

Planzeichenerklärung (BauNVO 90, PlanZV)

- Art der baulichen Nutzung
- GE1 - GE6** Gewerbegebiete, s. textl. Festsetzung Ziff. 1
- GEE1/GEE2** Gewerbegebiete, eingeschränkt
- Maß der baulichen Nutzung
- 0,8** Grundflächenzahl
- H = 10m** Grundfläche
- OK 8,00m** Oberkante Gebäude, s. textl. Festsetzung Ziff. 2
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- Baugrenze

- Verkehrsfächen
- Straßenverkehrsfächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Sichtdreieck
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
- 0,4 kV 0,4-kV-Ortsnetz, unterirdisch, erforderliche Schutzstreifen beachten, Lage der Leitung ist örtlich zu prüfen
- Grünflächen
- Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung
- Private Grünflächen, ggf. mit Zweckbestimmung

- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit Zweckbestimmung: Regenwasserrückhaltung
- Regenwasserrückhaltebecken, s. textl. Festsetzungen Ziff. 5c)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und 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, s. textl. Festsetzungen Ziff. 5

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, Begünstigte: Versorgungsträger
- Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, s. textl. Festsetzung Ziff. 4
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans **Gewerbegebiet Nord-Ost II**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans **Im Felde mit ÖBV**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans **Im Felde II** zugl. 1. Änderung "Im Felde" mit ÖBV
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans **Oesingen Nord-Ost**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans **Oesingen Nord-Ost 1. Änderung**
- Immissions-Richtungssektoren, s. textliche Festsetzung Ziff. 3

Textliche Festsetzungen

- In den Gewerbegebieten 1-6 sind folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:
 - Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
 - Vergnügungstätigkeiten,
 - Bordelle und bordellartige Betriebe.
 - In den Gewerbegebieten (GE1 und GEE2) werden betriebliche Nutzungen gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO wie folgt eingeschränkt: Durch Betriebe in dem Gebiet dürfen die folgenden Emissionskontingente Lex weder tags noch nachts überschritten werden:

Emissionskontingente	tagsüber 6.00 - 22.00 Uhr	nachts 22.00 - 6.00 Uhr
GE1	55 dB(A)	40 dB(A)
GEE2	60 dB(A)	45 dB(A)

Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmung erreicht werden, erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen sowie die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2, Entwurf Ausgabe September 1997) und/ oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Emissionskontingentes zugerechnet werden.

- Höhe baulicher Anlagen:
 - Die maximale Höhe baulicher Anlagen bzw. für die Oberkante baulicher Anlagen im Gewerbegebiet wird gemäß § 9 (3) BauGB mit 8,00 m bzw. 10,00 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.
 - Bezugspunkt ist die mittlere Geländehöhe des gewachsenen Bodens im Plangebiet.
 - Die Überschreitung der festgesetzten Höhe durch technische Anlagen wie Schornsteine, Belüftungen, etc. im technisch erforderlichen Umfang ist zulässig.

- Immissionsschutz
 - Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente Lex nach DIN 45691 weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A) je m²

Teilfläche	LEK tags 6.00 - 22.00 Uhr	LEK nachts 22.00 - 6.00 Uhr
GE 1	65	54
GE 2	65	54
GE 3	60	40(*)
GE 4	64	45*
GE 5	61	47
GE 6	55	40(*)

*) gewerbliche Nutzungen i.d.R. nur innerhalb von Gebäuden möglich.
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

- Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A-C erhöhen sich die Emissionskontingente Lex um folgende Zusatzkontingente:

Zusatzkontingente in dB für die Richtungssektoren:	Baugebiete	Bezugskordinaten		Richtungssektor	Zusatzkontingent LEK.zus in dB(A)	
		x	y		tags	nachts
GI 1	439624,69	5836623,39	A: 308° bis 350°	1	1	
GI 5	439618,66	5836460,32	B: 190° bis 325°	4	5	
GI 5	439618,66	5836460,32	C: 325° bis 342°	1	2	

Erläuterung: Nord = 360° = 0°

- Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmungen erreicht werden, erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen sowie die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2), Hrsg. Deutsches Institut für Normung, Beuth Verlag Berlin, Oktober 1999) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Emissionskontingentes zugerechnet werden.

*) Die technischen Regelwerke können eingesehen werden bei:
1. Ostfalia Hochschule für angewandte Wissenschaften, Ausgestellte, Am Exer 8, 38302 Wolfenbüttel
2. Technische Universität Braunschweig, Ausgestellte, Pockelstr. 13, 38106 Braunschweig

Hinweise:
Die festgesetzten Emissionskontingente sind als "Beurteilungspegel" i.S. der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.08.1998 (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm; GMBI, 1998 Seite 503ff) zu verstehen. Demgemäß ist bei einem schalltechnischen Nachweis nach dem im Anhang A zu dieser Verwaltungsvorschrift beschriebenen Verfahren vorzugehen. Bezüglich der nachfolgend angesprochenen Begriffe und Verfahren wird auf DIN 45691 ("Geräuschkontingentierung", Hrsg. Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag Berlin, Dezember 2006) verwiesen. Eine Umverteilung der Emissionskontingente ist zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierende Gesamt-Immissionswert LGI nicht überschritten wird.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel Lr den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB.
 - Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist zum Zweck des Immissionsschutzes gegenüber den Gewerbegebieten ein Erdwall und/ oder eine Lärmschutzwand mit einer wirksamen Schirmhöhe von 3,00 m zu errichten. Der Lärmschutzwand ist mit einer naturnahen Gehölzhecke ausschließlich mit standort- und landschaftsgerechten und heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.
 - Bei der Errichtung einer Lärmschutzwand kann diese auch Teil eines Baukörpers sein kann. Wahlweise ist die Fläche zwischen der Wand bzw. dem Baukörper und der Grenze des Gewerbegebietes oder die Fassadenfläche zu begrünen.
 - Bei Bepflanzung der Abstandsfläche ist wahlweise eine Wieseneinssaat oder Gehölzplantagen mit heimischen Straucharten vorzunehmen. Die innerhalb der Fläche für Immissionsschutz errichteten Gebäudefassaden, die das Gewerbegebiet zum allgemeinen Wohngebiet hin begrenzen, sind mit Ausnahme transparenter Wandflächen und Öffnungen mit Kletterpflanzen wie Efeu, Wilder Wein, Kletterhortensie, Waldrebe, dauerhaft zu begrünen. Dabei sind mindestens 70 % der Fassade dauerhaft zu begrünen. Von den zu begründenden Fassadenabschnitten ist mind. alle 1,50 m eine Pflanze zu setzen.
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB. Innerhalb der Flächen mit der Festsetzung "Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gilt Folgendes:
 - Je 5 m² Bepflanzungsfläche ist ein heimisches, standortgerechtes, strauchartiges Gehölz wie Haibuche, Hartnagel, Hasel, Brombeere, Holunder zu pflanzen. Es sind zweimal verpflanzte Landschaftsgehölze zu verwenden. Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mind. 3 Stück je Art zu pflanzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mind. 5 verschiedene Arten zu pflanzen.
 - Je 40 m² Bepflanzungsfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum wie Ahorn, Buche, Esche, Eiche, Linde, Vogelbeere zu pflanzen.
 - Eine Unterbrechung der Anpflanzungsfläche für das Regenwasserrückhaltebecken ist zulässig. Die Anzahl der Gehölze für die entfallene Fläche ist von 5 m² auf 3 m² zu erhöhen. Betroffene Laubbäume sind statt mit 40 m² mit 20 m² zu pflanzen.
 - Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
- Auf der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche ist Folgendes zu beachten: Die Fläche des Leitungsrechts auf der nördlichen Seite der Fläche zur Regenrückhaltung, die als Unterhaltungsweg dient, ist von Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern freizuhalten.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Groß Oesingen diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Groß Oesingen, den 27.07.2015

gez. Schulze Siegel
(Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Rat/ Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 05.02.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 25.07.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Planverfasser
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
Dr.-Ing. W. Schwerdt
Büro für Stadtplanung GbR
Waisenhausdamm 7
38100 Braunschweig.

Groß Oesingen, den 27.07.2015

gez. Schulze Siegel
(Bürgermeister)

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (Maßstab: 1:1.000)
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2014 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen, Regionaldirektion Braunschweig-Wolfenbüttel
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Dez.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. *)
*) Unzutreffendes bitte streichen

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.11.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 08.12.2014 bis 09.01.2015 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Groß Oesingen, den 27.07.2015

gez. Schulze Siegel
(Bürgermeister)

Gihorn, den 14.07.2015
gez. Erdmann Siegel
(Amtl. Vermessungsstelle)
Öffent. bestellter Verm.-Ing.

Erneute öffentliche Auslegung
Der Rat/ Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.04.2015 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 30.04.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Die geänderte Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben vom 08.05.2015 bis 22.05.2015 gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

Groß Oesingen, den 27.07.2015

gez. Schulze Siegel
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise in seiner Sitzung am 29.06.2015 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Groß Oesingen, den 27.07.2015

gez. Schulze Siegel
(Bürgermeister)

Bekanntmachung und In-Kraft-Treten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 31.07.2015 im Amtsblatt für den Landkreis Gifhorn Nr. 7 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis gem. § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 31.07.2015 in Kraft getreten.

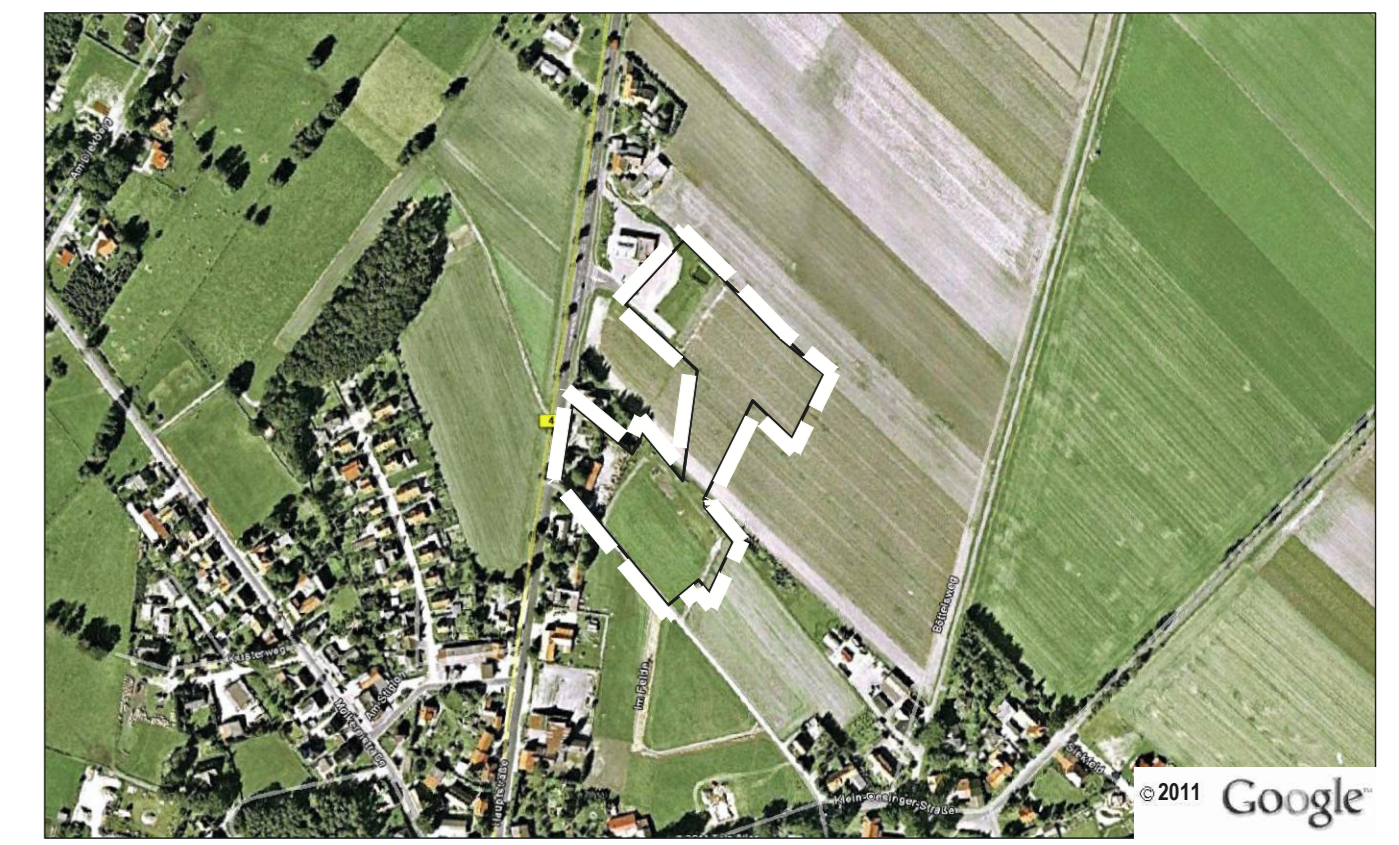
Groß Oesingen, den

gez. Schulze
(Bürgermeister)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3, Abs. 2 und Abs. 3 Satz 2 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Groß Oesingen, den

gez. Schulze
(Bürgermeister)



Es wird festgestellt und hiermit bezeugt, dass die Abschrift des Bebauungsplanes mit der vorgelegten Urschrift übereinstimmt.

Groß Oesingen, den

gez. Schulze
(Bürgermeister)

Gemeinde Groß Oesingen

Gewerbegebiet Nord-Ost II

Bebauungsplan

In Kraft getretene Fassung

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig