



PRÄAMBEL
 Auf Grund des § 1 Abs. 3 und der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Ovelgönne den Bebauungsplan Nr.49 "Gewerbegebiet Gildestraße - Teil 3", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung, sowie die Begründung beschlossen.

Ovelgönne, den _____
 Siegel
 Stolorz
 Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde Ovelgönne hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplan Nr.49 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ovelgönne, den _____
 Stolorz
 Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
 Der Rat der Gemeinde Ovelgönne hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplan Nr.49 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplan und die Begründung haben vom _____ bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Im gleichen Zeitraum fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom _____ gemäß § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Ovelgönne, den _____
 Stolorz
 Bürgermeister

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde Ovelgönne hat den Bebauungsplan Nr.49 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ gemäß § 10 BauGB als Satzung, sowie die Begründung beschlossen.

Ovelgönne, den _____
 Stolorz
 Bürgermeister

Bekanntmachung
 Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplan Nr.49 ist gemäß § 10 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 49 ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Ovelgönne, den _____
 Stolorz
 Bürgermeister

Planverfasser
 Der Entwurf des Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:

gemeinde ovelgönne
 Oldenbrok, den _____
 dipl.-ing. dirk majcher
 stadt- und regionalplaner SRL

Planunterlage
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Maßstab 1:1000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs und Katasterverwaltung © 2020
 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Oldenburg

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.

Brake, den _____
 Katasteramt Brake

Verletzung von Vorschriften
 Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplan Nr. 49 sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB und Mängel der Abwägung gemäß § 214 Abs. 3 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplan Nr. 49 nicht / geltend gemacht worden.

Ovelgönne, den _____
 Stolorz
 Bürgermeister

1) Nichtzutreffendes streichen

Festsetzungen durch Text:

- V2 - Gewässerrandstreifen: Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind in einer Breite von mindestens 5 m von der Böschungsoberkante der Gräben extensiv zu pflegen. Hierbei ist eine mindestens 1-malige, maximal 2-malige Mahd, nicht vor dem 20. Juni bzw. vor dem 15. September vorzusehen. Gehölzpflanzungen sind nicht zulässig. Bauliche Anlagen jeder Art (u. a. Kompoststellen, Uferbefestigungen und -verbau) sind unzulässig. Weiterhin sind Nutzungen unzulässig, die den Lebensraum des Grabens als Ganzes, den Wert seiner Bestandteile sowie die charakteristische Ausprägung als landschaftliches Gliederungselement beeinträchtigen.
- V3 - Gewässerunterhaltung: Die Gewässerunterhaltung ist weitgehend nach den Anforderungen des Naturschutzes und Landschaftspflege durchzuführen. Dies beinhaltet eine regelmäßige fachliche Unterhaltung der Fileißgewässer, wie z.B. eine wechselseitige Reinigung und Mahd im Zeitraum vom 1. September bis zum 30. Februar. Das Mähgut ist abzufahren.
- V4 - Verrohrungen: Für notwendige Verrohrungen z.B. im Zuge von Erschließungsstraßen sind Rohrdurchmesser von mindestens 800 mm (DN 800) zu verwenden, um eine Durchgängigkeit für z.B. Amphibien zu gewährleisten.
- V5 - Empfindlichkeit der anstehenden Böden: Die Böden im Plangebiet weisen insbesondere im feuchten Zustand eine äußerst hohe Verdichtungsempfindlichkeit auf. In den von Bebauung freizuhaltenden Bereichen (zukünftige Gärten) sollte, wo möglich, auf eine Befahrung des feuchten Bodens mit Baufahrzeugen verzichtet werden.
- BA 1 VCEF1 Bauzeitregelung Brutvögel: Um die Tötung von Brutvögeln nach § 44 Abs. 1 (1) BNatSchG zu verhindern, ist die Baufeldfreimachung vom 1. Oktober bis 28. Februar, nur in der Zeit außerhalb der Brutphase, vorzunehmen (s. § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG).
- BA 2 V CEF2 Ökologische Baubegleitung - Brutvögel: Falls prognostiziert wird, dass das Abschieben des Oberbodens sich in die Brutphase hinein ziehen, sind auf allen Eingriffsflächen geeignete Vergärungsmaßnahmen mit ökologischer Baubegleitung (ÖBB) durchzuführen. Werden besetzte Vogelnester festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wesermarsch abzustimmen.
- BA 3 V CEF3 Bauzeitregelung - Amphibien: Bei der Beseitigung von Röhrichten und Hochstaudenfluren und bei einer Überbauung von Gräben ist die Einhaltung des § 39 BNatSchG zu gewährleisten. Diese Maßnahmen sind nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Zum Schutz von Arten im Wasser und Schlamm, wie z.B. Amphibien, Schnecken oder Wasserkäfer sind die zu verrohrenden Grabenabschnitte im Vorfeld abzdämmen, ggf. vorhandene Wassertiere und Amphibien aufzunehmen und an geeigneten Stellen wieder auszusetzen. Grabenschlamm, der ggf. Amphibien, Schnecken oder Wasserkäfer beherbergt, ist im Nahbereich vorhandener Gräben abzulegen.
- BA 4 Ist eine Beeinträchtigung der Sumpf-Schwertlilie (Iris pseudacorus), einer nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG i.V.m. § 1 Satz 1 BArtSchV besonders geschützten Pflanzenart, nicht zu vermeiden, so sind diese durch eine Fachkraft in angrenzende, geeignete Grabenabschnitte zu verpflanzen. Die Standorte der Sumpf-Schwertlilie sind in der Biotoptypenkarte (Karte 1) gekennzeichnet.

Hinweise:

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplan gilt die BauNVO von 1990.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Stein- konzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutz- behörde des Landkreises (Tel.: 04401-927-393) oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmal- pflege – Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg- Ofener Str. 15, 26121 Oldenburg (Tel.: 0441 799-2120) – unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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 Arbeiten gestattet.
- Die Unterhaltung der Gewässer obliegt den dem Anlieger (gem. §39 und 40 WHG und §69 NWG)
- Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern bedürfen der Genehmigung der Wasserbehörde (gem. § 36 WHG und 57 NWG).

LGLN
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
 Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg
 - Katasteramt Brake -
 - Stand Liegenschaftskataster 19.02.2020 -

Planzeichererklärung (gem. Planz. V. 90)

1. Art der baulichen Nutzung (§5 Abs. 2 Nr.1 BauGB §1 Abs. 1 und 2 BauNVO)	2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	0,8 Grundflächenzahl (z.B. 0,8)
	Geschossflächenzahl als Höchstmaß (z.B. 1,6)
	II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z.B. II
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	a abweichende Bauweise offen, aber Gebäudelängen bis 100m zulässig
Baugrenze	
4. Verkehrsflächen	Verkehrsflächen (öffentlich)
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	Wasserflächen (Entwässerungsgräben)
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs 1 Nr. 20, und Abs. 6 BauGB)
7. Sonstige Planzeichen	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
8. Schema der Nutzungsschablone	Art der baulichen Nutzung
	Grundflächenzahl Geschossflächenzahl
	Bauweise Zahl der Vollgeschosse

Gemeinde Ovelgönne
 B-Plan 49
 Gewerbegebiet Gildestraße - Teil 3
Maßstab 1: 1000
 Entwurf 26.02.2022