

**Bebauungsplan Nr. 29**  
**1. Änderung und Erweiterung**  
**Gewerbegebiet „Diekmannshausen“**

**Begründung**

**Stand: Februar 1998**

**Auftraggeber:**

Gemeinde Jade  
Jader Straße 47  
26349 Jade -Jaderaltendeich

**Planverfasser:**

Planungsbüro  
**INGWA**® GmbH

Hauptsitz:

Bremer Straße 18  
26135 Oldenburg

Tel.: (0441) 15656 / 15655  
Fax: (0441) 2489503

# INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<b>1.0. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>1</b>
<b>2.0. RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>1</b>
2.1. Aufstellungsbeschluß	1
2.2. Rechtsgrundlagen	2
2.3. Kartengrundlage	2
2.4. Räumlicher Geltungsbereich	2
2.5. Ziele der Raum- und Landesplanung	3
2.6. Vorbereitende Bauleitplanung	3
<b>3.0. STÄDTEBAULICHE BESTANDSSITUATION</b>	<b>4</b>
3.1. Nutzungsstruktur	4
3.2. Immissionssituation	4
3.3. Altlasten	5
<b>4.0. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>5</b>
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	5
4.2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	7
4.3. Verkehrsflächen	7
4.4. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen	9
4.5. Grünflächen	9
4.6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	9
4.7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunstender Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen	10
4.8. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10
4.9. Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
4.10. Ver- und Entsorgung	11
<b>5.0. NATUR UND LANDSCHAFT</b>	<b>12</b>
<b>6.0. FOLGEMASSNAHMEN</b>	<b>13</b>
<b>7.0. VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>14</b>
<b>8.0. FESTSETZUNGEN / ÜBERNAHMEN</b>	<b>15</b>

## 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Jade beabsichtigt im Ortsteil Diekmannshausen die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 29 Gewerbegebiet „Diekmannshausen“ vorzunehmen. Anlaß der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ist es im Bereich vorhandener gewerblicher Nutzungen zur Stärkung der örtlichen Wirtschaftsstruktur und entsprechend der Bedarfssituation des dort ansässigen Betriebes eine Umorganisation der gewerblichen Bauflächen innerhalb des bisherigen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 29 vorzunehmen und eine Anpassung an die derzeitigen Gegebenheiten herbeizuführen.

Zur Abrundung des Gebietes wird eine im Westen gelegene kleinere Teilfläche in den Geltungsbereich einbezogen. Weiterhin beabsichtigt die Gemeinde eine bisher im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 29 festgesetzte Fläche für Bahnanlagen und eine Planstraße einschließlich einer Wendeanlage den gewerblichen Nutzflächen zuzuordnen. Bei der Bahntrasse handelte es sich um die heute nicht mehr bestehende Strecke „Varel - Diekmannshausen“. Die ehemals zur Erschließung des Plangebietes festgesetzte Planstraße einschließlich Wendeanlage wurde bisher im Plangebiet nicht realisiert und ist aufgrund der heutigen Gegebenheiten nicht erforderlich.

Im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 29 wird das für den Bebauungsplan Nr. 29 erstellte Gesamtkonzept (Kombination Bebauungsplan / Grünordnungsplan) unter Berücksichtigung der vorgenommenen Änderungen beibehalten.

Analog der genannten Planungsabsicht der Gemeinde Jade erfolgt die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit dem konkreten Ziel:

- ein eingeschränktes Gewerbegebiet(GEe) und Gewerbegebiete (GE),
- öffentliche und private Verkehrsflächen,
- private Grünflächen,
- Wasserflächen,
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft,
- Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet sind,
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern und die
- zu erhaltenden Bäume festzusetzen.

## 2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 Aufstellungsbeschluß

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Jade hat in seiner Sitzung am ..... die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 29 Gewerbegebiet „Diekmannshausen“ beschlossen.

## 2.2 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- BauGB  
Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung.
- BauNVO  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der aktuellen Fassung.
- PlanzVo  
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990) in der aktuellen Fassung.
- NBauO  
Niedersächsische Bauordnung in der aktuellen Fassung.
- NNatG  
Niedersächsisches Naturschutzgesetz in der aktuellen Fassung.
- NGO § 40  
Niedersächsische Gemeindeordnung in der aktuellen Fassung.
- BNatSchG  
Bundesnaturschutzgesetz in der aktuellen Fassung.

## 2.3 Kartengrundlage

Die Planzeichnung für den Bebauungsplan, ist unter Verwendung des vom Vermessungsbüro der öffentlich bestellten Vermessungsingenieure Dipl.-Ing. Hannes Vredenberg und Dipl.-Ing. Wilhelm Schwichow, Milchstraße 7 A in 26441 Jever zur Verfügung gestellten Kartenmaterials erstellt worden.

## 2.4 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 29 Gewerbegebiet „Diekmannshausen“ ist weitestgehend identisch mit dem Geltungsbereich des geltenden Bebauungsplanes Nr. 29 Gewerbegebiet „Diekmannshausen“. Lediglich im Westen des Plangebietes wird eine bisher vom Plangebiet ausgesparte Teilfläche zur Abrundung des Gebietes in den Geltungsbereich aufgenommen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird räumlich wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die nördliche Grenze der Verkehrsfläche der Genossenschaftsstraße, durch Teilflächen des Grundstückes 117/18 sowie durch die südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 447/106, 449/108, 451/109, 453/110, 596/107 und in Teilen 593/106.
- Im Osten durch die Verkehrsfläche der Bundesstraße B 437.
- Im Süden durch die nordwestliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 119 und 116, durch die nordöstliche und nordwestliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 112 sowie durch die nordöstliche Flurstücksgrenze des Grundstückes 239/1.

- Im Westen durch die östliche Flurstücksgrenze des Grundstückes 106/5 sowie durch eine Teilfläche des Grundstückes 107/7.

## 2.5 Ziele der Raum- und Landesplanung

§ 1 BauGB schreibt die Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raum- und Landesplanung vor. Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die Ziele des Landesraumordnungsprogrammes (LROP Niedersachsen von 1994). Das Regionale Raumordnungsprogrammes (RROP) für den Landkreis Wesermarsch befindet sich zur Zeit in Aufstellung.

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen wird der Planungsraum, in der zeichnerischen Darstellung, als Raum außerhalb des Ordnungsraumes festgelegt. Innerhalb dieser ländlichen Räume sind Maßnahmen durchzuführen, die dazu beitragen den Raum so zu entwickeln, daß eine ausgewogene Raumstruktur des Landes erzielt wird.

Darüber hinaus beschreibt das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen von 1994 den Planungsraum als Gebiet für das aus Landessicht die Festlegung als Vorsorgegebiet für Erholung, als Vorsorgegebiet für die Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung und als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft in dem Regionalen Raumordnungsprogramm in Betracht kommt. An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt weiterhin ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft.

Folgende weitere Ziele der Landesplanung werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes beachtet,

- Stärkung der Wirtschaft im Planungsraum sowie die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur. Dazu gehören Maßnahmen zur Sicherung oder Entwicklung von Arbeitsplätzen.
- Ansiedlung neuer, die Wirtschaftsstruktur des Raumes verbessernde Unternehmen, sowie die Förderung vorhandener ortsansässiger Unternehmen, wenn damit eine Arbeitsplatzsicherung oder Neuschaffung und eine Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit verbunden ist.

## 2.6 Vorbereitende Bauleitplanung

Für die Gemeinde Jade befindet sich zur Zeit ein Flächennutzungsplan in Aufstellung. Der geltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Jade wurde 1980 genehmigt. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.29 Gewerbegebiet „Diekmannshausen“ erfolgte die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes. In der Planzeichnung der 16. Flächennutzungsplanänderung werden im Geltungsbereich gewerbliche Bauflächen, Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege (Bahnanlagen), Flächen für Versorgungsanlagen sowie für Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (Trinkwasserversorgungsleitungen), sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Die Plangebietsfläche der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 29 Gewerbegebiet „Diekmannshausen“ wird in der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes weitestgehend berücksichtigt. Die Inhalte des Flächennutzungsplanes werden durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes nur insoweit berührt, daß eine Umorganisation der gewerblichen Bauflächen erfolgt.

Des Weiteren wird auf die Festsetzung der Bahnanlage im verbindlichen Bauleitplan verzichtet, da diese in der Örtlichkeit nicht mehr vorhanden ist. Im Westen wird der Geltungsbereich geringfügig erweitert. Eine Angleichung oder Änderung des Flächennutzungsplanes ist aufgrund der geringfügigen Änderungen zunächst nicht erforderlich. Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes werden die Inhalte des Bebauungsplanes berücksichtigt.

### **3.0 STÄDTEBAULICHE BESTANDSSITUATION**

#### **3.1 Nutzungsstruktur**

Entsprechend der im Bebauungsplan Nr. 29 Gewerbegebiet „Diekmannshausen“ getroffenen Festsetzung über die Art der baulichen Nutzung stellt sich das Plangebiet heute vorrangig gewerblich genutzt dar.

Teilflächen im Bereich der Flurstücke 456/111, 458/117 und 118/1 wurden von einem ortsansässigen Transportunternehmen als Erweiterungsflächen in Anspruch genommen. Vorrangig sind hier Lagerplätze vorhanden. Darüber hinaus erfolgte innerhalb dieser Flächen bereits weitestgehend die Realisierung der im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 29 geforderten Ausgleichsflächen und -maßnahmen.

Die im Westen des Plangebietes liegenden Grundstücke 106/4, 107/7, 107/5, 110/5, 109/7, 109/9 450/108 448/107 und 555/108 unterliegen ebenfalls einer gewerblichen Nutzung. Die baulichen Anlagen des dort ehemals ansässigen BEB-Betriebes sind heute in der Örtlichkeit nicht mehr vorhanden. Gleiches trifft für die im Norden des Geltungsbereiches gelegenen Gleisanlagen zu.

Im Bebauungsplan Nr. 29 wurde zur Erschließung der inneren Gewerbeflächen eine weitere Planstraße ausgehend von der Ölstraße festgesetzt. Eine Realisierung dieser Straße erfolgte bisher nicht.

Das weitere Umfeld des Bebauungsplanes stellt sich heute wie folgt da:

Im Norden begrenzen gewerbliche Bauflächen des Transportunternehmens den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die unmittelbar daran anschließenden Flächen werden heute landwirtschaftlich genutzt. Im Zuge der Flächennutzungsplanneuaufstellung ist jedoch eine Entwicklung dieses Bereiches vorgesehen.

Im Süden sowie im Westen schließt das Landschaftsschutzgebiet „Jader Moormarsch“ an das Plangebiet an.

Östlich wird der Planbereich von der B437 begrenzt.

#### **3.2 Immissionssituation**

Entsprechend den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 29 werden im Rahmen der in der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 29 innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen (GEe) und Gewerbegebiete(GE)) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und Betriebsleiter zugelassen. Dieser Nutzungsbestand ist typisch für die Art der baulichen Nutzung in Gewerbegebieten, die jedoch vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen. Mögliche Lärmemissionen können somit dem Bewohner der im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungsart, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und Betriebsleiter zugemutet werden.

Zur Abstufung zu den nördlich heranrückenden Strukturen und um einen konfliktfreien Übergang zum Landschaftsschutzgebiet herzustellen, wird im Westen des Plangebietes ein Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen festgesetzt. Innerhalb dieses Gewerbegebietes sind nur Betriebe und Betriebsteile zulässig, deren Lärmemissionen „nicht wesentlich stören“.

Mit der Reduzierung der innerhalb der Gewerbegebiete zulässigen Lärmemissionen von „nicht erheblich belästigend“ auf „nicht wesentlich störend“ erfolgt die Gleichsetzung des Störungsgrades des Gewerbegebietes mit dem eines Mischgebietes. Ein konfliktfreier Übergang des Gewerbegebietes zum Landschaftsschutzgebiet, der an dieser Stelle nicht wie in den übrigen Bereichen durch umfangreiche vorgelagerte Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gegeben ist, wird durch diese Festsetzung gewährleistet.

### **3.3 Altlasten**

Für die Altablagerungen sind im Rahmen des Altlastenprogrammes des Landes Niedersachsen, im Auftrag des Landkreises Wesermarsch als zuständige Behörde für die Altablagerungen, durch ein Ingenieurbüro die gezielten Nachermittlungen durchgeführt worden. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Die Flächen im nordwestlichen Bereich des Plangebietes wurden ehemals von einem Betrieb zur Förderung und Lagerung von Rohöl (BEB) genutzt. Bei der Förderung von Rohöl könnte eine Bodenverunreinigung und damit eine umweltgefährdende Belastung des Bodens entstanden sein. Entsprechend den Belangen des Umweltschutzes und den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, ist bei der Umnutzung des Betriebsgeländes, das Grundstück bzw. der Boden auf umweltgefährdende Stoffe zu untersuchen, und ggf. zu sanieren.

## **4.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

#### **- Art der baulichen Nutzung**

Innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches wird entsprechend der ablesbaren Nutzungsstruktur und der getroffenen Festsetzungen im geltenden Bebauungsplan Nr. 29 die Art der baulichen Nutzung über die Festsetzung eines Gewerbegebietes mit Nutzungseinschränkungen (GEe) gemäß § 8 BauNVO und über die Festsetzung von Gewerbegebieten (GE) gemäß § 8 BauNVO definiert.

#### **- Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen (GEe)**

Zum Schutz heranrückender Strukturen wird im Westen des Plangebietes ein Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen (GEe) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die Einschränkung des Gewerbegebietes wurde dahingehend vorgenommen, daß nur Betriebe und Betriebsteile zulässig sind, deren Lärmemissionen „nicht wesentlich stören“.

Darüber hinaus ist innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes die ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind - zulässig (gem. § 1 (6) Nr. 2 BauNVO).

Die übrigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO wie:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie
- Vergnügungsstätten

sind gemäß. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig.

Die Zulässigkeit von Nutzungen gem. § 8 (3) Nr. 2 und 3 würde dem Planungsziel der Entwicklung eines Gewerbegebietes zur Stärkung der gewerblichen Wirtschaft entgegen stehen. Die genannten Nutzungen würden den Boden blockieren und die Struktur schädigen.

#### - Gewerbegebiet (GE)

Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (gem. § 8 BauNVO) sind die unter § 8 (1) und (2) Nr. 1,2,3 und 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen uneingeschränkt zulässig.

Darüber hinaus ist innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete entsprechend der bereits ablesbaren Nutzungsart die ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind - zulässig (gem. § 1 (6) Nr. 2 BauNVO).

Wie schon im Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen, sind auch hier die übrigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO gemäß. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Ausschluß der übrigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GEe und GE) ist notwendig, um den vorhandenen Gebietscharakter zu erhalten. Die Eigenart des Gewerbegebietes wird von dem Ausschluß nicht berührt.

#### **- Maß der baulichen Nutzung**

Innerhalb der Gewerbegebiete (GE und GEe) wird das Maß der baulichen Nutzung entsprechend der bereits im Bebauungsplan Nr. 29 getroffenen Festsetzungen über eine festgesetzte Grundflächenzahl von GRZ 0,6 und eine festgesetzte Geschoßflächenzahl von GFZ 1,2 definiert. Hierdurch wird dem konkreten Bedarf entsprochen und am Ortsrand eine sehr massive Baudichte vermieden.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Da die Festsetzung einer zweigeschossigen Bauweise entsprechend § 16 BauNVO relativ viel gestalterischen Spielraum, auch hinsichtlich der Höhenbegrenzung läßt, wird als zusätzliche Festsetzung die Höhe der Gebäudetraufen und die Firsthöhe der Gebäude im Bebauungsplan festgesetzt. Diese Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen entsprechend § 16 (2) Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 BauNVO ist ein Garant dafür, daß bei die Errichtung



baulicher Anlagen die Höhen der umliegenden Gebäude nicht überschritten werden. Im Plangebiet wird die Traufhöhe mit 8,0 m und die Firsthöhe mit 10,00 m festgesetzt. Der obere Bezugspunkt bei der Festsetzung der Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut (Traufe). Bei der Festsetzung der Firsthöhe wird der Dachfirst als oberer Bezugspunkt festgesetzt. Der untere Bezugspunkt ist die Straßenoberkante der nächstliegenden öffentlichen Erschließungsstraße. Ausgenommen von dieser Regelung sind einzelne funktionsgerechte technische Anlagen (z.B. Schornsteine, Lüftungs-, Filter- und sonstige technische Anlagen sowie Sendemasten etc.), die nicht durch andere Ausführungen innerhalb der vorgenannten Gebäudehöhen errichtet werden können.

#### **4.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Bauweise als offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt. Die Gebäude müssen den seitlichen Grenzabstand gemäß Landesbauordnung einhalten.

Die „überbaubaren Grundstücksflächen“ werden über die festgesetzten Baugrenzen definiert, so daß sich daraus im Geltungsbereich einzelne Bauteppiche ergeben. Die Baugrenzen werden in der Regel in 3,0 m Abstand zu den Verkehrsflächen und zu den Grünflächen festgesetzt. Lediglich im Westen, in den unmittelbaren Übergangsbereichen zur freien Landschaft, beträgt der Abstand der Baugrenzen zu den Grünflächen 5,0 m.

Im südlichen Teilstück des Geltungsbereiches wird die Baugrenze zur Straßenverkehrsfläche der Bundesstraße B 437 auf 20,0 m festgesetzt. Im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes wird entlang der B 437 die Baugrenze entsprechend des baulichen Bestandes festgesetzt bzw. folgt der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Fläche.

Abweichend von den getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 29 Gewerbegebiet „Diekmannshausen“ ist in der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 29 die Errichtung von Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) sowie von Stellplätze und Garagen (gem. § 12 BauNVO) außerhalb der, durch die Baugrenzen definierten „überbaubaren Grundstücksflächen“ zulässig. Dieses erfolgte, um den ansässigen Gewerbebetrieben einen größeren Nutzungsspielraum innerhalb der eigenen Flächen zuzubilligen.

#### **4.3 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

##### **- Straßenverkehrsflächen / private Verkehrsfläche**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Osten begrenzende Bundesstraße B 437 Varel - Rodenkirchen. Abzweigend von der B 437 bilden die „Genossenschaftsstraße“ und die aus Richtung Westen in das Plangebiet hineinführende „Ölstraße“ die Haupterschließungsachsen des inneren Plangebietes. Diese werden im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt, wobei die Straßenverkehrsfläche der „Ölstraße“ auf insgesamt 8,0 m Breite aufgeweitet und die „Genossenschaftsstraße“ in ihrer derzeitigen Breite belassen wird.

Zur weiteren Beordnung des Gesamtbereiches und zur weiteren Erschließung der inneren Gewerbeflächen wird im Bereich einer bereits vorhandenen privaten Erschließungsanlage eine 8,0 m breite private Verkehrsfläche festgesetzt, die

im Osten an die „Genossenschaftsstraße“ anbindet. Die Zugänglichkeit der Baugrundstücke über Flächen, die nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind, ist entsprechend § 5 Abs. 2 NBauO zu sichern.

- **Ruhender Verkehr**

Den Belangen des ruhenden Verkehrs kann durch die Anlage von Parkbuchten innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche Rechnung getragen werden.

- **Sichtdreiecke**

Die Sichtdreiecke werden nach der Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE) bedarfsgerecht festgelegt. Demnach werden im Aufmündungsbereich der „Genossenschaftsstraße“ auf die B 437 und im festgesetzten Einfahrtsbereich der Gewerbeflächen Sichtdreiecke mit den Schenkellängen von 70,0 m innerhalb der B 437 sowie 10,00 m innerhalb der aufmündenden Straße festgesetzt. Auf die Festsetzung eines Sichtdreieckes im Aufmündungsbereich der privaten Verkehrsfläche auf die „Ölstraße“ wird aufgrund der vorrangigen Anliegerverkehre verzichtet.

Die Flächen innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke sind von sichtversperrende Anpflanzungen und bauliche Anlagen oberhalb 0,80 m Höhe, gemessen von Fahrbahnoberkante, freizuhalten. Ausgenommen sind, die gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzten Gehölz- und Baumbestände.

- **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

Innerhalb des Plangebietes wird entsprechend der bisherigen Festsetzung des Bebauungsplanes und um weitere Grundstückerschließungen ausgehend von der B 437 zu vermeiden entlang der Bundesstraße B 437 ein Ein- und Ausfahrtsverbot festgesetzt. Ausgenommen von dieser Regelung sind der festgesetzte Einfahrtsbereich im Osten des Plangebietes sowie der Anschluß der Genossenschaftsstraße an die B 437.

- **Einfahrtsbereich**

Ausgehend von der Bundesstraße B 437 wird aufgrund der bestehenden Betriebszufahrt, die Bestandsschutz genießt und entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 29 innerhalb des Plangebietes ein Einfahrtsbereich zu den unmittelbar angrenzenden gewerblichen Bauflächen festgesetzt. Es ist beabsichtigt den an dieser Stelle vorhandenen Einfahrtsbereich langfristig zu sichern und somit die Erschließungsnotwendigkeit des ansässigen Betriebes zu berücksichtigen. Im Falle einer Änderung (z. B. durch Ansiedlung mehrerer Betriebe) muß die Erschließung rückwärtig mit Anschluß an die Genossenschaftsstraße erfolgen.

#### **4.4 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB)**

Im Plangebiet des Bebauungsplanes verlaufen drei Hauptwasserleitungen des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV). Die genaue Lage der Versorgungsleitungen ist nachrichtlich zu übernehmen. Es gelten die Planungsregeln für Wasserleitungen und Wasserrohrnetze (Regelwerk DVGW W 403 vom Januar 1988).

Für die ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen in den Planstraßen sollte ein durchgehender seitlicher Versorgungstreifen mit einer durchlässigen Oberflächenbefestigung angeordnet werden. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- oder Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen (Blumenkübel oder Entsorgungsleitungen) versehen werden. Um Beachtung der DIN 1998 wird in diesem Zusammenhang gebeten.

Südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Außerhalb des Plangebietes) verläuft eine Hauptgasleitung der Energieversorgung Weser - Ems.

#### **4.5 Grünflächen (gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

In der Planzeichnung des Bebauungsplanes werden private Grünflächen festgesetzt. Diese dienen der Aufnahme der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB, der Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB sowie der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB.

#### **4.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9(1) Nr. 20 BauGB)**

Innerhalb der privaten Grünflächen werden im Plangebiet der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 29 Gewerbegebiet „Diekmannshausen“ Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Diese Festsetzungen erfolgen als Ausgleichsmaßnahmen (gemäß § 10 NNatSchG) zur Kompensation der unvermeidbaren, zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft. Die Art und der Umfang der durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes erfolgten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, wie auch die zur Kompensation notwendigen Maßnahmen werden im zugehörigen Grünordnungsplan ermittelt und dargestellt. Die Aussagen und Festsetzungen des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 29, sowie die in der zum Bebauungsplan Nr. 29 / 1. Änderung und Erweiterung erarbeitete durchgeführte Änderung des GOP sind Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB im Bereich der Parzellen 456/111, 458/117 und 118/1 ist eine extensive, artenreiche Wiesenfläche anzulegen und zu entwickeln. Zudem sind dauerwasserführende Teiche bzw. Tümpel, wie auch temporäre (nur zeitweise wasserführende) Tümpel und Senken (flache Mulden) anzulegen. Zur Abschirmung dieser Flächen sind neue Gräben in naturnaher Ausgestaltung anzulegen und vorhandene Gräben naturnah zu entwickeln. Je Grabenabschnitt ist eine Querungsmöglichkeit von maximal 15,0 m Breite zulässig. Eine nachteilige Veränderung der Graben- und Uferstrukt-

ren (z. B. Uferverbau) ist nicht zulässig. Die aus entwässerungstechnischer Sicht notwendige Unterhaltung der Gräben ist unter Berücksichtigung des Arten- und Biotopenschutzes vorzunehmen.

#### **4.7 Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises belastet sind (gem. § 9(1) Nr. 21 BauGB)**

Im Plangebiet des Bebauungsplanes befinden sich Hauptwasserleitungen des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes. Um die Zugänglichkeit der vorhandenen Versorgungsleitungen und die erforderlichen Schutzstreifen planungsrechtlich zu sichern, werden Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet sind, zugunsten des OOWW festgesetzt. Es gelten die Planungsregeln für Wasserleitungen und Wasserrohrnetze (Regelwerk DVGW W 403 vom Januar 1988), die unter anderem besagen: Innerhalb der Schutzstreifen dürfen keine betriebsfremden Bauwerke errichtet werden. Die Schutzstreifen sind von Bewuchs, der die Instandhaltung der Leitung beeinträchtigt, freizuhalten. Flächen innerhalb des Streifens dürfen nur leicht befestigt werden.

#### **4.8 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

Innerhalb des Plangebietes werden zur Einbindung der gewerblichen Bauflächen in die umliegenden Landschaftsstrukturen und zugleich zur Eingrünung des Gebietes entlang der westlichen und nordwestlichen Plangebietsgrenze, nördlich entlang der Ölstraße, im südlichen Teil der Parzellen 456/111, 458/117 und 118/1 sowie in Teilbereichen entlang der B 437 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB im Bereich privater Grünflächen festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind ausschließlich standortgerechte Gehölze gemäß dem Pflanzenschemata des beiliegenden GOP anzupflanzen.

##### vorgeschlagene Gehölzarten:

Schwarzerle, Esche, Zitterpappel, Stieleiche, Eberesche, Hasel, Weißdorn, Schlehe, Faulbaum, Schwarze Johannisbeere, Hundsrose, Ohrweide, Aschweide, Holunder

Qualität:            Bäume:        Leichte Heister, 1 x verpflanzt, Höhe 150 cm

                          Sträucher:    Leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 80 - 100 cm

Der Aufbau der Abpflanzungen wird durch das Pflanzschema A - in Anlehnung an die Vorgaben des GOP von 1992 - vorgegeben. Der Abstand der Pflanzreihen hat dabei 1,0 m, der Abstand in der Reihe ebenfalls 1,0 m zu betragen. Die Auswahl der Gehölzarten ist den Pflanzschemata in der GOP-Karte: PLANUNG zu entnehmen.

Entlang der Gräben innerhalb des Gewerbegebietes sind in wechselnden Abständen dreireihige Gehölzgruppen unterschiedlicher Länge (bis zu 10 m) gem. Pflanzschema B anzupflanzen. Der Abstand der Pflanzreihen hat 1,0 m, der Abstand in der Reihe ebenfalls 1,0 m zu betragen. Die Auswahl der Gehölzarten ist dem Pflanzschema in der GOP-Karte: PLANUNG zu entnehmen.

Um eine möglichst schnelle Eingrünung und Einbindung der Gewerbeflächen zu erreichen sind u.a. schnellwüchsige Pionierbaumarten wie z.B. die Zitterpappel im Rahmen der Abpflanzung vorgesehen. Diese Gehölze sind nach Erfüllung ihrer

Funktion (schnelle Eingrünung) im Zuge eines Pflegeeingriffes zu entfernen, so daß den wertvolleren Gehölzen wie Eiche und Esche ausreichend Entwicklungsraum gegeben wird.

Die Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Rohbaumaßnahmen folgenden Pflanzperiode zu erfüllen.

Um die Zugänglichkeit der Bauflächen im Nordwesten des Plangebietes zu sichern ist es zulässig ausgehend von der Ölstraße je Grundstück eine Zufahrt von maximal 10,0 m Breite durch die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen hindurch anzulegen.

#### **4.9 Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)**

Die im Plangebiet vorhandenen zusammenhängenden Gehölzbestände die größer als 50 qm sind, insbesondere gilt dieses für den im Nordosten des Plangebietes vorhandenen ökologisch wertvollen Bereich (Art und Größe der erhaltenswerten Biotopstruktur wird im beiliegenden Grünordnungsplan erläutert) sowie Einzelbäume, deren Stammumfang, gemessen in 1,0 m Höhe größer/gleich 0,60 m ist, werden im Plangebiet gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB gesichert.

Innerhalb der festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern ist der gesamte Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu schützen. Bei Abgängen eines Gehölzes sind an gleicher Stelle gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Es sind ausreichende Sicherungsmaßnahmen gem. DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und den Richtlinien für die Anlage von Straßen-Teil-Landschaftsgestaltung; Abschnitt 4 "Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen" (RAS-LG 4) dem derzeitigen Stand der Technik entsprechend zu treffen.

Zudem wird über die Festsetzungsform ein Teilstück eines im Plangebiet liegenden, für die Wasserhaltung notwendigen Grabens gesichert.

#### **4.10 Ver- und Entsorgung**

- Gas- und Stromversorgung  
Die Gasversorgung und die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluß an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser - Ems (EWE).
- Wasserversorgung  
Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser ist durch den Anschluß an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch - Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) sichergestellt.
- Abwasserentsorgung  
Die Beseitigung der anfallenden Abwässer erfolgt über ein Kanalnetz der Gemeinde Jade zur Kläranlage Diekmannshausen / Schweiburg.
- Brandschutz  
Im Interesse ordnungsgemäßer Vorkehrungen für den Brandschutz, sind auf den erforderlichen Rohrleitungen Wasserentnahmestellen (Hydranten) vorzusehen. Die erforderlichen Entnahmestellen müssen innerhalb bebauter Gebiete in einer Entfernung von weniger als 150,0 m zur Verfügung stehen.

- Abfallbeseitigung  
Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Wesermarsch.
- Oberflächenentwässerung  
Das Niederschlagswasser soll so lange wie möglich im Gebiet gehalten werden um den Eingriff in den Wasserhaushalt weitestgehend zu minimieren. Aus diesem Grund werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB innerhalb des Plangebietes festgesetzt.  
Das anfallende Regenwasser von Dachflächen, von Lagerflächen und von Flächen anderer Nutzung, von denen kein Schadstoffeintrag zu erwarten ist, ist auf den Grundstücken zu versickern, sofern die Bodenverhältnisse und der Grundwasserstand eine Versickerung zulassen bzw. in die festgesetzten Gräben abzuführen.  
  
Gleiches gilt für das anfallende Niederschlagswasser im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche.  
  
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Oberflächenentwässerungsplan erstellt worden.
- Fernmeldetechnische Versorgung  
Als Lizenznehmer der Klasse 2 und 3 nach § 6 Abs. 1 Nr. 1 Telekommunikationsgesetz (TKG) beabsichtigt die Deutsche Telekom AG, das Neubaugebiet mit Telekommunikationsleitungen zu versorgen.

## 5.0 NATUR UND LANDSCHAFT

Die Gemeinden sind gehalten bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (5) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind:

- die Vermeidung und Minimierung erheblicher Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild
- der Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen und
- die Einbindung der Baugebiete in die Landschaft und ihre grünordnerische Gestaltung.

Die Gemeinde Jade hat sich angesichts der im Plangebiet vorherrschenden unterschiedlichen Nutzungsansprüche zwischen der Gewerbeansiedlung und des Natur-Landschaftsschutzes sowie der Umorientierung der Flächen, über die Kombination Bebauungsplan und Grünordnungsplan, ein bau- und planungsrechtlich bindendes Konzept für den Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 29 Gewerbegebiet „Diekmannshausen“ zu erstellen.

Aufgabe des Grünordnungsplanes ist, die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege umfassend zu berücksichtigen, so daß die Entwicklung und detaillierte Festlegung von Maßnahmen mit denen unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt, die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbunden sind, vermieden bzw. minimiert und kompensiert werden können (bzw. dessen 1. Änderung und Erweiterung).

Analog der o.g. Zielsetzung werden in dem beiliegenden GOP zum Bebauungsplan zu den folgenden Punkten Aussagen gemacht und Festsetzungen getroffen.

#### **Landschaftsökologische Bestandsaufnahme und Bewertung**

- Lage im Raum
- Naturräumliche Standortverhältnisse
- Zustand von Natur und Landschaft
- Landschaftsbild
- Zusammenfassende Bewertung
- Planungsvorgaben aus landschaftsökologischer Sicht
- Siedlung und Nutzung

#### **Auswirkungen der geplanten Gewerbegebietsausweisung bzw. deren internen Umstrukturierung und Erweiterung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild**

- Eingriffe und Auswirkungen der Eingriffe
- Eingriffsbilanzierung

#### **Landschaftspflegerische Maßnahmen**

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
- Ausgleichsmaßnahmen
- Grünordnung
- Pflanzungen
- Einsaat
- Unterhaltung und Pflege

Die mit der Realisierung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 29 Gewerbegebiet „Diekmannshausen“ verbundenen unvermeidbaren Beeinträchtigungen, können vollständig über Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 10 NNatG im Plangebiet kompensiert werden, so daß Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes nach § 12 NNatG nicht erforderlich sind.

Des weiteren werden im Rahmen des Grünordnungsplanes Vorschläge für textliche Festsetzungen getroffen, die in der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 29 Berücksichtigung finden.

### **6.0 FOLGEMASSNAHMEN**

- Bodenordnende Maßnahmen

Die Flächen, die für den Bau bzw. Ausbau der erforderlichen öffentlichen Erschließungsstraße benötigt werden, müssen von der Gemeinde erworben bzw. übernommen werden, soweit sie nicht bereits in deren Besitz sind.

- Soziale Maßnahmen

Nachhaltige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Planungsgebiet lebenden und arbeitenden Menschen, werden nicht erwartet. Soziale Maßnahmen sind bei der Durchführung des Bebauungsplanes aus diesem Grund nicht erforderlich.

- Oberbodenschutz (§ 202 BauGB)

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

- Kosten

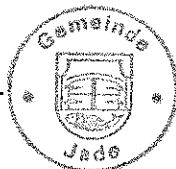
Die für die Gemeinde Jade im Zusammenhang mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 29 entstehenden Kosten sind zu gegebener Zeit haushaltsmäßig bereitzustellen.

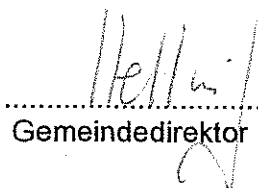
## 7.0 VERFAHRENSVERMERKE

- Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB (öffentliche Darstellung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Bürger) erfolgte am 10.12.1997 und 17.12.1997  
*vom* *bis*  
Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 04.12.1997 und 08.01.1998 *öffentlich* durch die ~~Tagespresse~~.
- Der Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 29 Gewerbegebiet „Diekmannshausen“ hat mit der Entwurfsbegründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 23.03.1998 bis 23.04.1998 öffentlich ausgelegen.
- Nach Abwägung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Jade den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB in seiner Sitzung am 23.07.1998 beschlossen.
- Diese Begründung ist beim Beschluß des Rates vom 23.07.1998 über die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 29 Gewerbegebiet "Diekmannshausen" als Satzung mitbeschlossen worden.

Jade, den 28.03.2000

  
Bürgermeister



  
Gemeindedirektor



## 8.0 FESTSETZUNGEN / ÜBERNAHMEN

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes mit Nutzungseinschränkungen (GEe) gemäß § 8 BauNVO sind nur Betriebe und Betriebsteile zulässig deren Lärmemissionen nicht wesentlich stören (gemäß § 1 (5) BauNVO).
2. Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes mit Nutzungseinschränkungen (GEe) und innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO ist die ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
3. Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes mit Nutzungseinschränkungen (GEe) und innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE) dürfen die baulichen Anlagen eine Traufhöhe (TH) von maximal 8,00 m und eine Firsthöhe (FH) von maximal 10,00 m nicht überschreiten (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO).  
Bezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):  
Oberer Bezugspunkt (Traufhöhe): Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut  
Oberer Bezugspunkt (Firsthöhe): Oberkante Dachfirst  
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante der nächstliegenden öffentlichen Erschließungsstraße.

Ausgenommen von dieser Regelung sind einzelne funktionsgerechte technische Anlagen (z.B. Schornsteine, Lüftungs-, Filter- und sonstige technische Anlagen sowie Sendemasten etc.), die nicht durch andere Ausführungen innerhalb der vorgenannten Gebäudehöhen errichtet werden können.

4. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze vorzusehen (siehe hierzu Pflanzenschemata des beiliegendem GOP sowie Kap. 5.10).
5. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB im Bereich der Parzellen 456/111, 458/117 und 118/1 ist eine extensive, artenreiche Wiesenfläche anzulegen und zu entwickeln. Zudem sind dauerwasserführende Teiche bzw. Tümpel, wie auch temporäre (nur zeitweise wasserführende) Tümpel und Senken (flache Mulden) anzulegen. Zur Abschirmung dieser Flächen sind neue Gräben in naturnaher Ausgestaltung anzulegen und vorhandene Gräben naturnah zu entwickeln. Je Grabenabschnitt ist eine Quermöglichkeit von maximal 15,0 m Breite zulässig. Eine nachteilige Veränderung der Graben- und Uferstrukturen (z.B. Uferverbau) ist nicht zulässig. Die aus entwässerungstechnischer Sicht notwendige Unterhaltung der Gräben ist unter Berücksichtigung des Arten- und Biotopenschutzes vorzunehmen.

6. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB sind ausschließlich standortgerechte Gehölze vorzusehen (s. Pflanzschemata des beiliegenden GOP).

vorgeschlagene Gehölzarten:

Schwarzerle, Esche, Zitterpappel, Stieleiche, Eberesche, Hasel, Weißdorn, Schlehe, Faulbaum, Schwarze Johannisbeere, Hundsrose, Ohrweide, Aschweide, Holunder

Qualität: Bäume: Leichte Heister, 1 x verpflanzt, Höhe 150 cm

Sträucher: Leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 80 - 100 cm

7. Die festgesetzte Fläche gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB nördlich der Ölstraße, ist zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke für die Anlage einer max. 10.0 m breiten Zufahrt je Grundstück zu durchschneiden.
8. Die im Plangebiet vorhandenen zusammenhängenden Gehölzbestände die größer als 50 qm sind, sowie Einzelbäume, deren Stammumfang gemessen in 1,0 m Höhe größer/gleich 0,60 m ist, sind gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB zu erhalten und zu schützen.  
Es sind ausreichende Sicherungsmaßnahmen gem. DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und den Richtlinien für die Anlage von Straßen-Teil-Landschaftsgestaltung; Abschnitt 4 "Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen" (RAS-LG 4) dem derzeitigen Stand der Technik entsprechend zu treffen.
9. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB sowie innerhalb der Flächen mit Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB ist die Unterhaltung und Pflege der Kompensationsflächen entsprechend der gängigen DIN-Vorschriften vorzunehmen. Es ist eine extensive Pflege vorzunehmen.

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Im Bereich der festgesetzten Sichtdreiecke sind sichtversperrende Anpflanzungen und bauliche Anlagen oberhalb 0,80 m Höhe, gemessen von Fahrbahnoberkante, freizuhalten. Ausgenommen sind, die gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzten Gehölz- und Baumbestände.
2. Die Zugänglichkeit der Baugrundstücke über Flächen, die nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind, ist entsprechend § 5 Abs. 2 NBauO zu sichern.

## NACHRICHTLICHE HINWEISE

1. Anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
3. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragen für die archäologische Denkmalpflege zu melden.
4. Im Plangebiet befinden sich Wasserversorgungsleitungen des OOWW. Die genaue Lage dieser Leitungen ist nachrichtlich zu übernehmen. Es gelten die Planungsregeln für Wasserleitungen und Wasserrohnetze (Regelwerk DVGW W 403 vom Januar 1988).
5. Mit Inkrafttreten der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 29 tritt der geänderte Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes außer Kraft.