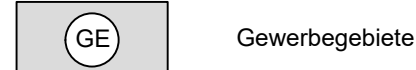


Planzeichenerklärung
(gemäß Planzeichenerverordnung v. 1990)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

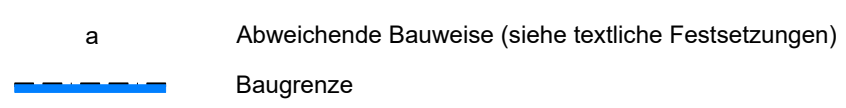


Gewerbegebiete

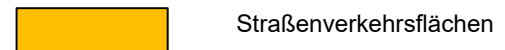
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z. B. 0,8 Grundflächenzahl / GRZ

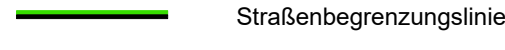
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)



Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

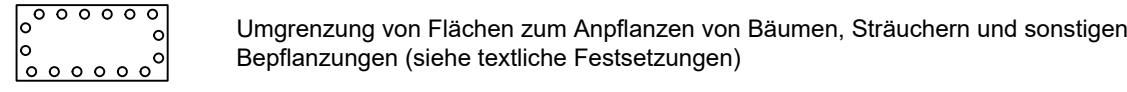


Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen)

Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB und §§ 1 und 16 BauNVO)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Richtungssektoren (nachrichtlich gekennzeichnet)

1. Art der baulichen Nutzung
1.1 Die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Innerhalb der Gewerbegebiete sind die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigten sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung
Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) sind bauliche Anlagen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO bis zu einer maximalen Höhe von 12,0 m zulässig.
Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmittlinie der jeweiligen Erschließungsstraße. Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßentransversalmitte des jeweiligen Baugrundstückes (§ 19 Abs. 1 BauNVO). Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine, Antennen etc.) können bis zu einer Höhe von maximal 5,0 m zugelassen werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

3. Bauweise
In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Hinsichtlich aller sonstigen Bestimmungen gelten die Vorschriften der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

4. Grünordnung
4.1 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern I ist spätestens in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode mit heimischen, standortgerechten Gehölzen der folgenden Artenliste zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Die Bepflanzung sowie die weitere Unterhaltung der Flächen wird durch den jeweiligen Grundstückseigentümer durchgeführt werden. In der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen I ist eine 5-reihige Bepflanzung mit standortheimischen Gehölzen, gemäß der unter Punkt 4.2 benannten Planliste in der angeführten Qualität vorzunehmen.
Die 10,0 m breite Fläche zum Anpflanzen darf in einer Breite von 10,0 m für die Anlage einer Grundstückszufahrt unterbrochen werden.

4.2 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern II ist spätestens in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode mit heimischen, standortgerechten Gehölzen der folgenden Artenliste zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). In der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen II ist eine 5-reihige Bepflanzung mit standortheimischen Gehölzen, gemäß der nachfolgend benannten Planliste und in der nachfolgend benannten Qualität, vorzunehmen.
Die 10,0 m breite Fläche zum Anpflanzen darf in einer Breite von 10,0 m für die Anlage einer Grundstückszufahrt unterbrochen werden.

Planzenliste:
Schwarzkiele (Alnus glutinosa), Hainbuche (Carpinus betula), Esche (Fraxinus excelsior), Vogelkirsche (Prunus avium), Frühe Traubenkirsche (Prunus padus), Steleiche (Quercus robur), Haselnuss (Corylus avellana), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenhücheln (Euonymus europaea), Faulbaum (Fraxinus sinus), Ohrweide (Salix aurita), Grauweide (Salix cinerea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)

Pflanzabstand: Sträucher 1,5 x 1,5 m
Mindestpflanzqualität:
Bäume: Höhe 100-150 cm
Sträucher: Sträucher, mind. 3-4 Triebe, verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm
Hochstämme: Stammumfang 10 - 12 cm mit Abstand untereinander von ca. 8 m in der mittleren Reihe

Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art auf demselben Grundstück zu ersetzen.
Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern II ist spätestens in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode mit heimischen, standortgerechten Gehölzen der folgenden Artenliste zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Die Bepflanzung sowie die weitere Unterhaltung der Flächen wird durch den jeweiligen Grundstückseigentümer durchgeführt werden.

5. Immissionsschutz
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der gekennzeichneten Gewerbefläche angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 bis 6.00 h) überschreiten. Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A und B erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente:
Zusatzkontingente in dB

| Fläche Bezeichnung | Emissionskontingent LEK in dBm ² | | Zusatzkontingent LEK (Zus) in dBm ² | | | |
|-----------------------|---|-------|--|-------|----------|-------|
| | Tag | Nacht | Sektor A | | Sektor B | |
| | | | Tag | Nacht | Tag | Nacht |
| GE 1 | 63 | 48 | 0 | 0 | 3 | 3 |
| GE 2 | 65 | 50 | 0 | 0 | 3 | 3 |

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k L_{Ek,j} durch L_{Ek,j} + LEK_{Zus,k} zu ersetzen ist.

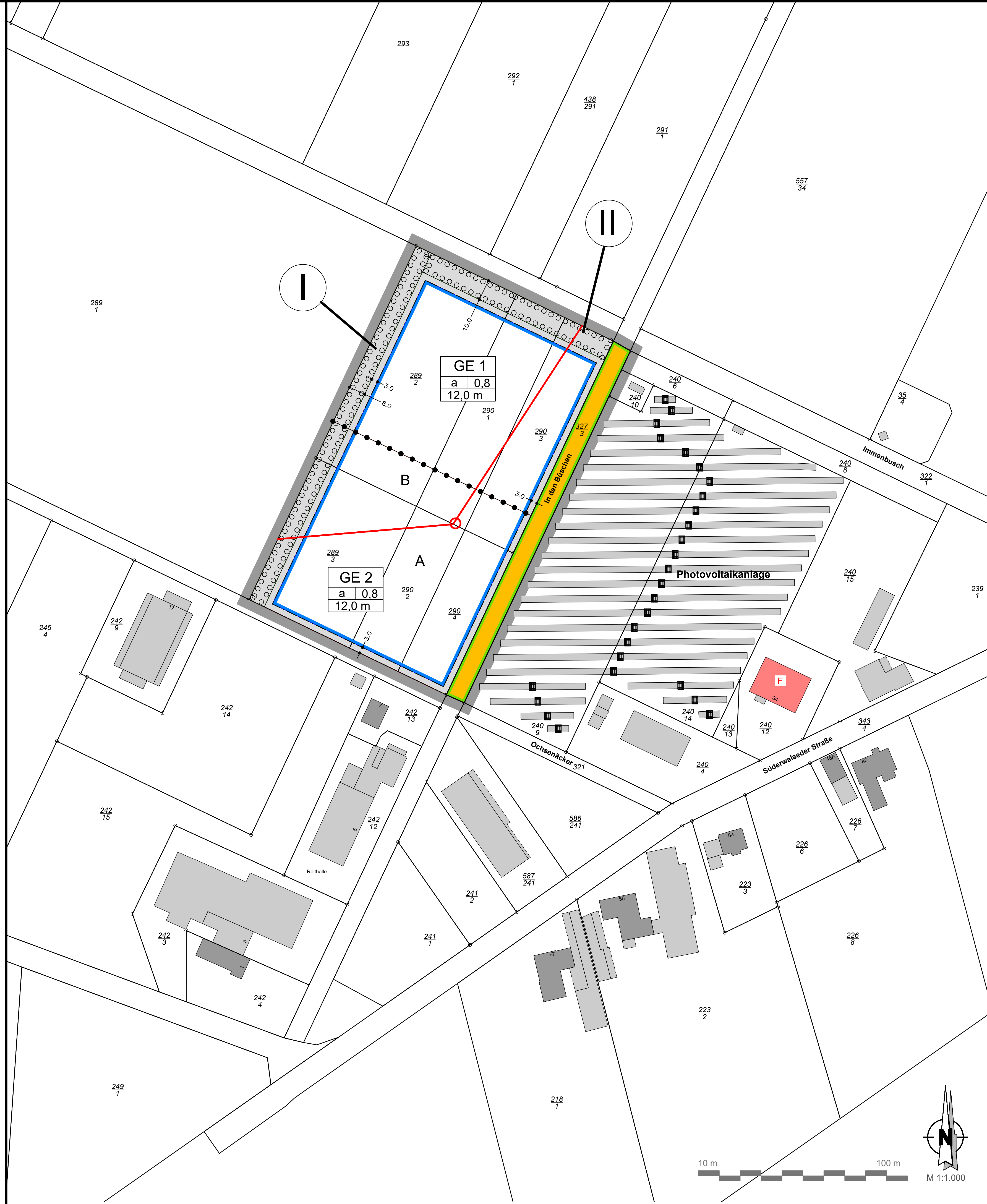
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.
Die Emissionskontingente beziehen sich auf die Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 18. Sie sind nicht binnenwirksam.
Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Kontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z. B. durch Baulast oder öffentlich-rechtlichen Verträgen).

Nachrichtlicher Hinweis
Wasserschutzgebiet
Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Schutzzone III B des „Wasserschutzgebietes Wasserwerk Süd des Wasserversorgungsverbandes Rotenburger Land vom 21.12.2011“. Die sich aus der Schutzgebietsverordnung ergebenden Nutzungseinschränkungen sind zu beachten.

Bodenschutz
Sollten bei Erarbeiten unnatürliche Bodenverfärbungen und/oder Gerüche festgestellt werden, ist die Genehmigungsbehörde unverzüglich zu informieren.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).



Bebauungsplan 18

Gemeinde Kirchwalsede
"Ochsenäcker Nord-West"

- Entwurf -



Präambel
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Kirchwalsede diesen Bebauungsplan Nr. 18 "Ochsenäcker Nord-West", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.
Kirchwalsede, den (Lüning) Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Kirchwalsede hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsbüchlich bekannt gemacht worden.
Kirchwalsede, den (Lüning) Bürgermeister

Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© Jahr LGLN
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion
Die Planungsgrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.
..... den
Amtliche Vermessungsstelle (Unterschrift)

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
instara Vahner Straße 100 26309 Bremen
Tel. (0421) 43 97 5-0 Internet: www.instara.de
Fax. (0421) 43 46 64 E-Mail: info@instara.de
Bremen, den 08.03.2021 / 19.04.2021 / 21.06.2021 / 15.03.2022 (instara)

Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Kirchwalsede hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsbüchlich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Kirchwalsede, den

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Kirchwalsede hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsbüchlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Kirchwalsede, den (Lüning) Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Kirchwalsede hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Kirchwalsede, den (Lüning) Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsbüchlich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.
Kirchwalsede, den (Lüning) Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.
Kirchwalsede, den (Lüning) Bürgermeister

Beglaubigung
Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.
Kirchwalsede, den (Lüning) Bürgermeister
Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH Bebauungsplan Nr. 18
Alle Rechte vorbehalten Gemeinde Kirchwalsede

