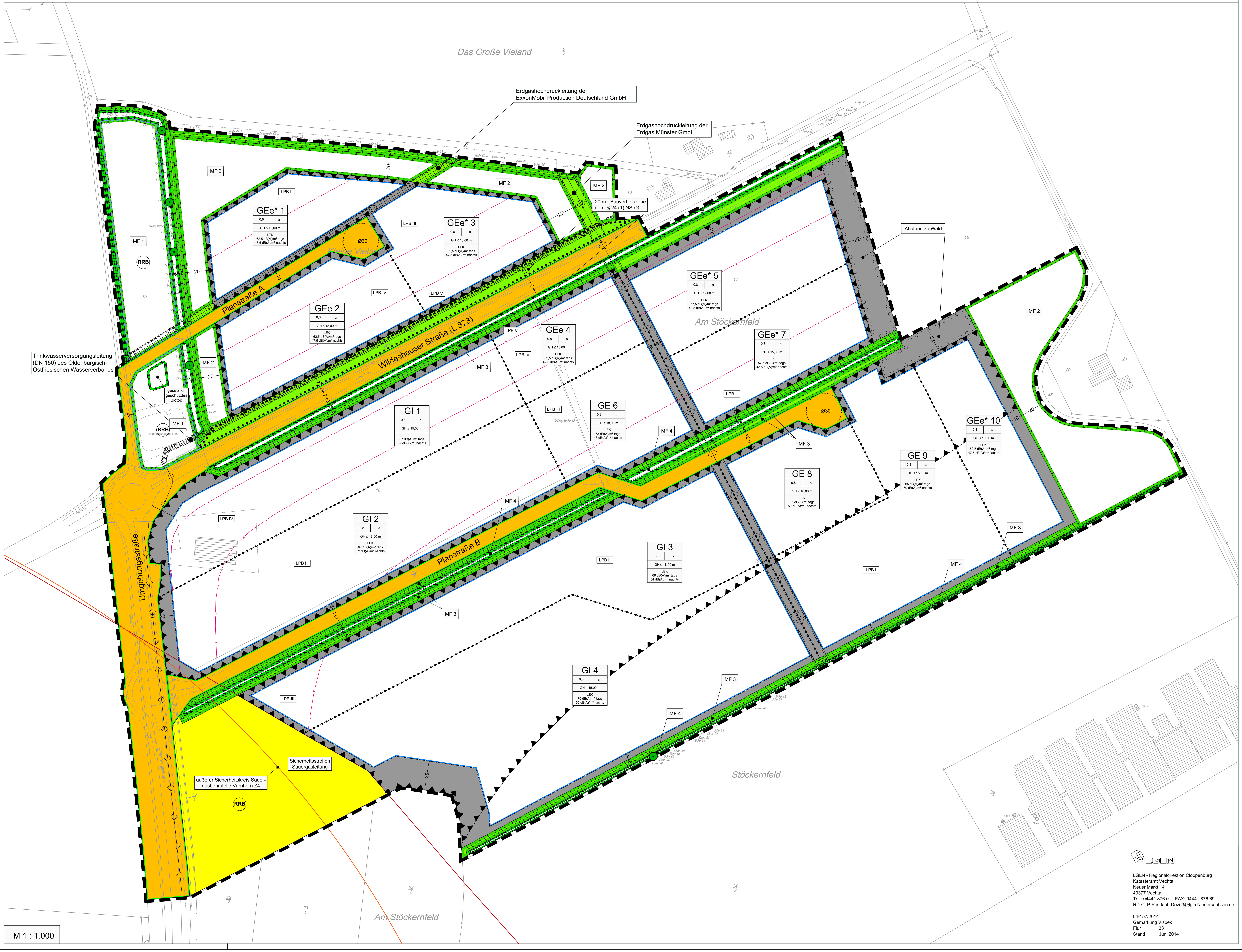
Gemeinde Visbek

Bebauungsplan Nr. 87 "Gewerbegebiet Wildeshauser Straße" mit örtlichen Bauvorschriften



LGLN

LGLN - Regionaldirektion Cloppenburg
Katasteramt Vechta
Neuer Markt 14
49377 Vechta
Tel.: 04441 876 0 FAX: 04441 876 69
RD-CLP-Postfach-Dez53@lgln.Niedersachsen.de

L4-157/2014
Gemarkung Visbek
Flur 33
Stand Juni 2014

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) und des § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010, in der zur Zeit geltenden Fassung, hat der Rat der Gemeinde Visbek den Bebauungsplan Nr. 87 "Gewerbegebiet Wildeshauser Straße" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung als Satzung beschlossen.

Visbek, 03.03.2016 (L.S.) (Siegel) gez. G. Meyer
Bürgermeister (Meyer)

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2014 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg - Cloppenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Juni 2014). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Vechta, den 02.03.2016

Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) (L.S.)
Katasteramt Vechta (Siegel)

gez. Deux
(Unterschrift)

PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach.

Rastede, 24.02.2016 gez. O. Mosebach
Dipl. Ing. O. Mosebach (Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Visbek hat in seiner Sitzung am 14.01.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 "Gewerbegebiet Wildeshauser Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 22.02.2014 ortsüblich in der Oldenburgischen Volkszeitung bekannt gemacht worden.

Visbek, 03.03.2016 Gemeinde Visbek Der Bürgermeister In Vertretung: gez. Klossok
In Vertretung Klossok

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Gemeinde Visbek hat in seiner Sitzung am 29.07.2014 nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 87 "Gewerbegebiet Wildeshauser Straße" zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am 16.03.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 87 hat mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 25.03.2015 bis zum 27.04.2015 öffentlich ausgelegen.

Visbek, 03.03.2016 Gemeinde Visbek Der Bürgermeister In Vertretung: gez. Klossok
In Vertretung Klossok

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG MIT EINSCHRÄNKUNGEN

Der Rat der Gemeinde Visbek hat in seiner Sitzung am 14.07.2015 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 87 mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden am 25.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 03.08.2015 bis zum 03.09.2015 gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Visbek, 03.03.2016 Gemeinde Visbek Der Bürgermeister In Vertretung: gez. Klossok
In Vertretung Klossok

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Visbek hat den Bebauungsplan Nr. 87 "Gewerbegebiet Wildeshauser Straße", bestehend aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen, nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 08.10.2015 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Visbek, 03.03.2016 Gemeinde Visbek Der Bürgermeister In Vertretung: gez. Klossok
In Vertretung Klossok

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 87 "Gewerbegebiet Wildeshauser Straße" ist gem. § 10 (3) BauGB am 07.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 87 ist damit am 07.03.2016 rechtsverbindlich geworden.

Visbek, 07.03.2016 Gemeinde Visbek Der Bürgermeister In Vertretung: gez. Klossok
In Vertretung Klossok

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 87 "Gewerbegebiet Wildeshauser Straße" ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 87 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Visbek, ...
In Vertretung Klossok

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 87 "Gewerbegebiet Wildeshauser Straße" stimmt mit der Urschrift überein.

Visbek, ...
In Vertretung Klossok

Textliche Festsetzungen

1. Innerhalb der gem. § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiete (GE) und eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe) sind Einzelhandelsbetriebe und Bordelle als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO sowie Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 (2) Nr. 4 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).
2. Innerhalb der gem. § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiete (GE) und eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe) sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 (3) Nr. 2 BauNVO sowie Vergnügungsstätten gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO als ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).
3. Innerhalb der gem. § 9 BauNVO festgesetzten Industriegebiete (GI) sind Einzelhandelsbetriebe und Bordelle als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 9 (2) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).
4. Innerhalb der gem. § 9 BauNVO festgesetzten Industriegebiete (GI) sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 9 (3) Nr. 2 BauNVO als ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).
5. Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete, eingeschränkten Gewerbegebiete und Industriegebiete sind gem. § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO Anlagen, die der Störfall-Verordnung (1 2. BImSchV, Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) unterliegen, nach Maßgabe der folgenden Tabelle grundsätzlich unzulässig:

Klasse mit Abstandsempfehlung	Leitstoffe	Unzulässig in den Baugebieten	
		GI 1- GI 4,GEe4, GEe*5, GE 6, GEe*7, GE 8, GE 9, GEe*10	GEe*1, GEe2, GEe*3
Klasse IV (1500 m)	Acrolein (DN 20) Phosgen (DN 15) Chlor, Chlorwasserstoff	X	X
Klasse III (900 m)	Schwefeldioxid Schwefelwasserstoff Formaldehyd (>90%) Blausäure, HCN	X	X
Klasse II (500 m)	Oleum 65 % (Schwefeltrioxid) Brom Ammoniak Fluor, Fluorwasserstoff		X
Klasse I (200 m)	Ethylenoxid Acrylnitril Methanol (DN 50, Brand) Propan (DN 50, Explosion) Benzol (DN 50, Brand)		

Werden die vorgenannten Achtungsabstände unterschritten und ist das von einem Betriebsbereich ausgehende Gefahrenpotential bekannt bzw. beurteilbar, kann durch eine gutachtlich durchgeführte Einzelfallbetrachtung systematisch beurteilt werden, welcher Abstand im konkreten Planungsfall angemessen ist. Dabei sind die getroffenen Maßnahmen zur Verhinderung von Störfällen und zu deren Begrenzung zu berücksichtigen, sodass sich andere Szenarien für die Abstandsermittlung ergeben können, als bei der Ermittlung der Achtungsabstände für den Planungsfall ohne Detailkenntnissen.

Ausnahmsweise können solche Anlagen zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten ausreichend ist.

6. Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete, eingeschränkten Gewerbegebiete und Industriegebiete (GE / GEe / GI) gem. § 8 BauNVO gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

   Oberer Bezugspunkt: obere Gebäudekante
   Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächste n Erschließungsstraße
7. In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten, abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offene Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).
8. Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Wildeshauser Straße sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
9. Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete, eingeschränkten Gewerbegebiete und Industriegebiete (GE / GEe / GI) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung den jeweiligen Teilflächen zugeordneten Emissionskontingente (LEK,i; Tag- und Nachtwert in dB(A)/m² nach DIN 45691 nicht überschreiten.
10. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind in den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen II - V für Wohn- und Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R`w,res) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

    Lärmpegelbereich V:
    Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R`w,res = 45 dB
    Büroräume u. ähnliches: erf. R`w,res = 40 dB

    Lärmpegelbereich IV:
    Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R`w,res = 40 dB
    Büroräume u. ähnliches: erf. R`w,res = 35 dB

    Lärmpegelbereich III:
    Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R`w,res = 35 dB
    Büroräume u. ähnliches: erf. R`w,res = 30 dB

    Lärmpegelbereich II:
    Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R`w,res = 30 dB
    Büroräume u. ähnliches: erf. R`w,res = 30 dB

    Für Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) von schutzbedürftigen Räumen, die an der zur Lärmquelle abgewandten Seite angeordnet werden, können um 5 dB(A) verminderte Außenlärmpegel angesetzt werden (d.h. Reduzierung des Lärmpegelbereichs um eine Stufe).
11. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche IV bis V sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB Fenster auf der lärmabgewandten Seite zu installieren.

13. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche IV bis V sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB Fenster auf der lärmabgewandten Seite zu installieren.
14. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche II bis V ist als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB bei Anordnung von besonders schutzbedürftigen Wohnräumen (Wohn- und Schlafräume) an der zur Lärmquelle zugewandten Gebäudeseite die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand (z. B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite) sicherzustellen.
15. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche III bis V sind als Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB die Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien etc.) auf der zur Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.
16. Innerhalb der mit MF 1 bezeichneten, gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB sind die vorhandenen Regenrückhaltebecken (RRB) und die umliegenden naturnahen Strukturen dauerhaft zu erhalten.
17. Innerhalb der mit MF 2 bezeichneten, gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind flächige Gehölzanpflanzungen mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern im 1,5 x 1,5 m Dreiecksverband vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten.

    zu verwendende Pflanzenarten:
    Bäume: Rotbuche, Traubeneiche, Hainbuche, Stieleiche, Birke
    Sträucher: Feldahorn, Haselnuß, Ohrweide, Hundsrose, Schlehe, Weißdorn

    Gehölzqualitäten:
    Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm
    Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm
18. Die entlang der gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützten Landschaftsbestandteile (Wallhecken) festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind als halbruderale Gras- und Staudenflur/artenreiche Saumgesellschaft (Wallheckenschutzstreifen) zu entwickeln. Innerhalb dieser Flächen sind Versiegelungen, Verdichtungen, Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig (MF 3).
19. Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (MF 4) sind die vorhandenen gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützten Wallhecken nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 87 durch Bepflanzung von Gehölzen sowie Erneuerung des Wallkörpers durch Bodenmaterial in ihrer Ausprägung aufzuwerten. Die zu verwendenden Pflanzenarten und Gehölzqualitäten sind der textlichen Festsetzung Nr. 17 zu entnehmen.
20. Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind zum Schutz der geschützten Landschaftsbestandteile gem. § 22 (3 und 4) NAGBNatSchG während der Bauarbeiten Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen. Bei Abgängen oder bei der Beseitigung sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
21. Die Wallhecken sowie die angrenzenden Wallheckenschutzstreifen entlang der südlichen Planstraße dürfen für maximal eine Zufahrt je Grundstück jeweils auf einer Breite von maximal 12,00 m unterbrochen werden.
22. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der überlagernden Festsetzung einer Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind die vorhandenen Gehölzstrukturen zu pflegen, zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen sind adäquat zu ersetzen.
23. Der im östlichen Randbereich des Flurstücks 31 vorhandene Gehölzbestand ist zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen sind adäquat zu ersetzen.
24. Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzten Verkehrsflächen mit der Bezeichnung Planstraßen ist nach Maßgabe des Umweltberichts je 500 m² versiegelter Verkehrsfläche ein kleinkroniger Laubbaum gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

    zu verwendende Pflanzenarten:
    Laubbäume: Feldahorn, Eberesche, Weißdorn, Rotdorn, Hainbuche

    Qualitäten:
    Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
25. Innerhalb des Plangebiets ist nach Maßgabe des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 87 je angefangener 1000 m² Grundstücksfläche ein kleinkroniger Laubbaum gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die zu pflanzenden Gehölzarten sind der textlichen Festsetzung Nr. 24 zu entnehmen.
26. Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird zum Schutz des angrenzenden Waldes ein stufig aufgebauter naturnaher Waldrand mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern entwickelt. Die zu verwendenden Gehölzarten und -qualitäten sind der textlichen Festsetzung Nr. 17 zu entnehmen.
27. Zur Kompensation von fünf überplanten potenziellen Quartierbäumen für Fledermäuse sind an den festgesetzten zu erhaltenden Einzelbäumen fünf Kastenpaare als Ersatzquartiere in einer Höhe von mindestens 4 m anzubringen. Eine freie An- und Abflugmöglichkeit unterhalb des Einflugs muss dauerhaft gewährleistet sein.
28. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist als Maßnahme zum Schutz des Bodens, das nicht schädlich verunreinigte, auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser durch bauliche Maßnahmen auf den Grundstücken zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu prüfen.
29. Die Flächen in der Gemeinde Visbek, Gemarkung Visbek, Flur 4, Flurstück 214/1 (Gesamtgröße 4,1 ha, anteilig auf 3,9 ha) und Flurstück 162 (Gesamtgröße 6,5 ha) sind rechtsverbindliche Bestandteile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 87 (Kompensationsflächen). Auf den bezeichneten Flächen werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB zur Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft nach Maßgabe des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 87 umgesetzt. Der verbleibende Kompensationsbedarf wird über den naturschutzfachlichen Ersatz- und Ausgleichsfond (NEF) des Landkreises Vechta kompensiert.

Hinweise

1. Gemäß der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechta sind in unmittelbarer Umgebung des Plangebiets denkmalgeschützte archäologische Fundplätze bekannt (FStNr. 550, 551, 555). Sämtliche Erdarbeiten in diesem Bereich bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung gem. § 13 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG), die verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein kann. Aufgrund des hohen archäologischen Potenzials sind vor Beginn der Bau- und Erschließungsarbeiten archäologische Untersuchungen (Prospektionen) durchzuführen. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des NDSchG meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechta unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Vechta zu benachrichtigen.
3. Gem. § 24 (1) NStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- oder Kreisstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20,00 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Dieses gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfanges.
4. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützt e Landschaftsbestandteile (Wallhecken).
5. Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich ein gem. § 30 BNatSchG geschütztes Biotop.
6. Zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Tiere sind nachfolgend aufgeführte Maßnahmen einzubeziehen:
   - Vollständiger Erhalt des bestehenden Regenrückhaltebeckens und eines nördlich davon befindlichen gesetzlich geschützten Biotops (Schilf-Landröhricht) sowie größtmöglicher Erhalt und Sicherung der im Geltungsbereich befindlichen Wallhecken mit z. T. vorkommenden prägenden Gehölzstrukturen.
   - Baumfäll- und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Reproduktionszeiten von Brutvögeln und Fledermäusen durchzuführen, also nur während der Wintermonate im Zeitraum von Anfang November bis Ende Februar.
   - Die Potenzialbäume sind vor der Entfernung fledermauskundlich zu begutachten, ob ein Quartier vorhanden ist. Die Kontrolle der Potenzialbäume ist von einer versierten fachkundigen Person, in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta, durchzuführen.
   - Die Baufeldfreimachung ist ebenfalls außerhalb der Brutzeit vorzunehmen.
   - Alte Laubbäume - insbesondere für Fledermäuse und Höhlenbrüter geeignete Höhlenbäume - werden größtenteils erhalten.
7. Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft entlang der Wildeshauser Straße eine Versorgungsleitung (DN 150) des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV). Der 4 m breite Schutzstreifen zu dieser Leitung darf weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke - außer in Kreuzungs- bereichen - überbaut und nicht mit Bäumen bepflanzt werden. Bauliche Maßnahmen im Bereich der Leitung sind frühzeitig mit dem Versorgungsträger abzustimmen.
8. Innerhalb des Geltungsbereiches verlaufen unterirdisch zwei Gasleitungen der Erdgas Münster und der ExxonMobil. Die 12,00 m bzw. 6,00 m breiten Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten. Innerhalb der Schutzstreifen besteht ein grundsätzliches Bauverbot und ein Verbot sonstiger leitungsgefährdender Maßnahmen. Dazu zählen das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, sowie das Setzen von tiefwurzelnden Pflanzen. Die Zuwegung zu den Leitungen sowie des Schutzstreifens ist zu gewährleisten. Die Nutzung der Schutzstreifen ist beim Leitungsträger schriftlich zu beantragen. Sämtliche Arbeiten im Schutzstreifenbereich sowie das Befahren mit Baufahrzeugen bedürfen der schriftlichen Arbeitsgenehmigung. Geplante Baumaßnahmen im Bereich der Gasleitung sind beim Leitungsträger anzuzeigen und mit ihm abzustimmen. Dies betrifft auch die Anlage von neuen Straßen und Straßenkreuzungen.
9. Die Bemessung und Ausführung der Versickerungsanlagen hat nach dem DWA-Regelwerk (A 138) zu erfolgen.
10. Im Bereich des Plangebietes werden Grundwasserbeobachtungen durchgeführt. Sollten zukünftige Baumaßnahmen zu einer Absenkung des Grundwasserspiegels führen, wird die Gemeinde in Zusammenarbeit mit einem Fachplaner Maßnahmen zum Ausgleich ergreifen.
11. Die oben genannten DIN Vorschriften sind beim Bauamt der Gemeinde Visbek einzusehen.
12. Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

    Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)

    Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

    § 58 des **Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG)** vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.12.2014 (Nds. GVBl. S. 434)

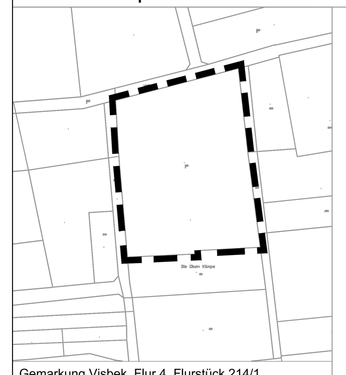
    Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Örtliche Bauvorschriften

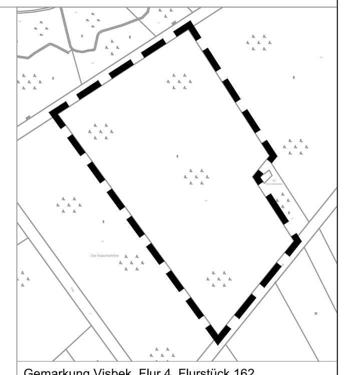
1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO entspricht dem im Bebauungsplan Nr. 87 „Gewerbegebiet Wildeshauser Straße" besonders gekennzeichneten Bereiche innerhalb der festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe*)
2. Dachgestaltung
   Innerhalb des Geltungsbereichs der örtlichen Bauvorschriften sind die Dachflächen der Hauptgebäude über 50m² Bruttogeschossfläche als geneigte Dächer mit einer Neigung von ≥ 15° zu errichten.
3. Die Dachflächenfarbe ist in den Farben rot-rotbraun; anthrazit und grau Tönen gemäß den RAL Farbtönen 2001, 3000, 3011, 3016, 8012, 7015, 7016, 7035, 7037, 7039, 7040 zu wählen.
4. Nicht zulässig sind reflektierende Materialien und glasierte Ziegel für die Dachdeckung. Ausgenommen sind Anlagen zur Entwicklung regenerativer Energien (Solarenergieanlagen).
5. Fassadengestaltung
   Innerhalb des Geltungsbereichs der örtlichen Bauvorschriften sind die Fassaden der Gebäude in den Farben beige; braun; grün, grau oder weiß gemäß den RAL Farbtönen 1013, 1014, 1015, 1019, 8008, 8025, 6011, 6013, 6019, 6021, 7035, 7038, 7040, 7044, 9001, 9002, 9003 zu wählen.

   Hinweis zu den örtlichen Bauvorschriften:
   Gem. § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Flächen für Kompensationsmaßnahmen



Gemarkung Visbek, Flur 4, Flurstück 214/1 (Gesamtgröße: ca. 4,1 ha, anteilig werden 3,9 ha benötigt)



Gemarkung Visbek, Flur 4, Flurstück 162 (Gesamtgröße: ca. 6,5 ha)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- GE — Gewerbegebiet (GE)
- GI — Industriegebiet (GI)

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,8 — Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,8
- GH ≤ 18,00 m — Gebäudehöhe (GH) als Höchstmaß, z.B. ≤ 18,00 m

3. Bauweise, Baugrenzen

- a — abweichende Bauweise
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche / nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehrsflächen

- öffentliche Straßenverkehrsfläche n
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- Fläche für die Abwasserbeseitigung, hier: Regenrückhaltebecken (RRB)

6. Hauptversorgungsleitungen

- Hauptversorgungsleitung, hier:
  - Gasleitung unterirdisch
  - Wasserversorgungsleitung

7. Grünflächen

- öffentliche Grünflächen n
  Zweckbestimmung: Schutzstreifen Erdgasleitung, Erhaltung von Gehölzen, Wallheckenschutzstreifen

8. Wasserflächen

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, hier: Regenrückhaltebecken (RRB)

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltung von Einzelbäumen
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

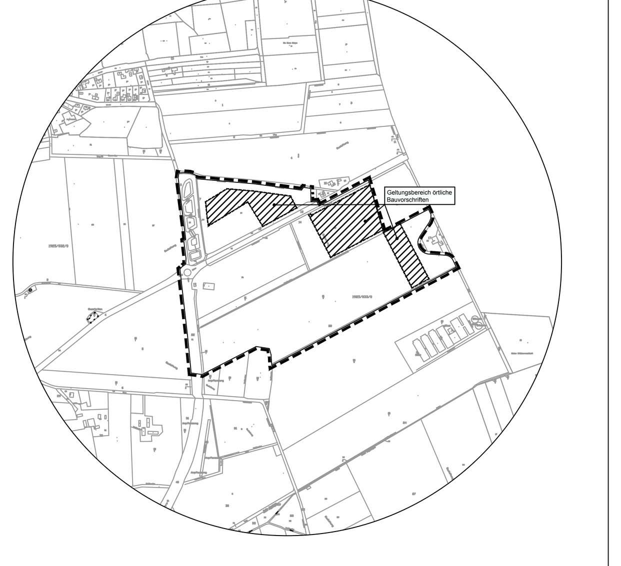
10. Sonstige Planzeichen

- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten des jeweiligen Leitungsträgers
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes und Abgrenzung verschiedener Emissionskontingente
- Sicherheitskreis der Sauergasbohrstelle Varnhorn Z4
- Sicherheitsstreifen Sauergasleitung
- LPB V — Lärmpegelbereiche (LPB) gem. DIN 4109, z.B. LPB V
- LEK tags / LEK nachts — Emissionskontingent (LEK), Tag- und Nachtwerte gem. DIN 45691
- Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG
- GEe* — Bereiche mit örtlichen Bauvorschriften
- GEe — Gewerbegebiete mit Nutzungseinschränkung
- Geltungsbereich örtliche Bauvorschriften

Gemeinde Visbek
Landkreis Vechta

Bebauungsplan Nr. 87
"Gewerbegebiet Wildeshauser Straße"
mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich



Inkrafttreten des Bebauungsplanes (§ 10 BauGB)

Diekmann & Mosebach Regionalplanung Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 9116 30 Fax 9116 40