

Übersichtsplan



Kartengrundlage: LGLN 2020

Bebauungsplan Nr. 75

"Gewerbegebiet Barbel – IV. Hüllenweg,
Teilbereich 3"

Gemeinde Barbel

Landkreis Cloppenburg



Im Auftrag:



P3 Planungsteam GbR mbH

Ofener Straße 33a 26121 Oldenburg
Fon: 0441 74 210 / Fax 0441 74 211

Stand: 07.07.2021

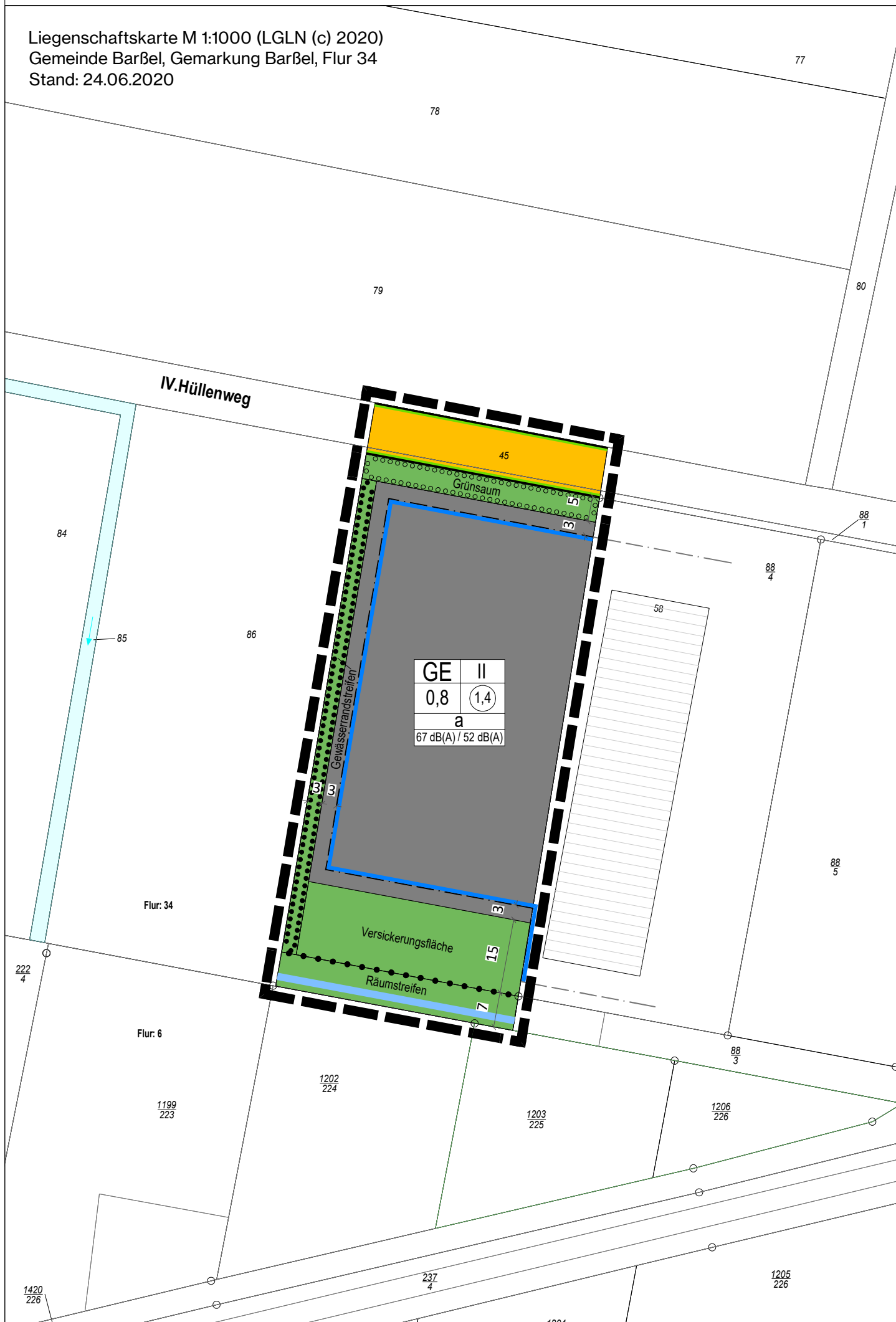
Unterlage für die frühzeitige Beteiligung

Planzeichnung

Maßstab 1:1000



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



GE	II
0,8	1,4
a	
67 dB(A) / 52 dB(A)	

IV.Hüllenweg

45

Grünraum

Gewässerandstreifen

Versickerungsfläche

Räumstreifen

Flur: 34

Flur: 6

1202
224

1199
223

1203
225

1206
226

1420
226

237
4

1205
226

1204

Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiete

Maß der baulichen Nutzung

1,4

Geschossflächenzahl, als Höchstmaß

0,8

Grundflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a

Art der Bauweise: abweichende Bauweise



Baugrenze

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen



Private Grünflächen

Zweckbestimmung: siehe Planzeichnung

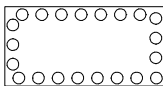
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Fließgewässer

(siehe nachrichtliche Übernahme)

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



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

67 dB(A) / 52 dB(A) Zulässige Emissionskontingente in dB(A) tags / nachts



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

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,
- Stallanlagen und Tierhaltungsanlagen,
- Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme des sog. Werksverkaufs („Annexhandel“) 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 Verkaufsfläche 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 herangezogenen Straße in ihrer Fahrbahnmitte 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 Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünsaum ist je angefangener 15 m ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum 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 Grünfläche 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*)
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)
- Berg-Ulme (*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 Grünfläche mit der Zweckbestimmung Räumstreifen ist zu gewährleisten.

Die Versickerungsflächen müssen vegetationsbedeckt sein, die Versickerung hat über die belebte Bodenzone 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 Gewässerrandstreifen

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

§ 5.4 Räumstreifen

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

§ 6 Immissionsschutz

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder 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 Beurteilungspegel 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).

Hinweise

Archäologische Bodenfunde - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Cloppenburg oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 20576615 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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.

Altlasten - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Cloppenburg zu benachrichtigen.

Leitungsbetreiber - Die Schutzvorschriften von Leitungsbetreibern sind zu beachten. Der Verlauf sonstiger Leitungen ist vor Beginn von Maßnahmen in der Örtlichkeit zu überprüfen.

Kampfmittel – Sollten sich während der Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover zu verständigen.

Informationsgrundlagen - Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Barßel im Rathaus, Bauamt, eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;

Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Gesetz vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. S. 384) geändert worden ist;

Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.04.2021 (Nds. GVBl. S. 240) geändert worden ist;

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353) geändert worden ist.

Nachrichtliche Übernahmen

Bergbau – Das Plangebiet liegt innerhalb des Bergwerkfelds Oldenburg (Bergwerkseigentum, Berechtsamsakte: 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.

Verfahren

Bebauungsplan Nr. 75

„Gewerbegebiet Barßel – IV. Hüllenweg, Teilbereich 3“

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den zurzeit geltenden Fassungen hat der Rat der Gemeinde Barßel den Bebauungsplan Nr. 75 „Gewerbegebiet Barßel – IV. Hüllenweg, Teilbereich 3“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Barßel, den

SIEGEL

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

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

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

Barßel, den

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Barßel hat in seiner Sitzung am dem Bebauungsplan Nr. 75 „Gewerbegebiet Barßel – IV. Hüllenweg, 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 ausgelegen und wurden im gleichen Zeitraum auf der Internetseite der Gemeinde Barßel eingestellt.

Barßel, den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

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

Barßel, den

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 75 „Gewerbegebiet Barßel – IV. Hüllenweg, 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.

Barßel, den

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Bebauungsplans

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

Barßel, den

Bürgermeister

Plangrundlage

Karte: Liegenschaftskarte Maßstab 1 : 1000
Gemeinde Barßel, Gemarkung Barßel, Flur 34
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung, Stand 24.06.2020
Herausgebervermerk:



© 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, Öff. Besteller Vermessungsingenieur

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Ofener Str. 33a, 26 121 Oldenburg, 0441-74210

Oldenburg, den

Dr. Schneider / Planverfasser