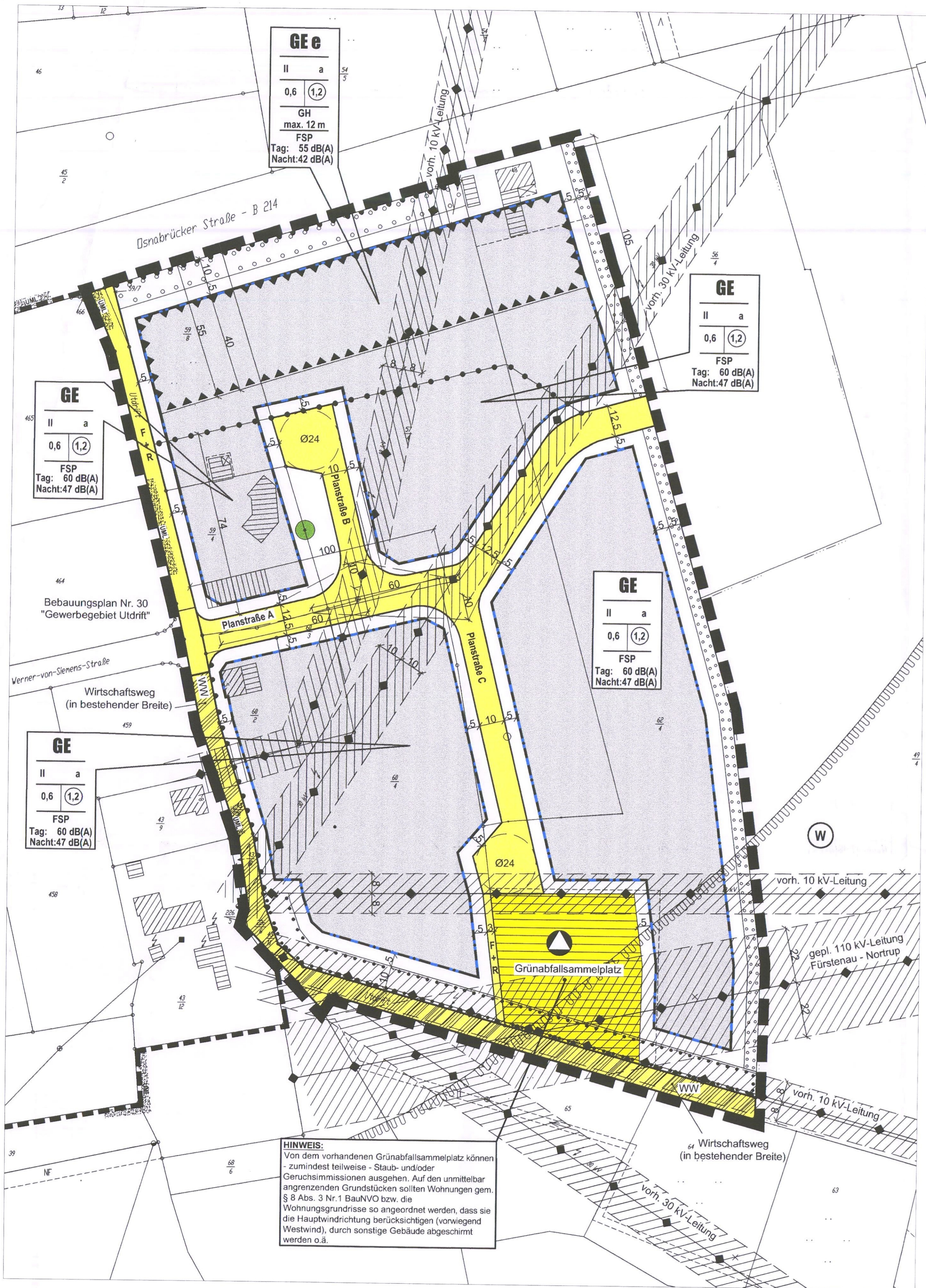


# STADT FÜRSTENAU

## BEBAUUNGSPLAN NR. 53

### "Gewerbegebiet Utdrift - Erweiterung"



#### PLANZEICHENERKLÄRUNG

##### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- GE** Gewerbegebiete (s. textl. Festsetzung 1.1 und 1.2)
- GEE** eingeschränkte Gewerbegebiete (s. textl. Festsetzung 1.1, 1.2 und 1.3)

##### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- II** a
- 0,6** Geschosflächenzahl
- 0,6** Grundflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze
- GH max.** maximale Gebäudehöhen (s. textl. Festsetzung 1.4)

##### 3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

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

- a** abweichende Bauweise (s. textl. Festsetzung 1.5)
- Baugrenze**
- Überbaubare Grundstücksfläche**

##### 4. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen**
- Straßenbegrenzungslinie**
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Wirtschaftsweg**
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
- FSP** Fuß- und Radweg
- F + R** Fuß- und Radweg

##### 5. FLÄCHEN FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Fläche für die Abfallentsorgung**
- Abfall**

##### 6. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

(§ 9 Abs. 13 BauGB)

- Leitung mit Schutzstreifen**
- Nutzung gem. Planschreib**

##### 7. 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 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. textl. Festsetzung 1.6)**
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- zu erhaltende Bäume (schematisch)**
- 8. SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes**
- Abgrenzung der Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes**
- Sichtdreiecke (s. textl. Festsetzung 2.1)**
- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG sowie die zum Schutz vor solchen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minimierung solcher Umwelteinwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen. (s. textl. Festsetzung 1.7)**

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

##### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gem. § 9 Abs. 1 und 2 sowie § 31 BauGB)

- 1.1 Flächenbezogener Schallemissionspegel für die Gewerbegebiete (GE) und die eingeschränkten Gewerbegebiete (GEE) gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO:**

Innerhalb des Plangebietes dürfen von allen Betrieben und Anlagen Emissionen nur in dem Maß erzeugt werden, als pro m<sup>2</sup> der Grundstücksflächen die eingeschriebenen flächenbezogenen Schallemissionspegel (FSP) ohne Berücksichtigung von Fremdgeräuschen nicht übersteigen werden.

- 1.2 Für die Gewerbegebiete (GE) und die eingeschränkten Gewerbegebiete (GEE) werden gem. § 1 Abs. 9 BauNVO folgende Regelungen getroffen:**

- 1.2.1 Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsstellen für den Verkauf an Endverbraucher mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen sind nicht zulässig.**

Als zentrenrelevante Sortimente werden festgesetzt:

- Lebensmittel, Getränke
- Drogerie-, Kosmetik- und Haushaltswaren
- Teppich (ohne Teppichböden)
- Blumen
- Campingartikel
- Fahrräder und Zubehör, Mofas
- Tiere und Tierhaltung, Zoofartikel
- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation
- Kunst, Antiquitäten
- Baby- und Kinderartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren
- Foto, Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Musikalienhandel
- Uhren, Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel

- 1.2.2 Abweichend von der Regelung unter 1.2.1 sind Handwerksbetriebe mit Verkaufsstellen für den Verkauf an Endverbraucher zulässig, wenn das angebotene Sortiment überwiegend aus der eigenen Herstellung am gleichen Standort stammt und die Verkaufsfläche der Geschäftsfläche untergeordnet ist.**

- 1.3 Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEE) gem. § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO und § 8 BauNVO:**

Lagerplätze gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind nur als Ausnahmen zulässig. Generell ausgeschlossen sind Schrottplätze sowie Lagerplätze für Schüttgüter (Sand, Kies, u. ä.) und Baumaterialien.

- 1.4 Gebäudehöhe gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO:**

Die innerhalb der GEE-Gebiete festgesetzte maximale Gebäudehöhe ist bezogen auf die Mitte der Gebäude über Oberkante erschließender Verkehrsfläche zu messen.

- 1.5 Abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO:**

Die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten. Die Abstände regeln sich nach der Landesbauordnung.

- 1.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB:**

1.6.1 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nach Angabe im Grünordnungsplan mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

1.6.2 Je angefangene 6 Stellplätze ist auf dem Stellplatzbereich ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen (Einzelheiten: siehe Grünordnungsplan).

- 1.7 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB:**

Wohn- und Schlafräume (in Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter) sind so auf dem Grundstück anzuordnen, daß die von der B 214 ausgehenden Schallimmissionen aktiv abgeschirmt werden (z. B. durch vorgelagerte Lager-, Produktions- oder Nebengebäude) oder sie sind auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen oder es sind Außenbauteile mit einem Schalldämmmaß von mindestens 40,0 dB (gem. Lärmpegelbereich IV/DIN 4109) zu verwenden.

- 1.8 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 (a) BauGB:**

Die gemäß Grünordnungsplan durchzuführenden Maßnahmen zum Ausgleich auf einer Teilfläche der Ersatzfläche 1.7 im Ersatzflächenpool WSG Ohrte (= Fläche Nr. 8, Gemarkung Hartlage, Flur 11, Flurstück 3, (siehe nebensitzenden Übersichtsplan)) werden den Eingriffsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt - anteilig - zugeordnet:

- Öffentliche Verkehrsflächen: 12,2 %  
(Planstraßen A, B und C sowie Fuß- und Radweg in Verlängerung der Planstraße C)
- GE- und GEE-Gebiete: 87,8 %

#### 2. NACH ANDEREN GESETZLICHEN BESTIMMUNGEN GETROFFENE FESTSETZUNGEN

(nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

- 2.1 Sichtdreiecke gem. § 31 Abs. 2 NStrG:**

Die Flächen innerhalb der Sichtdreiecke sind zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahnoberkante von Sichtbehinderungen (Bepflanzungen, Einfriedungen etc.) freizuhalten.

- 2.2 Bodenfunde gem. § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz:**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß die Funde meldepflichtig gem. § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz vom 04.04.1979 (verändert 30.05.1978, Nds. GVBl. Nr. 35 S. 517) sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Gemeindeverwaltung zu melden, die sofort die zuständige Archäologische Denkmalpflege bei der Bezirksregierung Weser-Ems benachrichtigen wird.

#### HINWEISE

- nachrichtliche Übernahme angrenzender Geltungsbereiche von Bebauungsplänen**
- nachrichtliche Übernahme der Wasserschutzgebietsgrenze**
- Umliegungsbereich**

#### PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Fürstenu diesen Bebauungsplan Nr. 53 "Gewerbegebiet Utdrift - Erweiterung", bestehend aus der Planzeichnung und den vorstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Fürstenu, 12. Mai 2005

(Bürgermeister)

(Stadtpräsident)

(Bürgermeister)

(Stadtpräsident)

#### VERFAHREN

##### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Der Rat der Stadt Fürstenu hat in seiner Sitzung am 12.05.05 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 "Gewerbegebiet Utdrift - Erweiterung" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 12.05.05, 17.05.05, 22.05.05, 27.05.05, 31.05.05, 03.06.05, 07.06.05, 10.06.05, 14.06.05, 17.06.05, 20.06.05, 23.06.05, 26.06.05, 29.06.05, 02.07.05, 05.07.05, 08.07.05, 11.07.05, 14.07.05, 17.07.05, 20.07.05, 23.07.05, 26.07.05, 29.07.05, 01.08.05, 04.08.05, 07.08.05, 10.08.05, 13.08.05, 16.08.05, 19.08.05, 22.08.05, 25.08.05, 28.08.05, 31.08.05, 03.09.05, 06.09.05, 09.09.05, 12.09.05, 15.09.05, 18.09.05, 21.09.05, 24.09.05, 27.09.05, 30.09.05, 03.10.05, 06.10.05, 09.10.05, 12.10.05, 15.10.05, 18.10.05, 21.10.05, 24.10.05, 27.10.05, 30.10.05, 02.11.05, 05.11.05, 08.11.05, 11.11.05, 14.11.05, 17.11.05, 20.11.05, 23.11.05, 26.11.05, 29.11.05, 02.12.05, 05.12.05, 08.12.05, 11.12.05, 14.12.05, 17.12.05, 20.12.05, 23.12.05, 26.12.05, 29.12.05, 01.01.06, 04.01.06, 07.01.06, 10.01.06, 13.01.06, 16.01.06, 19.01.06, 22.01.06, 25.01.06, 28.01.06, 31.01.06, 03.02.06, 06.02.06, 09.02.06, 12.02.06, 15.02.06, 18.02.06, 21.02.06, 24.02.06, 27.02.06, 01.03.06, 04.03.06, 07.03.06, 10.03.06, 13.03.06, 16.03.06, 19.03.06, 22.03.06, 25.03.06, 28.03.06, 31.03.06, 03.04.06, 06.04.06, 09.04.06, 12.04.06, 15.04.06, 18.04.06, 21.04.06, 24.04.06, 27.04.06, 30.04.06, 03.05.06, 06.05.06, 09.05.06, 12.05.06, 15.05.06, 18.05.06, 21.05.06, 24.05.06, 27.05.06, 30.05.06, 02.06.06, 05.06.06, 08.06.06, 11.06.06, 14.06.06, 17.06.06, 20.06.06, 23.06.06, 26.06.06, 29.06.06, 02.07.06, 05.07.06, 08.07.06, 11.07.06, 14.07.06, 17.07.06, 20.07.06, 23.07.06, 26.07.06, 29.07.06, 01.08.06, 04.08.06, 07.08.06, 10.08.06, 13.08.06, 16.08.06, 19.08.06, 22.08.06, 25.08.06, 28.08.06, 31.08.06, 03.09.06, 06.09.06, 09.09.06, 12.09.06, 15.09.06, 18.09.06, 21.09.06, 24.09.06, 27.09.06, 30.09.06, 03.10.06, 06.10.06, 09.10.06, 12.10.06, 15.10.06, 18.10.06, 21.10.06, 24.10.06, 27.10.06, 30.10.06, 02.11.06, 05.11.06, 08.11.06, 11.11.06, 14.11.06, 17.11.06, 20.11.06, 23.11.06, 26.11.06, 29.11.06, 02.12.06, 05.12.06, 08.12.06, 11.12.06, 14.12.06, 17.12.06, 20.12.06, 23.12.06, 26.12.06, 29.12.06, 01.01.07, 04.01.07, 07.01.07, 10.01.07, 13.01.07, 16.01.07, 19.01.07, 22.01.07, 25.01.07, 28.01.07, 31.01.07, 03.02.07, 06.02.07, 09.02.07, 12.02.07, 15.02.07, 18.02.07, 21.02.07, 24.02.07, 27.02.07, 01.03.07, 04.03.07, 07.03.07, 10.03.07, 13.03.07, 16.03.07, 19.03.07, 22.03.07, 25.03.07, 28.03.07, 31.03.07, 03.04.07, 06.04.07, 09.04.07, 12.04.07, 15.04.07, 18.04.07, 21.04.07, 24.04.07, 27.04.07, 30.04.07, 03.05.07, 06.05.07, 09.05.07, 12.05.07, 15.05.07, 18.05.07, 21.05.07, 24.05.07, 27.05.07, 30.05.07, 02.06.07, 05.06.07, 08.06.07, 11.06.07, 14.06.07, 17.06.07, 20.06.07, 23.06.07, 26.06.07, 29.06.07, 02.07.07, 05.07.07, 08.07.07, 11.07.07, 14.07.07, 17.07.07, 20.07.07, 23.07.07, 26.07.07, 29.07.07, 01.08.07, 04.08.07, 07.08.07, 10.08.07, 13.08.07, 16.08.07, 19.08.07, 22.08.07, 25.08.07, 28.08.07, 31.08.07, 03.09.07, 06.09.07, 09.09.07, 12.09.07, 15.09.07, 18.09.07, 21.09.07, 24.09.07, 27.09.07, 30.09.07, 03.10.07, 06.10.07, 09.10.07, 12.10.07, 15.10.07, 18.10.07, 21.10.07, 24.10.07, 27.10.07, 30.10.07, 02.11.07, 05.11.07, 08.11.07, 11.11.07, 14.11.07, 17.11.07, 20.11.07, 23.11.07, 26.11.07, 29.11.07, 02.12.07, 05.12.07, 08.12.07, 11.12.07, 14.12.07, 17.12.07, 20.12.07, 23.12.07, 26.12.07, 29.12.07, 01.01.08, 04.01.08, 07.01.08, 10.01.08, 13.01.08, 16.01.08, 19.01.08, 22.01.08, 25.01.08, 28.01.08, 31.01.08, 03.02.08, 06.02.08, 09.02.08, 12.02.08, 15.02.08, 18.02.08, 21.02.08, 24.02.08, 27.02.08, 01.03.08, 04.03.08, 07.03.08, 10.03.08, 13.03.08, 16.03.08, 19.03.08, 22.03.08, 25.03.08, 28.03.08, 31.03.08, 03.04.08, 06.04.08, 09.04.08, 12.04.08, 15.04.08, 18.04.08, 21.04.08, 24.04.08, 27.04.08, 30.04.08, 03.05.08, 06.05.08, 09.05.08, 12.05.08, 15.05.08, 18.05.08, 21.05.08, 24.05.08, 27.05.08, 30.05.08, 02.06.08, 05.06.08, 08.06.08, 11.06.08, 14.06.08, 17.06.08, 20.06.08, 23.06.08, 26.06.08, 29.06.08, 02.07.08, 05.07.08, 08.07.08, 11.07.08, 14.07.08, 17.07.08, 20.07.08, 23.07.08, 26.07.08, 29.07.08, 01.08.08, 04.08.08, 07.08.08, 10.08.08, 13.08.08, 16.08.08, 19.08.08, 22.08.08, 25.08.08, 28.08.08, 31.08.08, 03.09.08, 06.09.08, 09.09.08, 12.09.08, 15.09.08, 18.09.08, 21.09.08, 24.09.08, 27.09.08, 30.09.08, 03.10.08, 06.10.08, 09.10.08, 12.10.08, 15.10.08, 18.10.08, 21.10.08, 24.10.08, 27.10.08, 30.10.08, 02.11.08, 05.11.08, 08.11.08, 11.11.08, 14.11.08, 17.11.08, 20.11.08, 23.11.08, 26.11.08, 29.11.08, 02.12.08, 05.12.08, 08.12.08, 11.12.08, 14.12.08, 17.12.08, 20.12.08, 23.12.08, 26.12.08, 29.12.08, 01.01.09, 04.01.09, 07.01.09, 10.01.09, 13.01.09, 16.01.09, 19.01.09, 22.01.09, 25.01.09, 28.01.09, 31.01.09, 03.02.09, 06.02.09, 09.02.09, 12.02.09, 15.02.09, 18.02.09, 21.02.09, 24.02.09, 27.02.09, 01.03.09, 04.03.09, 07.03.09, 10.03.09, 13.03.09, 16.03.09, 19.03.09, 22.03.09, 25.03.09, 28.03.09, 31.03.09, 03.04.09, 06.04.09, 09.04.09, 12.04.09, 15.04.09, 18.04.09, 21.04.09, 24.04.09, 27.04.09, 30.04.09, 03.05.09, 06.05.09, 09.05.09, 12.05.09, 15.05.09, 18.05.09, 21.05.09, 24.05.09, 27.05.09, 30.05.09, 02.06.09, 05.06.09, 08.06.09, 11.06.09, 14.06.09, 17.06.09, 20.06.09, 23.06.09, 26.06.09, 29.06.09, 02.07.09, 05.07.09, 08.07.09, 11.07.09, 14.07.09, 17.07.09, 20.07.09, 23.07.09, 26.07.09, 29.07.09, 01.08.09, 04.08.09, 07.08.09, 10.08.09, 13.08.09, 16.08.09, 19.08.09, 22.08.09, 25.08.09, 28.08.09, 31.08.09, 03.09.09, 06.09.09, 09.09.09, 12.09.09, 15.09.09, 18.09.09, 21.09.09, 24.09.09, 27.09.09, 30.09.09, 03.10.09, 06.10.09, 09.10.09, 12.10.09, 15.10.09, 18.10.09, 21.10.09, 24.10.09, 27.10.09, 30.10.09, 02.11.09, 05.11.09, 08.11.09, 11.11.09, 14.11.09, 17.11.09, 20.11.09, 23.11.09, 26.11.09, 29.11.09, 02.12.09, 05.12.09, 08.12.09, 11.12.09, 14.12.09, 17.12.09, 20.12.09, 23.12.09, 26.12.09, 29.12.09, 01.01.10, 04.01.10, 07.01.10, 10.01.10, 13.01.10, 16.01.10, 19.01.10, 22.01.10, 25.01.10, 28.01.10, 31.01.10, 03.02.10, 06.02.10, 09.02.10, 12.02.10, 15.02.10, 18.02.10, 21.02.10, 24.02.10, 27.02.10, 01.03.10, 04.03.10, 07.03.10, 10.03.10, 13.03.10, 16.03.10, 19.03.10, 22.03.10, 25.03.10, 28.03.10, 31.03.10, 03.04.10, 06.04.10, 09.04.10, 12.04.10, 15.04.10, 18.04.10, 21.04.10, 24.04.10, 27.04.10, 30.04.10, 03.05.10, 06.05.10, 09.05.10, 12.05.10, 15.05.10, 18.05.10, 21.05.10, 24.05.10, 27.05.10, 30.05.10, 02.06.10, 05.06.10, 08.06.10, 11.06.10, 14.06.10, 17.06.10, 20.06.10, 23.06.10, 26.06.10, 29.06.10, 02.07.10, 05.07.10, 08.07.10, 11.07.10, 14.07.10, 17.07.10, 20.07.10, 23.07.10, 26.07.10, 29.07.10, 01.08.10, 04.08.10, 07.08.10, 10.08.10, 13.08.10, 16.08.10, 19.08.10, 22.08.10, 25.08.10, 28.08.10, 31.08.10, 03.09.10, 06.09.10, 09.09.10, 12.09.10, 15.09.10, 18.09.10, 21.09.10, 24.09.10, 27.09.10, 30.09.10, 03.10.10, 06.10.10, 09.10.10, 12.10.10, 15.10.10, 18.10.10, 21.10.10, 24.10.10, 27.10.10, 30.10.10, 02.11.10, 05.11.10, 08.11.10, 11.11.10, 14.11.10, 17.11.10, 20.11.10, 23.11.10, 26.11.10, 29.11.10, 02.12.10, 05.12.10, 08.12.10, 11.12.10, 14.12.10, 17.12.10, 20.12.10, 23.12.10, 26.12.10, 29.12.10, 01.01.11, 04.01.11, 07.01.11, 10.01.11, 13.01.11, 16.01.11, 19.01.11, 22.01.11, 25.01.11, 28.01.11, 31.01.11, 03.02.11, 06.02.11, 09.02.11, 12.02.11, 15.02.11, 18.02.11, 21.02.11, 24.02.11, 27.02.11, 01.03