

BEBAUUNGSPLAN NR. 27
"GEORGSTRASSE"
 MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN
 DER GEMEINDE JADE
 M. = 1:1000

- Innhalb der Gewerbegebiete ist für jede angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbau (Stieleiche, Birke, Buche oder Zitterpappel) anzupflanzen. Der Stammumfang muß 12 - 16 cm betragen. Die Baumscheibe muß mindestens eine Größe von 12 m² aufweisen.
- An der westlichen Seite der Planstraße A sind auf den Grundstücksflächen Eichen (Quercus robur) im Abstand von 8,00 m entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze anzupflanzen. Der Stammumfang muß 12 - 14 cm betragen. Innhalb der Planstraße A sind im Bereich des Grünstreifens zwischen der Fahrbahn und dem Gehweg, angepaßt an die Grundstückszufahrten und Parkplätze, Eichen mit einem Abstand von 8,00 m und einem Stammumfang von 12 - 14 cm anzupflanzen (siehe hierzu den beauftragten Grünordnungsplan, Blatt Nr. 2).
- An der östlichen Seite der Planstraße B sind auf den Grundstücksflächen Ebereschen im Abstand von 8,00 m entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze anzupflanzen. Der Stammumfang muß 12 - 14 cm betragen (siehe hierzu den beauftragten Grünordnungsplan, Blatt Nr. 2).
- An westlichen Rand der Gewerbegebiete bzw. eingeschränkten Gewerbegebiete wurde bis zu Kirchweg eine Fläche für die Landwirtschaft als Ausgleichsfläche ausgewiesen (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft). Die Fläche hat eine Größe von ca. 8500 m² und ist als Wiese extensiv zu nutzen. An östlichen Rand der Gewerbegebiete bzw. eingeschränkten Gewerbegebiete wurde ebenfalls eine Fläche für die Landwirtschaft als Ausgleichsfläche ausgewiesen (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft). Die Fläche hat eine Größe von ca. 21700 m² und ist als Wiese extensiv zu nutzen.
- An südlichen und am östlichen Rand der Gewerbegebiete bzw. eingeschränkten Gewerbegebiete wurden Biotopentwicklungsbereiche ausgewiesen (als Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung der Landschaft). Auf diesen Flächen sind Verzichtsbereiche von wechsellagernder Tiefe herzustellen. Diese Bereiche sind weitgehend der natürlichen Sukzession zu überlassen. Um eine Verdrängung zu verhindern, ist der Gehölzflug ca. alle 5 Jahre im Winter zu besetzen.
- Müssen bei einer Straßenverbreiterung der Georgstraße die zu erhaltenden Anpflanzungen (Bäume und Hecken) beseitigt werden, so sind in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde entsprechende Ersatzanpflanzungen vorzunehmen.

- Nutzungsregeln**
- | | |
|------------------|------------------------|
| Baugruben | Zahl der Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl |
| Baumassenzahl | Baumweise |
- maximale zulässige Höhe der baulichen Anlagen über Fahrbahnmitte der Planstraße A (Endausbau)
- 1. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung**
- Die baulichen Anlagen innerhalb der Gewerbegebiete und der eingeschränkten Gewerbegebiete dürfen eine Traufhöhe von 7,50 m und eine Firsthöhe von 10,00 m über nächstgelegener Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der Planstraße A (Endausbau) nicht überschreiten. Kiervorn ausgenommen sind Antennenanlagen, Schornsteine und Estrichanlagen/Anlagen zum Schutz der Umwelt.
 - Innhalb des Bebauungsplangebietes sind keine Mürsch-Bücher zulässig.
- Textliche Festsetzungen**
- A. Allgemein**
- Innhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete (GE) sind Betriebe und Betriebsstellen zulässig, deren Emissionen nicht wesentlich stören.
 - Innhalb der Gewerbegebiete und der eingeschränkten Gewerbegebiete, in denen eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise "00" gemäß § 22 Abs. 4 der BauVO in Verbindung mit § 22 Abs. 2 der BauVO festgelegt wurde, sind bauliche Anlagen mit einer Länge bis zu maximal 30 m zulässig.
 - Die Belastung eines Teils des Mischgebietes mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erfolgt zu Gunsten der Anlieger, welche diese Flächen benutzen müssen sowie der Versorgungssträger, welche ihre Leitungen in diese Fläche verlegen.
 - Die Innhalb der Gewerbegebiete und der eingeschränkten Gewerbegebiete gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind nach § 1 (6) Nr. 2 BauVO allgemein zulässig.
 - Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 27 wird in dem Erweiterungsbereich der Planstraße A in die Raffineriestraße (L 862) Innhalb der Raffineriestraße (L 862) eine Linienabfuhr hergestellt (siehe hierzu die beauftragten Anlagen Nr. 1) und Nr. 2).

- C. aus Gründen des Gewässer- bzw. Wasserschlusses**
- Die in dem Bebauungsplangebiet vorhandenen Gräben sind zu sichern. Die Grabenränder sind in natürlichen Zustand zu erhalten. Ein Überbau ist nicht zulässig. Kiervorn ausgenommen sind Straßenüberquerungen.
 - An östlichen und westlichen Rand der Gewerbegebiete bzw. eingeschränkten Gewerbegebiete ist als Ausgleich für die überplanten Grabenschnitte Innhalb der Gewerbegebiete bzw. eingeschränkten Gewerbegebiete sowie zur Gewährleistung der Vorflut jeweils ein neuer Graben anzulegen.
 - Innhalb der Gewerbegebiete bzw. eingeschränkten Gewerbegebiete ist das Regenwasser von Dachflächen und von Lagerflächen oder bodennahen Flächen anderer Nutzung, bei denen kein Eintrag von Schadstoffen zu erwarten ist, in das offene Grabensystem zu entwässern bzw. auf den jeweiligen Grundstücksflächen zu vertickern.
 - Innhalb der Gewerbegebiete oder eingeschränkten Gewerbegebiete sind offene Lagerflächen und Flächen anderer Nutzung, auf denen Ablagerungen von Schadstoffen zu erwarten sind, so zu vertickern, daß eine Verdrückung der Schadstoffe verhindert wird. Das Oberflächenwasser ist zu reinigen (Überschleifer o. ä.) und gesondert abzuführen.

- Naturschutzliche Festsetzungen**
- Für die bauliche Nutzung der Grundstücke gelangt die BauVO 1990 (Bau-nutzungsplanverordnung von 23.1.1990 (BGBl. I S. 132)) zur Anwendung.
 - Die Belastung eines Teils des Bebauungsplangebietes mit Leitungsrechten erfolgt zu Gunsten des Ödendurgisch-Östfriesischen Wasserverbandes. Die genaue Lage der einzelnen Leitungen ergibt sich aus den gültigen Bestandsplänen des Ödendurgisch-Östfriesischen Wasserverbandes. Die Leitungsstrassen dürfen nicht mit Bäumen und Sträuchern überplant werden. Außerdem sind die Leitungsstrassen von einer Bebauung freizuhalten.
 - Die Belastung eines Teils des Bebauungsplangebietes mit Leitungsrechten erfolgt zu Gunsten der Energieversorgung West-Ost. Die genaue Lage der Leitungen ergibt sich aus den gültigen Bestandsplänen der Energieversorgung West-Ost. Die Leitungsstrassen dürfen nicht mit Bäumen und Sträuchern überplant werden. Außerdem sind die Leitungsstrassen von einer Bebauung freizuhalten.
 - Die vorhandenen Gräben sind gemäß dem Niedersächsischen Wasserrecht von den Eigentümern aufzuräumen und zu unterhalten.
 - Für die Veränderung an den vorhandenen Gewässern (Verfüllungen und Verrohrungen bei Straßenüberquerungen) ist gemäß § 119 NWG eine entsprechende wasserrechtliche Genehmigung bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.
 - Sollten bei den geplanten Bau- und Erarbeiten um- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese Funde gemäß dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz vom 30.5.1978 (Nds. GBl. S. 517) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.4.1988 (Nds. GBl. S. 103) meldepflichtig. Die Funde sind unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Gemeindeverwaltung zu melden.

- B. aus Gründen des Naturschlusses und der Landschaftspflege**
- Der beauftragte Grünordnungsplan (Blatt Nr. 2) mit zugehöriger Erläuterung ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Innhalb der ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte Bäume und Sträucher gemäß dem Pflanzschemata im Grünordnungsplan, Blatt Nr. 2 anzupflanzen.
 - Entlang der Planstraße C ist ein 2,50 m breiter Schutzstreifen, gemessen von der Böschungsoberkante des Grabens, als extensiv zu pflegende Grünfläche anzulegen (siehe hierzu den Straßenquerschnitt im Grünordnungsplan, Blatt Nr. 2).
 - Innhalb der Mischgebiete ist auf den Grundstücken für jede angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbau (Stieleiche, Birke, Buche oder Zitterpappel) oder ein Obstbaum anzupflanzen. Der Stammumfang muß 12 - 14 cm betragen. An der Georgstraße sind diese Bäume entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze anzupflanzen.
 - Innhalb der Mischgebiete ist die Verriegelung der nicht überbauten Grundstücksfläche nur für die Anlage der Zwenguren, der Terrassenbereiche und der Gartennetze zulässig.

- 8. aus Gründen des Naturschlusses und der Landschaftspflege**
- Die Bäume und Sträucher, welche nicht erhalten werden können, sind wie folgt zu ersetzen:
Bei einer Rodungsführung auf der nördlichen Seite der Raffineriestraße (L 862) ist am nördlichen Rand des Rodunges unter Berücksichtigung der Zufahrten und Sichtfelder alle 8,00 m eine Eiche mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm anzupflanzen. Wo die Breite des Grünstreifens zwischen dem Radweg und der Fahrbahn es ermöglicht, können diese Eichen alternativ auch Innhalb dieses Grünstreifens angeplant werden.
Bei einer Rodungsführung auf der südlichen Seite der Raffineriestraße (L 862) ist am südlichen Rand des Rodunges unter Berücksichtigung der Zufahrten und Sichtfelder alle 8,00 m eine Buche mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm anzupflanzen. Wo die Breite des Grünstreifens zwischen dem Radweg und der Fahrbahn es ermöglicht, können diese Eichen alternativ auch Innhalb dieses Grünstreifens angeplant werden.
Die Festlegung weiterer, erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen für den geplanten Rodung, soweit diese nicht in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Erschließung der Baugruben über die Planstraße A stehen, bleiben der Regelung in Planfeststellungsverfahren überlassen.

- 9. Innhalb der Mischgebiete ist die Verriegelung der nicht überbauten Grundstücksfläche nur für die Anlage der Zwenguren, der Terrassenbereiche und der Gartennetze zulässig.**

- 10. Innhalb der Mischgebiete ist die Verriegelung der nicht überbauten Grundstücksfläche nur für die Anlage der Zwenguren, der Terrassenbereiche und der Gartennetze zulässig.**

- 11. Innhalb der Gewerbegebiete ist für jede angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbau (Stieleiche, Birke, Buche oder Zitterpappel) anzupflanzen. Der Stammumfang muß 12 - 16 cm betragen. Die Baumscheibe muß mindestens eine Größe von 12 m² aufweisen.**

- 12. An der westlichen Seite der Planstraße A sind auf den Grundstücksflächen Eichen (Quercus robur) im Abstand von 8,00 m entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze anzupflanzen. Der Stammumfang muß 12 - 14 cm betragen. Innhalb der Planstraße A sind im Bereich des Grünstreifens zwischen der Fahrbahn und dem Gehweg, angepaßt an die Grundstückszufahrten und Parkplätze, Eichen mit einem Abstand von 8,00 m und einem Stammumfang von 12 - 14 cm anzupflanzen (siehe hierzu den beauftragten Grünordnungsplan, Blatt Nr. 2).**

- 13. An der östlichen Seite der Planstraße B sind auf den Grundstücksflächen Ebereschen im Abstand von 8,00 m entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze anzupflanzen. Der Stammumfang muß 12 - 14 cm betragen (siehe hierzu den beauftragten Grünordnungsplan, Blatt Nr. 2).**

- 14. An westlichen Rand der Gewerbegebiete bzw. eingeschränkten Gewerbegebiete wurde bis zu Kirchweg eine Fläche für die Landwirtschaft als Ausgleichsfläche ausgewiesen (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft). Die Fläche hat eine Größe von ca. 8500 m² und ist als Wiese extensiv zu nutzen. An östlichen Rand der Gewerbegebiete bzw. eingeschränkten Gewerbegebiete wurde ebenfalls eine Fläche für die Landwirtschaft als Ausgleichsfläche ausgewiesen (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft). Die Fläche hat eine Größe von ca. 21700 m² und ist als Wiese extensiv zu nutzen.**

- 15. An südlichen und am östlichen Rand der Gewerbegebiete bzw. eingeschränkten Gewerbegebiete wurden Biotopentwicklungsbereiche ausgewiesen (als Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung der Landschaft). Auf diesen Flächen sind Verzichtsbereiche von wechsellagernder Tiefe herzustellen. Diese Bereiche sind weitgehend der natürlichen Sukzession zu überlassen. Um eine Verdrückung zu verhindern, ist der Gehölzflug ca. alle 5 Jahre im Winter zu besetzen.**

- 16. Müssen bei einer Straßenverbreiterung der Georgstraße die zu erhaltenden Anpflanzungen (Bäume und Hecken) beseitigt werden, so sind in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde entsprechende Ersatzanpflanzungen vorzunehmen.**

- 17. Die in dem Bebauungsplangebiet vorhandenen Gräben sind zu sichern. Die Grabenränder sind in natürlichen Zustand zu erhalten. Ein Überbau ist nicht zulässig. Kiervorn ausgenommen sind Straßenüberquerungen.**

- 18. An östlichen und westlichen Rand der Gewerbegebiete bzw. eingeschränkten Gewerbegebiete ist als Ausgleich für die überplanten Grabenschnitte Innhalb der Gewerbegebiete bzw. eingeschränkten Gewerbegebiete sowie zur Gewährleistung der Vorflut jeweils ein neuer Graben anzulegen.**

- 19. Innhalb der Gewerbegebiete bzw. eingeschränkten Gewerbegebiete ist das Regenwasser von Dachflächen und von Lagerflächen oder bodennahen Flächen anderer Nutzung, bei denen kein Eintrag von Schadstoffen zu erwarten ist, in das offene Grabensystem zu entwässern bzw. auf den jeweiligen Grundstücksflächen zu vertickern.**

- 20. Innhalb der Gewerbegebiete oder eingeschränkten Gewerbegebiete sind offene Lagerflächen und Flächen anderer Nutzung, auf denen Ablagerungen von Schadstoffen zu erwarten sind, so zu vertickern, daß eine Verdrückung der Schadstoffe verhindert wird. Das Oberflächenwasser ist zu reinigen (Überschleifer o. ä.) und gesondert abzuführen.**

- 21. Für die bauliche Nutzung der Grundstücke gelangt die BauVO 1990 (Bau-nutzungsplanverordnung von 23.1.1990 (BGBl. I S. 132)) zur Anwendung.**

- 22. Die Belastung eines Teils des Bebauungsplangebietes mit Leitungsrechten erfolgt zu Gunsten des Ödendurgisch-Östfriesischen Wasserverbandes. Die genaue Lage der einzelnen Leitungen ergibt sich aus den gültigen Bestandsplänen des Ödendurgisch-Östfriesischen Wasserverbandes. Die Leitungsstrassen dürfen nicht mit Bäumen und Sträuchern überplant werden. Außerdem sind die Leitungsstrassen von einer Bebauung freizuhalten.**

- 23. Die Belastung eines Teils des Bebauungsplangebietes mit Leitungsrechten erfolgt zu Gunsten der Energieversorgung West-Ost. Die genaue Lage der Leitungen ergibt sich aus den gültigen Bestandsplänen der Energieversorgung West-Ost. Die Leitungsstrassen dürfen nicht mit Bäumen und Sträuchern überplant werden. Außerdem sind die Leitungsstrassen von einer Bebauung freizuhalten.**

- 24. Die vorhandenen Gräben sind gemäß dem Niedersächsischen Wasserrecht von den Eigentümern aufzuräumen und zu unterhalten.**

- 25. Für die Veränderung an den vorhandenen Gewässern (Verfüllungen und Verrohrungen bei Straßenüberquerungen) ist gemäß § 119 NWG eine entsprechende wasserrechtliche Genehmigung bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.**

- 26. Sollten bei den geplanten Bau- und Erarbeiten um- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese Funde gemäß dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz vom 30.5.1978 (Nds. GBl. S. 517) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.4.1988 (Nds. GBl. S. 103) meldepflichtig. Die Funde sind unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Gemeindeverwaltung zu melden.**

- 27. Die Bäume und Sträucher, welche nicht erhalten werden können, sind wie folgt zu ersetzen:
Bei einer Rodungsführung auf der nördlichen Seite der Raffineriestraße (L 862) ist am nördlichen Rand des Rodunges unter Berücksichtigung der Zufahrten und Sichtfelder alle 8,00 m eine Eiche mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm anzupflanzen. Wo die Breite des Grünstreifens zwischen dem Radweg und der Fahrbahn es ermöglicht, können diese Eichen alternativ auch Innhalb dieses Grünstreifens angeplant werden.
Bei einer Rodungsführung auf der südlichen Seite der Raffineriestraße (L 862) ist am südlichen Rand des Rodunges unter Berücksichtigung der Zufahrten und Sichtfelder alle 8,00 m eine Buche mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm anzupflanzen. Wo die Breite des Grünstreifens zwischen dem Radweg und der Fahrbahn es ermöglicht, können diese Eichen alternativ auch Innhalb dieses Grünstreifens angeplant werden.
Die Festlegung weiterer, erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen für den geplanten Rodung, soweit diese nicht in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Erschließung der Baugruben über die Planstraße A stehen, bleiben der Regelung in Planfeststellungsverfahren überlassen.**

- 28. Innhalb der Mischgebiete ist auf den Grundstücken für jede angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbau (Stieleiche, Birke, Buche oder Zitterpappel) oder ein Obstbaum anzupflanzen. Der Stammumfang muß 12 - 14 cm betragen. An der Georgstraße sind diese Bäume entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze anzupflanzen.**

- 29. Innhalb der Mischgebiete ist die Verriegelung der nicht überbauten Grundstücksfläche nur für die Anlage der Zwenguren, der Terrassenbereiche und der Gartennetze zulässig.**

- 30. Innhalb der Mischgebiete ist die Verriegelung der nicht überbauten Grundstücksfläche nur für die Anlage der Zwenguren, der Terrassenbereiche und der Gartennetze zulässig.**

- 31. Innhalb der Gewerbegebiete ist für jede angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbau (Stieleiche, Birke, Buche oder Zitterpappel) anzupflanzen. Der Stammumfang muß 12 - 16 cm betragen. Die Baumscheibe muß mindestens eine Größe von 12 m² aufweisen.**

- 32. An der westlichen Seite der Planstraße A sind auf den Grundstücksflächen Eichen (Quercus robur) im Abstand von 8,00 m entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze anzupflanzen. Der Stammumfang muß 12 - 14 cm betragen. Innhalb der Planstraße A sind im Bereich des Grünstreifens zwischen der Fahrbahn und dem Gehweg, angepaßt an die Grundstückszufahrten und Parkplätze, Eichen mit einem Abstand von 8,00 m und einem Stammumfang von 12 - 14 cm anzupflanzen (siehe hierzu den beauftragten Grünordnungsplan, Blatt Nr. 2).**

- 33. An der östlichen Seite der Planstraße B sind auf den Grundstücksflächen Ebereschen im Abstand von 8,00 m entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze anzupflanzen. Der Stammumfang muß 12 - 14 cm betragen (siehe hierzu den beauftragten Grünordnungsplan, Blatt Nr. 2).**

- 34. An westlichen Rand der Gewerbegebiete bzw. eingeschränkten Gewerbegebiete wurde bis zu Kirchweg eine Fläche für die Landwirtschaft als Ausgleichsfläche ausgewiesen (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft). Die Fläche hat eine Größe von ca. 8500 m² und ist als Wiese extensiv zu nutzen. An östlichen Rand der Gewerbegebiete bzw. eingeschränkten Gewerbegebiete wurde ebenfalls eine Fläche für die Landwirtschaft als Ausgleichsfläche ausgewiesen (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft). Die Fläche hat eine Größe von ca. 21700 m² und ist als Wiese extensiv zu nutzen.**

- 35. An südlichen und am östlichen Rand der Gewerbegebiete bzw. eingeschränkten Gewerbegebiete wurden Biotopentwicklungsbereiche ausgewiesen (als Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung der Landschaft). Auf diesen Flächen sind Verzichtsbereiche von wechsellagernder Tiefe herzustellen. Diese Bereiche sind weitgehend der natürlichen Sukzession zu überlassen. Um eine Verdrückung zu verhindern, ist der Gehölzflug ca. alle 5 Jahre im Winter zu besetzen.**

- 36. Müssen bei einer Straßenverbreiterung der Georgstraße die zu erhaltenden Anpflanzungen (Bäume und Hecken) beseitigt werden, so sind in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde entsprechende Ersatzanpflanzungen vorzunehmen.**

- 37. Die in dem Bebauungsplangebiet vorhandenen Gräben sind zu sichern. Die Grabenränder sind in natürlichen Zustand zu erhalten. Ein Überbau ist nicht zulässig. Kiervorn ausgenommen sind Straßenüberquerungen.**

- 38. An östlichen und westlichen Rand der Gewerbegebiete bzw. eingeschränkten Gewerbegebiete ist als Ausgleich für die überplanten Grabenschnitte Innhalb der Gewerbegebiete bzw. eingeschränkten Gewerbegebiete sowie zur Gewährleistung der Vorflut jeweils ein neuer Graben anzulegen.**

- 39. Innhalb der Gewerbegebiete bzw. eingeschränkten Gewerbegebiete ist das Regenwasser von Dachflächen und von Lagerflächen oder bodennahen Flächen anderer Nutzung, bei denen kein Eintrag von Schadstoffen zu erwarten ist, in das offene Grabensystem zu entwässern bzw. auf den jeweiligen Grundstücksflächen zu vertickern.**

- 40. Innhalb der Gewerbegebiete oder eingeschränkten Gewerbegebiete sind offene Lagerflächen und Flächen anderer Nutzung, auf denen Ablagerungen von Schadstoffen zu erwarten sind, so zu vertickern, daß eine Verdrückung der Schadstoffe verhindert wird. Das Oberflächenwasser ist zu reinigen (Überschleifer o. ä.) und gesondert abzuführen.**

- 41. Für die bauliche Nutzung der Grundstücke gelangt die BauVO 1990 (Bau-nutzungsplanverordnung von 23.1.1990 (BGBl. I S. 132)) zur Anwendung.**

- 42. Die Belastung eines Teils des Bebauungsplangebietes mit Leitungsrechten erfolgt zu Gunsten des Ödendurgisch-Östfriesischen Wasserverbandes. Die genaue Lage der einzelnen Leitungen ergibt sich aus den gültigen Bestandsplänen des Ödendurgisch-Östfriesischen Wasserverbandes. Die Leitungsstrassen dürfen nicht mit Bäumen und Sträuchern überplant werden. Außerdem sind die Leitungsstrassen von einer Bebauung freizuhalten.**

- 43. Die Belastung eines Teils des Bebauungsplangebietes mit Leitungsrechten erfolgt zu Gunsten der Energieversorgung West-Ost. Die genaue Lage der Leitungen ergibt sich aus den gültigen Bestandsplänen der Energieversorgung West-Ost. Die Leitungsstrassen dürfen nicht mit Bäumen und Sträuchern überplant werden. Außerdem sind die Leitungsstrassen von einer Bebauung freizuhalten.**

- 44. Die vorhandenen Gräben sind gemäß dem Niedersächsischen Wasserrecht von den Eigentümern aufzuräumen und zu unterhalten.**

- 45. Für die Veränderung an den vorhandenen Gewässern (Verfüllungen und Verrohrungen bei Straßenüberquerungen) ist gemäß § 119 NWG eine entsprechende wasserrechtliche Genehmigung bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.**

- 46. Sollten bei den geplanten Bau- und Erarbeiten um- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese Funde gemäß dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz vom 30.5.1978 (Nds. GBl. S. 517) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.4.1988 (Nds. GBl. S. 103) meldepflichtig. Die Funde sind unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Gemeindeverwaltung zu melden.**

- 47. Die Bäume und Sträucher, welche nicht erhalten werden können, sind wie folgt zu ersetzen:
Bei einer Rodungsführung auf der nördlichen Seite der Raffineriestraße (L 862) ist am nördlichen Rand des Rodunges unter Berücksichtigung der Zufahrten und Sichtfelder alle 8,00 m eine Eiche mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm anzupflanzen. Wo die Breite des Grünstreifens zwischen dem Radweg und der Fahrbahn es ermöglicht, können diese Eichen alternativ auch Innhalb dieses Grünstreifens angeplant werden.
Bei einer Rodungsführung auf der südlichen Seite der Raffineriestraße (L 862) ist am südlichen Rand des Rodunges unter Berücksichtigung der Zufahrten und Sichtfelder alle 8,00 m eine Buche mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm anzupflanzen. Wo die Breite des Grünstreifens zwischen dem Radweg und der Fahrbahn es ermöglicht, können diese Eichen alternativ auch Innhalb dieses Grünstreifens angeplant werden.
Die Festlegung weiterer, erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen für den geplanten Rodung, soweit diese nicht in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Erschließung der Baugruben über die Planstraße A stehen, bleiben der Regelung in Planfeststellungsverfahren überlassen.**

- 48. Innhalb der Mischgebiete ist auf den Grundstücken für jede angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbau (Stieleiche, Birke, Buche oder Zitterpappel) oder ein Obstbaum anzupflanzen. Der Stammumfang muß 12 - 14 cm betragen. An der Georgstraße sind diese Bäume entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze anzupflanzen.**

- 49. Innhalb der Mischgebiete ist die Verriegelung der nicht überbauten Grundstücksfläche nur für die Anlage der Zwenguren, der Terrassenbereiche und der Gartennetze zulässig.**

- 50. Innhalb der Mischgebiete ist die Verriegelung der nicht überbauten Grundstücksfläche nur für die Anlage der Zwenguren, der Terrassenbereiche und der Gartennetze zulässig.**

- 51. Innhalb der Gewerbegebiete ist für jede angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbau (Stieleiche, Birke, Buche oder Zitterpappel) anzupflanzen. Der Stammumfang muß 12 - 16 cm betragen. Die Baumscheibe muß mindestens eine Größe von 12 m² aufweisen.**

- 52. An der westlichen Seite der Planstraße A sind auf den Grundstücksflächen Eichen (Quercus robur) im Abstand von 8,00 m entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze anzupflanzen. Der Stammumfang muß 12 - 14 cm betragen. Innhalb der Planstraße A sind im Bereich des Grünstreifens zwischen der Fahrbahn und dem Gehweg, angepaßt an die Grundstückszufahrten und Parkplätze, Eichen mit einem Abstand von 8,00 m und einem Stammumfang von 12 - 14 cm anzupflanzen (siehe hierzu den beauftragten Grünordnungsplan, Blatt Nr. 2).**

- 53. An der östlichen Seite der Planstraße B sind auf den Grundstücksflächen Ebereschen im Abstand von 8,00 m entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze anzupflanzen. Der Stammumfang muß 12 - 14 cm betragen (siehe hierzu den beauftragten Grünordnungsplan, Blatt Nr. 2).**

- 54. An westlichen Rand der Gewerbegebiete bzw. eingeschränkten Gewerbegebiete wurde bis zu Kirchweg eine Fläche für die Landwirtschaft als Ausgleichsfläche ausgewiesen (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft). Die Fläche hat eine Größe von ca. 8500 m² und ist als Wiese extensiv zu nutzen. An östlichen Rand der Gewerbegebiete bzw. eingeschränkten Gewerbegebiete wurde ebenfalls eine Fläche für die Landwirtschaft als Ausgleichsfläche ausgewiesen (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft). Die Fläche hat eine Größe von ca. 21700 m² und ist als Wiese extensiv zu nutzen.**

- 55. An südlichen und am östlichen Rand der Gewerbegebiete bzw. eingeschränkten Gewerbegebiete wurden Biotopentwicklungsbereiche ausgewiesen (als Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung der Landschaft). Auf diesen Flächen sind Verzichtsbereiche von wechsellagernder Tiefe herzustellen. Diese Bereiche sind weitgehend der natürlichen Sukzession zu überlassen. Um eine Verdrückung zu verhindern, ist der Gehölzflug ca. alle 5 Jahre im Winter zu besetzen.**

- 56. Müssen bei einer Straßenverbreiterung der Georgstraße die zu erhaltenden Anpflanzungen (Bäume und Hecken) beseitigt werden, so sind in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde entsprechende Ersatzanpflanzungen vorzunehmen.**

- 57. Die in dem Bebauungsplangebiet vorhandenen Gräben sind zu sichern. Die Grabenränder sind in natürlichen Zustand zu erhalten. Ein Überbau ist nicht zulässig. Kiervorn ausgenommen sind Straßenüberquerungen.**

- 58. An östlichen und westlichen Rand der Gewerbegebiete bzw. eingeschränkten Gewerbegebiete ist als Ausgleich für die überplanten Grabenschnitte Innhalb der Gewerbegebiete bzw. eingeschränkten Gewerbegebiete sowie zur Gewährleistung der Vorflut jeweils ein neuer Graben anzulegen.**

- 59. Innhalb der Gewerbegebiete bzw. eingeschränkten Gewerbegebiete ist das Regenwasser von Dachflächen und von Lagerflächen oder bodennahen Flächen anderer Nutzung, bei denen kein Eintrag von Schadstoffen zu erwarten ist, in das offene Grabensystem zu entwässern bzw. auf den jeweiligen Grundstücksflächen zu vertickern.**

- 60. Innhalb der Gewerbegebiete oder eingeschränkten Gewerbegebiete sind offene Lagerflächen und Flächen anderer Nutzung, auf denen Ablagerungen von Schadstoffen zu erwarten sind, so zu vertickern, daß eine Verdrückung der Schadstoffe verhindert wird. Das Oberflächenwasser ist zu reinigen (Überschleifer o. ä.) und gesondert abzuführen.**

- 61. Für die bauliche Nutzung der Grundstücke gelangt die BauVO 1990 (Bau-nutzungsplanverordnung von 23.1.1990 (BGBl. I S. 132)) zur Anwendung.**

- 62. Die Belastung eines Teils des Bebauungsplangebietes mit Leitungsrechten erfolgt zu Gunsten des Ödendurgisch-Östfriesischen Wasserverbandes. Die genaue Lage der einzelnen Leitungen ergibt sich aus den gültigen Bestandsplänen des Ödendurgisch-Östfriesischen Wasserverbandes. Die Leitungsstrassen dürfen nicht mit Bäumen und Sträuchern überplant werden. Außerdem sind die Leitungsstrassen von einer Bebauung freizuhalten.**

- 63. Die Belastung eines Teils des Bebauungsplangebietes mit Leitungsrechten erfolgt zu Gunsten der Energieversorgung West-Ost. Die genaue Lage der Leitungen ergibt sich aus den gültigen Bestandsplänen der Energieversorgung West-Ost. Die Leitungsstrassen dürfen nicht mit Bäumen und Sträuchern überplant werden. Außerdem sind die Leitungsstrassen von einer Bebauung freizuhalten.**

- 64. Die vorhandenen Gräben sind gemäß dem Niedersächsischen Wasserrecht von den Eigentümern aufzuräumen und zu unterhalten.**

- 65. Für die Veränderung an den vorhandenen Gewässern (Verfüllungen und Verrohrungen bei Straßenüberquerungen) ist gemäß § 119 NWG eine entsprechende wasserrechtliche Genehmigung bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.**

- 66. Sollten bei den geplanten Bau- und Erarbeiten um- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese Funde gemäß dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz vom 30.5.1978 (Nds. GBl. S. 517) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.4.1988 (Nds. GBl. S. 103) meldepflichtig. Die Funde sind unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Gemeindeverwaltung zu melden.**

- 67. Die Bäume und Sträucher, welche nicht erhalten werden können, sind wie folgt zu ersetzen:
Bei einer Rodungsführung auf der nördlichen Seite der Raffineriestraße (L 862) ist am nördlichen Rand des Rodunges unter Berücksichtigung der Zufahrten und Sichtfelder alle 8,00 m eine Eiche mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm anzupflanzen. Wo die Breite des Grünstreifens zwischen dem Radweg und der Fahrbahn es ermöglicht, können diese Eichen alternativ auch Innhalb dieses Grünstreifens angeplant werden.
Bei einer Rodungsführung auf der südlichen Seite der Raffineriestraße (L 862) ist am südlichen Rand des Rodunges unter Berücksichtigung der Zufahrten und Sichtfelder alle 8,00 m eine Buche mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm anzupflanzen. Wo die Breite des Grünstreifens zwischen dem Radweg und der Fahrbahn es ermöglicht, können diese Eichen alternativ auch Innhalb dieses Grünstreifens angeplant werden.
Die Festlegung weiterer, erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen für den geplanten Rodung, soweit diese nicht in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Erschließung der Baugruben über die Planstraße A stehen, bleiben der Regelung in Planfeststellungsverfahren überlassen.**

- 68. Innhalb der Mischgebiete ist auf den Grundstücken für jede angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbau (Stieleiche, Birke, Buche oder Zitterpappel) oder ein Obstbaum anzupflanzen. Der Stammumfang muß 12 - 14 cm betragen. An der Georgstraße sind diese Bäume entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze anzupflanzen.**

- 69. Innhalb der Mischgebiete ist die Verriegelung der nicht überbauten Grundstücksfläche nur für die Anlage der Zwenguren, der Terrassenbereiche und der Gartennetze zulässig.**

- 70. Innhalb der Mischgebiete ist die Verriegelung der nicht überbauten Grundstücksfläche nur für die Anlage der Zwenguren, der Terrassenbereiche und der Gartennetze zulässig.**

- 71. Innhalb der Gewerbegebiete ist für jede angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbau (Stieleiche, Birke, Buche oder Zitterpappel) anzupflanzen. Der Stammumfang muß 12 - 16 cm betragen. Die Baumscheibe muß mindestens eine Größe von 12 m² aufweisen.**

- 72. An der westlichen Seite der Planstraße A sind auf den Grundstücksflächen Eichen (Quercus robur) im Abstand von 8,00 m entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze anzupflanzen. Der Stammumfang muß 12 - 14 cm betragen. Innhalb der Planstraße A sind im Bereich des Grünstreifens zwischen der Fahrbahn und dem Gehweg, angepaßt an die Grundstückszufahrten und Parkplätze, Eichen mit einem Abstand von 8,00 m und einem Stammumfang von 12 - 14 cm anzupflanzen (siehe hierzu den beauftragten Grünordnungsplan, Blatt Nr. 2).**

- 73. An der östlichen Seite der Planstraße B sind auf den Grundstücksflächen Ebereschen im Abstand von 8,00 m entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze anzupflanzen. Der Stammumfang muß 12 - 14 cm betragen (siehe hierzu den beauftragten Grünordnungsplan, Blatt Nr. 2).**

- 74. An westlichen Rand der Gewerbegebiete bzw. eingeschränkten Gewerbegebiete wurde bis zu Kirchweg eine Fläche für die Landwirtschaft als Ausgleichsfläche ausgewiesen (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft). Die Fläche hat eine Größe von ca. 8500 m² und ist als Wiese extensiv zu nutzen. An östlichen Rand der Gewerbegebiete bzw. eingeschränkten Gewerbegebiete wurde ebenfalls eine Fläche für die Landwirtschaft als Ausgleichsfläche ausgewiesen (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft). Die Fläche hat eine Größe von ca. 21700 m² und ist als Wiese extensiv zu nutzen.**

- 75. An südlichen und am östlichen Rand der Gewerbe**