

# Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Groß Ippener diesen Bebauungsplan Nr. 17 "Gewerbegebiet am Brillweg", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Groß Ippener, den 12.11.2015  
gez. Drube  
Bürgermeister

# Verfahrensvermerke

## Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1 : 1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



Landesamt für Geoinformation  
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
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 .....). 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.

Wildeshausen, den .....  
Öffentl. best. Vermessungsingenieur

## Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 10.11.2015  
gez. M. Meier  
(Unterschrift)

## Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Groß Ippener hat in seiner Sitzung am 21.02.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.10.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Groß Ippener, den 12.11.2015  
gez. Drube  
Bürgermeister

## Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Groß Ippener hat in seiner Sitzung am 24.07.2014 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.10.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 10.11.2014 bis 10.12.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Groß Ippener, den 12.11.2015  
gez. Drube  
Bürgermeister

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Groß Ippener hat den Bebauungsplan Nr. 17 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 29.10.2015 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Groß Ippener, den 12.11.2015  
gez. Drube  
Bürgermeister

## Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am 11.12.2015 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 17 ist damit am 11.12.2015 in Kraft getreten.

Groß Ippener, den 14.12.2015  
gez. Drube  
Bürgermeister

## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 17 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 17 und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

Groß Ippener, den .....  
Bürgermeister

## Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Groß Ippener, den .....  
GEMEINDE GROß IPPENER  
Der Bürgermeister

## Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

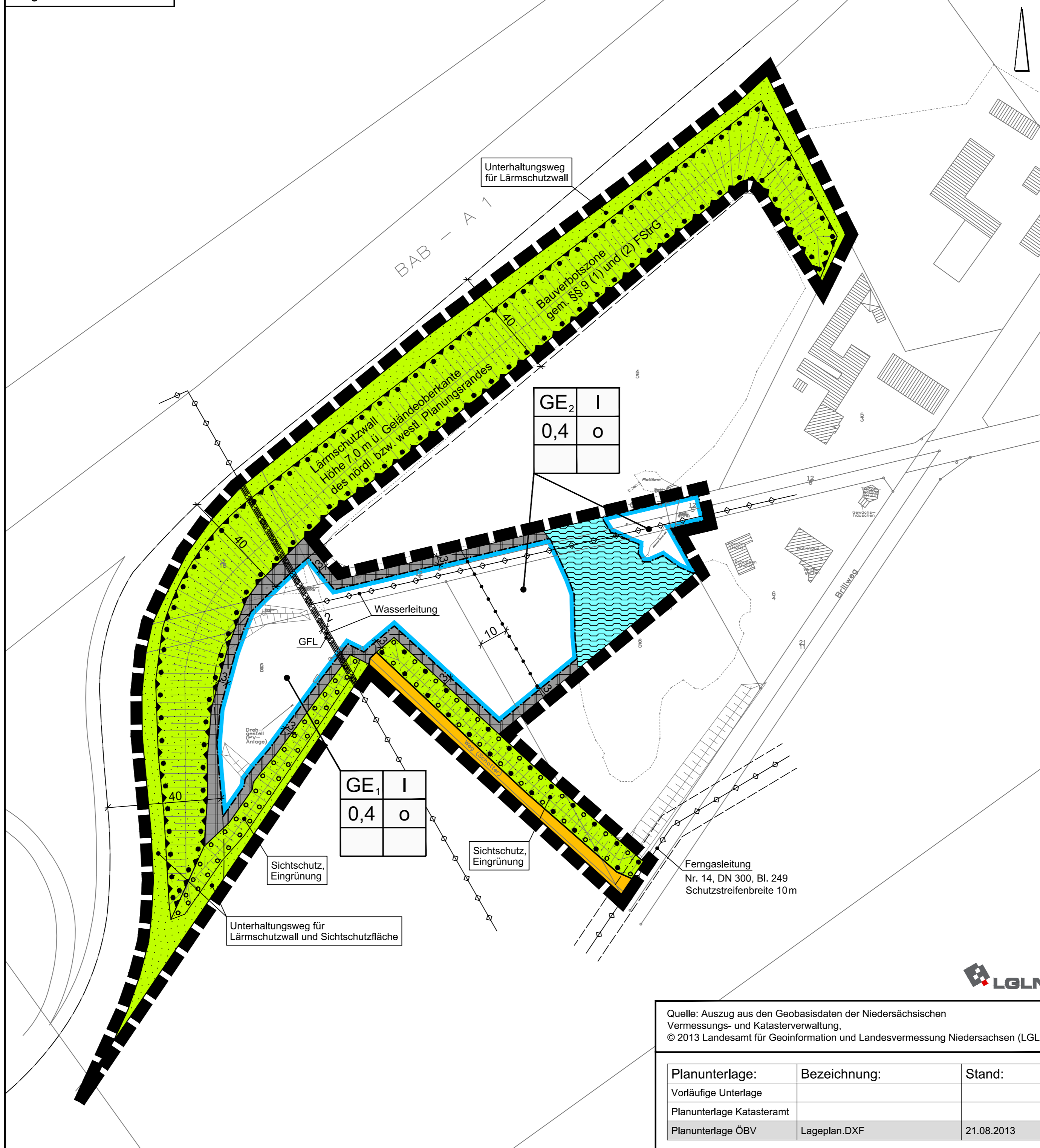
**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

**Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKMVG)** in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 2014 (Nds. GVBl. S. 434)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Es gilt die BauNVO 1990



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2013 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV	Lageplan.DXF	21.08.2013

## Textliche Festsetzungen

1. Im dem Gewerbegebiet GE<sub>1</sub> sind folgende nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen und nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Tankstellen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsgaststätten

2. Im Gewerbegebiet GE<sub>2</sub> sind nur folgende Nutzungen gemäß § 8 BauNVO allgemein zulässig, alle anderen Nutzungen werden ausgeschlossen:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

3. Im überbaubaren Bereich des Plangebiets sind für Neubauten bzw. bauliche Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R<sub>W, res</sub>) durch die Außenbauteile (Wandteile, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten.

**Lärmpegelbereich IV**  
Aufenthaltsräume von Wohnungen, Unterrichtsräume u. ä. erf. R<sub>W, res</sub> = 40 dB  
Büroräume erf. R<sub>W, res</sub> = 35 dB

Im Plangebiet sind im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen sowie zum Schlafen geeigneten Räumen, schalldämmte Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Alternativ kann auf schalldämmte Lüftungssysteme mit entsprechendem Einzelnachweis für gesunde Wohnverhältnisse innerhalb der Räume verzichtet werden.

4. Sofern durch die Nutzung wasserunreinigende Stoffe auf den Boden bzw. in das Grundwasser gelangen können, sind die jeweiligen Zufahrten und Stellplätze mit wasserundurchlässigen Materialien zu befestigen.

5. In der privaten Grünfläche (Lärmschutzwand entlang der BAB 1) in Verbindung mit der Festsetzung als Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und bei Abgang nach der untenstehenden Gehölzartenliste nachzupflanzen.

6. In der privaten Grünfläche in Verbindung mit den Festsetzungen als Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB und Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB sind alle nicht heimischen Ziergebüsche zu entfernen und mit standortgerechten Gehölzarten zu ersetzen, die der untenstehenden Gehölzartenliste zu bepflanzen, sodass eine dichte Gehölzartpflanzung entsteht. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

7. Die private Grünfläche in Verbindung mit der Festsetzung als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB ist vollflächig mit heimischen standortgerechten Gehölzen nach der untenstehenden Gehölzartenliste zu bepflanzen.

## Gehölzartenliste:

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Sandbirke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Stieleiche	Quercus robur
Feldahorn	Acer campestre
Haselnuß	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Faulbaum	Frangula alnus
Schlehe	Prunus spinosa
Eberesche	Sorbus aucuparia

## Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

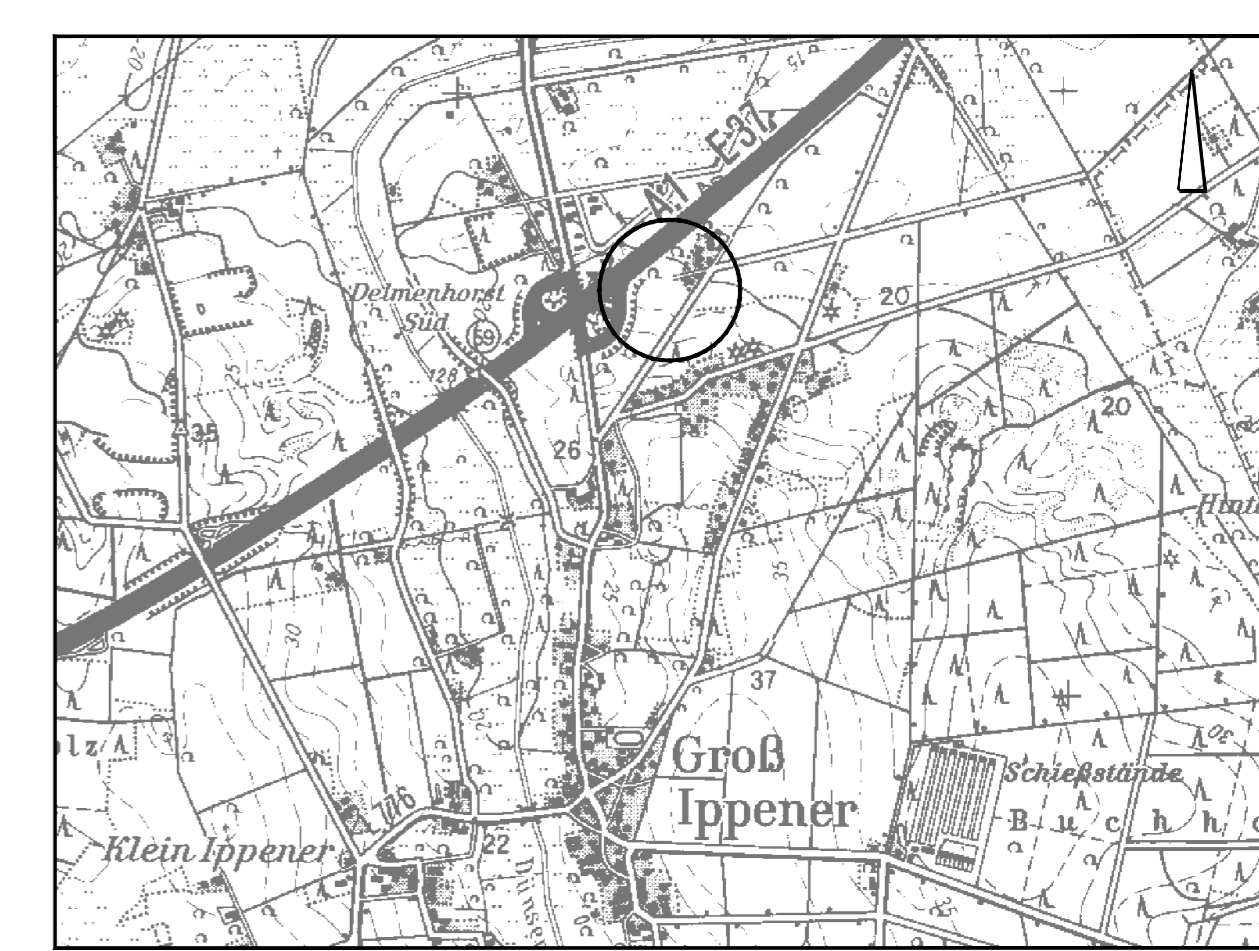
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Nieders. Denkmalschutzgesetz meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Olfener Straße 15, Tel. 0441 / 799-2120, unverzüglich gemeldet werden.  
Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.  
Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbesondere die Absätze 2 und 4 wird deshalb ausdrücklich hingewiesen.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Kriegsmunition zutage treten, so ist unverzüglich das Dezernat 6 - Kampfmittelbeseitigung - des Landesamts für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Hannover zu benachrichtigen.
- Die Lage der Versorgungsleitungen und deren Schutzanforderungen sind den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
- Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse) und DIN-Normen können im Rathaus der Samtgemeinde Harpstedt während der Dienstzeiten eingesehen werden.
- Entlang der A 29 dürfen gemäß § 9 (1) FStRG in einer Entfernung bis 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Gleiches gilt für Abgrabungen oder Aufschüttungen größeren Umfangs, sowie für Werbeanlagen (mit Ausnahme des bereits genehmigten Lärmschutzwalls).
- In der Baubeschränkungszone des § 9 (2) FStRG (bis 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) bedürfen bauliche Anlagen längs der Bundesautobahn zur Errichtung, erheblichen Änderung oder andersartigen Nutzung der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde. Anlagen der Außenwerbung stehen den Hochbauten und den baulichen Anlagen gleich (§ 9 (6) FStRG).
- Ansprüche aufgrund der von der Bundesautobahn 1 und der Landesstraße 776 ausgehenden Emissionen können nicht geltend gemacht werden.
- Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes sind zu beachten. Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**  
GE Gewerbegebiete
- Maß der baulichen Nutzung**  
0,4 Grundflächenzahl  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
o Offene Bauweise  
Baugrenze  
überbaubare Fläche  
nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**  
Private Straßenverkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen**  
Private Grünflächen  
Zweckbestimmung: Sichtschutz, Eingrünung
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**  
Wasserflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder 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 sowie von Gewässern
- Sonstige Planzeichen**  
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Nachrichtliche Übernahmen**  
unterirdische Leitung (Wasserleitung des ÖÖVV)  
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des ÖÖVV  
unterirdische Leitung mit Schutzstreifen (Ferngasleitung)  
Bauverbotszone 40 m gem. §§ 9 (1) und (2) FStRG

# Gemeinde Groß Ippener Landkreis Oldenburg

# Bebauungsplan Nr. 17 "Gewerbegebiet am Brillweg"



Übersichtsplan M. 1 : 25.000  
Oktober 2015 M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH  
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung  
Escherweg 1 26121 Oldenburg  
Telefon 0441 97174-0  
Telefax 0441 97174-73  
Postfach 3867 26028 Oldenburg  
E-Mail info@nwp-ol.de  
Internet www.nwp-ol.de

