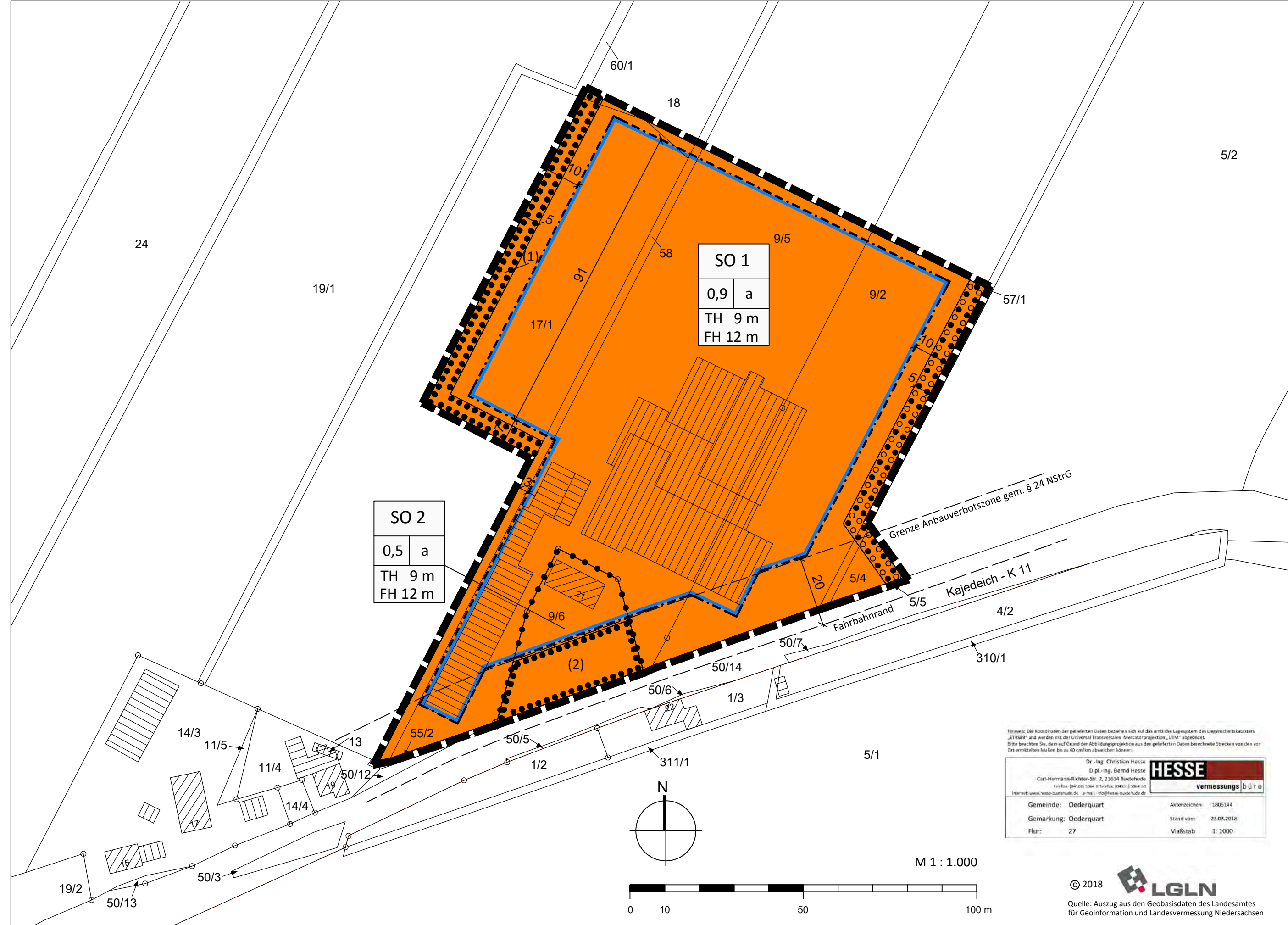


Planzeichnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)



Zeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert am 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057)

- Art der baulichen Nutzung**
- z.B. **SO 1** Sonstiges Sondergebiet (mit Nummerierung) mit der Zweckbestimmung "Be- und Verarbeitung und Sammlung landwirtschaftlicher Erzeugnisse" (siehe textliche Festsetzungen 1.1 und 1.2)
- Maß der baulichen Nutzung**
- z.B. 0,9 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- TH Traufhöhe in m, als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung 1.3)
- FH Firsthöhe in m, als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung 1.3)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- a Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung 1.4)
- Baugrenze
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzung 1.5)
- z.B. (1) Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, mit Nummerierung (siehe textliche Festsetzung 1.6 und 1.7)
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Bemaßung in m
- Nachrichtliche Übernahme**
- Grenze der Anbauverbotszone von 20 m zum Rand der befestigten Fahrbahn der K 11 gem. § 24 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG)
- Darstellungen ohne Normcharakter**
- Vorhandene Grundstücksgrenzen
- z.B. 9/5 Flurstücksnummer
- Vorhandenes Gebäude mit Nebengebäude

Textliche Festsetzungen

1. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Das Sonstige Sondergebiet (SO) dient der Be- und Verarbeitung und Sammlung landwirtschaftlicher Erzeugnisse.

Innerhalb der Sondergebiete (SO) 1 und 2 sind zulässig:

- Betriebe zur Be- und Verarbeitung landwirtschaftlicher Produkte und Sammlung landwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- für diese Betriebe erforderliche Nebenanlagen und Erschließungsanlagen,
- landwirtschaftliche Betriebe und
- Unterkünfte zur Unterbringung von in den o.g. Betrieben arbeitenden Personen.

Innerhalb des Sondergebietes 2 (SO 2) sind zwei Wohnungen zulässig.

1.2 Innerhalb der Sondergebiete sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die nicht erheblich belästigend sind.

1.3 Die Traufhöhe wird gemessen am Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes. Bezugspunkt der Höhenmessung für die Trauf- und Firsthöhe ist die mittlere Höhe der zugehörigen Straßenbegrenzungslinie.

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.4 In der festgesetzten abweichenden Bauweise gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.

Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.5 Innerhalb der Fläche für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die bestehende Erlenreihe zu erhalten und zu pflegen. Bei Wegfall der im Norden liegenden Obstplantage ist die Reihe bis zur Grenze des Plangebietes zu ergänzen und zu pflegen. Hierzu sind Schwarz-Erlen (*Alnus glutinosa*) heimischer Herkunft in der Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 10 cm anzupflanzen. Bei Abgang sind die Gehölze durch Anpflanzungen der gleichen Baum- und Strauchart in entsprechender Qualität zu ersetzen, so dass der Charakter der Pflanzungen langfristig erhalten bleibt.

1.6 Innerhalb der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Nummer (1) sind die vorhandenen Obstgehölze durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten. Eine konventionelle Nutzung im Rahmen des Obstbaus ist zulässig. Bei Abgang sind die Gehölze durch Anpflanzungen der gleichen Art in entsprechender Qualität zu ersetzen, so dass der Charakter der Pflanzungen langfristig erhalten bleibt. Eine Zufahrt zum westlich liegenden Regenrückhaltebecken mit einer maximalen Breite von 5 m ist zulässig.

1.7 Innerhalb der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Nummer (2) ist der Charakter des vorhandenen Hausgartens mit Großbäumen zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind die Gehölze insbesondere die Großbäume so zu ersetzen, dass der Charakter und der Umfang der Pflanzung als Hausgarten mit Großbäumen langfristig erhalten bleibt.

1.8 Zur Beleuchtung der Außenflächen im Bereich des Sondergebietes ist nur die Verwendung von Natriumdampf-Hochdrucklampen, LED-Lampen und Beleuchtungsanlagen zulässig, die ein für Vögel und Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen. Es sind insektendichte Leuchten zu verwenden. Die Lichtquelle ist zur Umgebung hin abzuschirmen.

1.9 Durch Maßnahmen zur Rückhaltung des Oberflächenwassers ist sicher zu stellen, dass die Abflussmenge des Baugrundstücks statistisch nur einmal in fünf Jahren 1,5 Liter pro Sekunde und Hektar überschreitet. Die Rückhaltung des Regenwassers ist durch Einleitung in das nordwestlich gelegene Regenrückhaltebecken oder Nutzung von Gräben zu erfolgen.

2. Örtliche Bauvorschriften nach § 84 Niedersächsischer Bauordnung (NBauO)

Dachneigung (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

2.1 Dächer sind mit einer Dachneigung von mindestens 10 Grad auszuführen.

Auswahl der Baustoffe und Farben außen sichtbarer Bauteile (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

2.2 Fassaden sind in den Farben Grau, Grün oder Rot auszuführen. Fassaden von Massivbauten sind nur in roten Sichtmauerwerk zulässig.

2.3 Die Dachflächen sind in den Farben Weiß, Grau, Anthrazit oder Rot auszuführen. Begrünte Dächer und Dächer mit Steinschüttungen sind zulässig. Wand- und Dachbaustoffe mit dauerhaft glänzenden Oberflächen sind unzulässig. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind nur in der Neigung der Dachebene zulässig.

Werbeanlagen (§ 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)

2.4 Zulässig sind nur Werbeanlagen, die auf dort ansässige Firmen hinweisen. Zulässig ist je Betrieb höchstens eine an der Fassade angebrachte Werbeanlage und eine freistehende Werbeanlage. Werbeanlagen, die auf die freie Landschaft einwirken, sind unzulässig. Freistehende Werbeanlagen sind nur im Einfahrtsbereich zur Straße zulässig. Werbeanlagen dürfen die Traufe bzw. den Ortsgang nicht überragen. Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 2 m nicht überschreiten. An der Fassade angebrachte Werbeanlagen dürfen in ihrer Länge in der Summe nicht mehr als 25 % der jeweiligen Fassadenlänge betragen.

2.5 Selbstleuchtende Werbeanlage und Leuchtwerbungen mit sich bewegendem oder veränderlichem Licht sowie sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.

Ordnungswidrigkeiten (§ 80 Abs. 3 NBauO)

2.6 Ordnungswidrig handelt, wer diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden (§ 80 Abs. 5 NBauO).

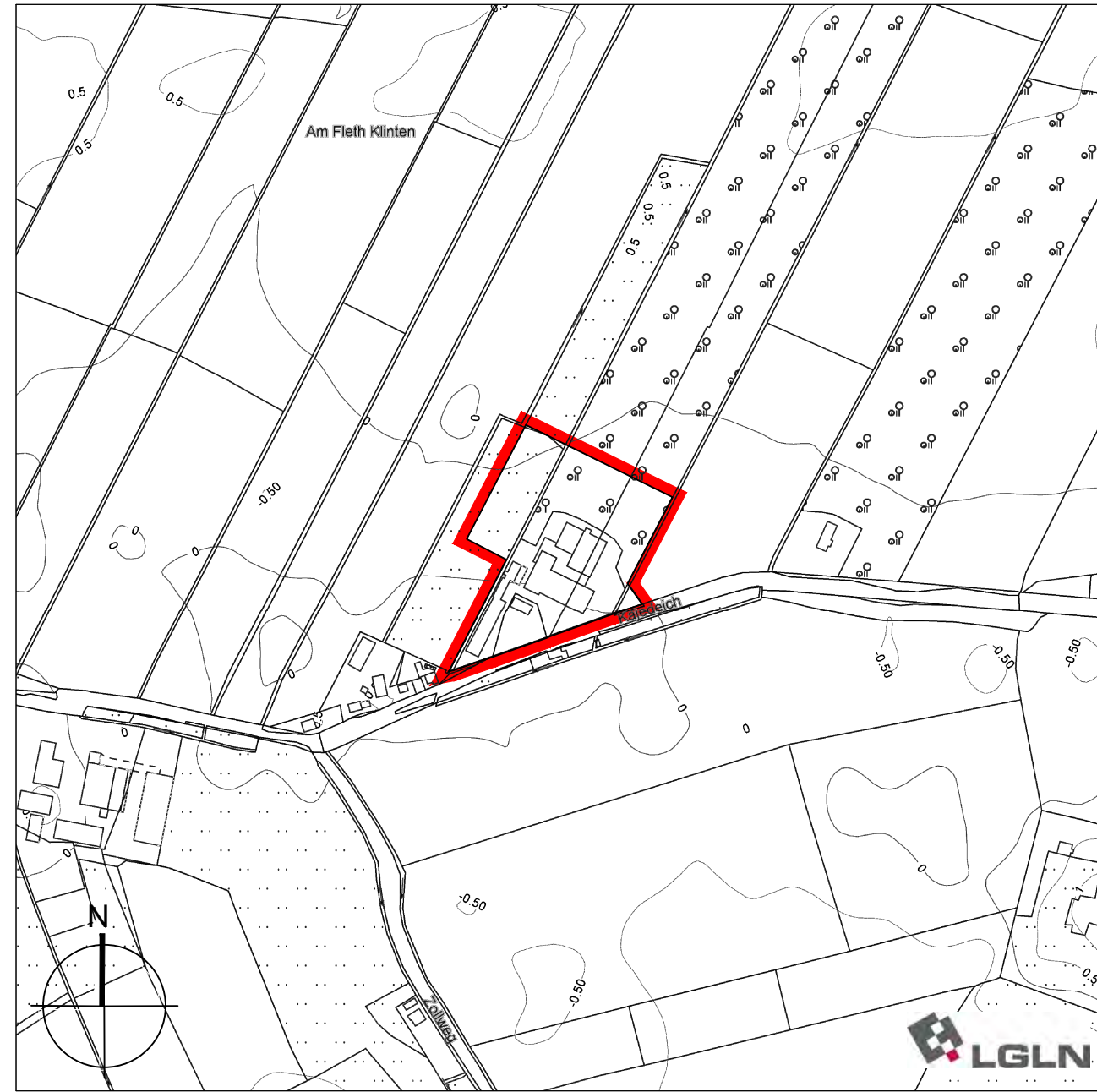
Hinweise

Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zum Schutz der Fledermäuse sind in diesem Fall Abriss- und Fassadenarbeiten an den älteren Gebäuden/Gebäudeteilen nur nach fachkundigem Nachweis, dass keine Winter- oder Sommerquartiere zerstört werden, zulässig.

An den neueren Gebäuden (Obstsortierhalle, Einfamilienhaus) sind Abriss- und Fassadenarbeiten nur außerhalb der Wochenstubezeit im Zeitraum 01.12. - 28.02. durchzuführen. Zu anderen Zeiten ist ein fachkundiger Nachweis, dass keine Quartiere zerstört werden, erforderlich. Im Fall eines Besatzes sind unter Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde Ersatzquartiere zu schaffen und dauerhaft zu erhalten.

Zum Schutz der Brutvögel sind die Beseitigung von Gehölzen sowie Abriss- und Umbaumaßnahmen an Gebäuden nur außerhalb des Brutzeitraumes (Brutzeit liegt zwischen 01.03. und 30.09.) zulässig oder zu anderen Zeiten, wenn nach fachkundiger Kontrolle sichergestellt wurde, dass keine besetzten Brutstätten gefährdet sind.



Übersichtsplan Maßstab 1:5.000

Satzung der Gemeinde Oederquart über den Bebauungsplan Nr. 4 "Suhrs Obstversand am Kajedeich" mit örtlichen Bauvorschriften nach Nds. Bauordnung

Stand: Entwurf zur Behördenbeteiligung und öffentlichen Auslegung, 05.09.2019

ELBERG
STADTPLANUNG

Kruse und Rathje Partnerschaft mbB
Architekt und Stadtplaner
Straßenbahnring 13, 20251 Hamburg
Tel. 040 460955-60, mail@elberg.de, www.elberg.de