulässigen Baumarten sind aus der nachstehenden Artenliste auszuwählen. Die private Grundfläche darf je Grundstück auf einer Breite von insgesamt maximal 8 m für die Herstellung von bis zu zwei Zufahrten unterbrochen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

- Stieleiche (*Quercus pedunculata*)
- Robuche (*Fagus sylvatica*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)
- Berg-Ulm (*Ulmus glabra*)

#### § 5.2 Versickerungsfläche

Die Fläche dient der Rückhaltung und Versickerung des Oberflächenwassers. Zulässig sind Maßnahmen für den Hochwasserschutz, die Regenrückhaltung, die Gewässerunterhaltung und die Führung des Oberflächenwassers (oberirdisch oder unterirdisch). Weiterhin zulässig sind technische Einrichtungen für die Regenrückhaltung (z. B. Schlammfang, Absetzbecken, Pumpen), Einfriedungen und Unterhaltungswege. Die Zugänglichkeit zur südlich angrenzenden privaten Grundfläche mit der Zweckbestimmung Räumstreifen ist zu gewährleisten.

Die Versickerungsflächen müssen vegetationsbedeckt sein, die Versickerung hat über die belebte Bodenschicht zu erfolgen. Bei Bau und Betrieb von Versickerungsmulden sind die Anforderungen der technischen Regeln (DWA-Arbeitsblatt A 138) einzuhalten. Die Mächtigkeit des Sickerraums muss mindestens 1,0 Meter über dem natürlichen Grundwasserspiegel betragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB).

Die Flächen sind naturnah zu unterhalten, sofern dies der wasserwirtschaftlichen Funktion nicht entgegensteht. Anpflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sind zulässig. Das Ausbringen von Düngemitteln, Herbiziden und Pestiziden ist nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

#### § 5.3 Gewässertrandstreifen

Die private Grundfläche mit der Zweckbestimmung Gewässertrandstreifen, die zudem als Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt ist, ist in ihrem aktuellen Zustand als gehölzbestandener Gewässertrandstreifen zu erhalten. Pflegeschritte und Rückschnitte aus wasserwirtschaftlichen Gründen (Gewässerberäumung) sind zulässig. Bei Abgängen von Gehölzen mit einem Stammdurchmesser von mehr als 30 cm sind angleiche Neupflanzungen vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

#### § 5.4 Räumstreifen

Die private Grundfläche mit der Zweckbestimmung Räumstreifen dient der Bewirtschaftung des angrenzenden, unklassifizierten Grabens. Die Grundfläche ist in einer solchen Weise anzulegen, dass die Gewässerbewirtschaftung möglich ist. Sie ist von jeglicher Bebauung, einschließlich Zäunen, Freizeitanlagen, Zulässig sind Maßnahmen für den Hochwasserschutz, die Gewässerunterhaltung und die Führung des Oberflächenwassers (oberirdisch oder unterirdisch) (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB).

#### § 6 Immissionschutz

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente LEK nach DIN 45691, wieder tags (6:00 Uhr - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr - 6:00 Uhr) überschreiten:

- LEK, tags: 67 dB (A)
- LEK, nachts: 52 dB (A)

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspiegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze). Mit einem Nachweis geeigneter Abschirmmaßnahmen zu den Immissionsorten können auch höhere Emissionskontingente genutzt werden (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO).

## Nachrichtliche Übernahmen

**Bergbau** – Das Plangebiet liegt innerhalb des Bergwerfelds Oldenburg (Bergwerkseigentum, Berechtsamtsakte: B 20 077). Angegebener Bodenschatz sind Kohlenwasserstoffe. Der aktuelle Rechtsinhaber ist die Oldenburger Erdölgesellschaft (OEG).

**Graben** – Der Verlauf des unklassifizierten Grabens am südlichen Gebietsrand ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

## Planzeichnung

Liegenschaftskarte M 1:1000 (LGLN (c) 2020)  
Gemeinde Barfel, Gemarkung Barfel, Flur 34  
Stand: 24.06.2020

