Textliche Festsetzungen

1. Bei der Bepflanzung von Flächen, die gem. § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB mit Bindungen für Bepflanzungen versehen sind, sowie von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes festgesetzt sind, ist die Auswahl unter den nachstehend aufgeführten Arten und Sorten zu treffen:
   a) großkronige Bäume
   Eiche (Quercus robur), Linde (Tilia cordata), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)
   b) kleinkronige Bäume/Hochstämme
   Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Ohrweide (Salix aurita), Salweide (Salix caprea), Grauerle (Alnus incana), Eberesche (Sorbus aucuparia), Obstbäume (Malus in Sorten)
   c) Sträucher/Büsche
   Hartriegel (Cornus sanguinea), Weißdorn (Crataegus monogyna) Liguster (Ligustrum vulgare), Schwarzdorn (Prunus spinosa) Haselnuß (Corylus avellana), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea) Schneeball (Viburnum opulus), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)

2. In diesem Baugebiet sind auf dem Baugrundstück je 100 m² vorhandener Grundstücksfläche mindestens 1 großkroniger oder 2 kleinkronige Bäume gem. Liste Nr.1a zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

3.a)In diesem Baugebiet sind unter Anrechnung der zeichnerisch festgesetzten Pflanzlisten je Baugrundstück mindestens 0,1 der Grundstücksfläche mit standortgerechten Gehölzen gem. Textziff. 1a, b) und c) zu bepflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Neu vorzunehmende Anpflanzungen, die nicht zeichnerisch festgesetzt sind und grundstücksmäßig vorzugig entlang der Grenzen des Baugrundstücks in einer Breite von 3,00 m vorzunehmen.
Die zusammenhängende Pflanzfläche darf 100 m² nicht unterschreiten.

3.b)Bei Darlegung zwingender Gründe - z.B. bautechnischer Art - kann eine Befreiung gem. § 31 Abs. 1 BauGB zulässig, wenn die Pflanzfläche in anderen Bereichen des Baugrundstückes oder auf anderen zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen liegt oder anderer Ausgleich - z.B. durch Begrünung der Gebäudeflächen (Fassade, Dach) - durchgeführt wird. Die zeichnerischen Festsetzungen müssen unabhängig hiervon erfüllt werden.

4. Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von landschaftsgebundenen Bäumen und Sträuchern ist gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25b BauGB der gepflanzte Gehölzbestand dauernd zu erhalten und bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
Die Anpflanzung ist entsprechend der textlichen Festsetzung 1a), b) und c) vorzunehmen.

5. Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen über die Bepflanzung sind gleichzeitig mit der baurechtlich relevanten Nutzungsänderung des Baugrundstücks zu erfüllen.

6. Die festgesetzte vorhandene Bepflanzung in diesem Abschnitt darf durch Grundstückszufahrten unterbrochen werden.

7. Vorhandener zeichnerisch festgesetzter und zeichnerisch nicht festgesetzter Gehölzbestand darf, wenn er auf dem Baugrundstück erhalten bleibt bei den Nachweis der erforderlichen Pflanzflächen berücksichtigt werden.

8. Der vorhandene Heckenbestand in diesem Baugebiet, der nicht festgesetzt ist, ist vor Baubeginn der Betriebe in den 20 m breiten, äußeren Pflanzstreifen zu verpflanzen.

9. Die aus dem Baugebiet gem. Text Zi. 8 zu verpflanzenden Hecken sind in diesem Pflanzstreifen entsprechend der vorgesehenen Pflanzordnung einzupflanzen.

10. Die gewerbliche bzw. industrielle Nutzung bleibt - soweit sich dies als notwendig erweist - den dafür vorgesehenen gesetzlichen Einzelverfahren (beispielsweise den Verfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz) vorbehalten.

11. Über die festgesetzte Höhenlegung der baulichen Anlagen hinaus, sind untergeordnete Gebäudeteile, wie z.B. Schornsteine und Aufzugsanlagen ausnahmsweise zulässig.

12. Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehinderndes baulichen Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Bäume, Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

13. In diesem Teilbereich des MI-Gebietes wird hinsichtlich des Immissionsschutzes folgendes festgesetzt:
   A Bei Neubauten bzw. wesentlichen baulichen Änderungen sind bei der Anordnung von Büro-, Wohn- und Schlafräumen auszuschließen, daß durch die Baustruktur und die Anordnung von Nebengebäuden lärmgeschützte Wohnbereiche auch außerhalb der Gebäude entstehen.
   D Bei Neubauten bzw. wesentlichen baulichen Änderungen sind bei der Anordnung von Büro-, Wohn- und Schlafräumen alle Möglichkeiten auszunutzen, damit die Fenster dieser Räume in lärmgeschützten Bereichen angeordnet werden.
   E Für Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) vorgesehene Räume (Text D), für die eine lärmgeschützte Anordnung nicht möglich ist, muß baulicher Schallschutz entsprechend der Tabelle 8 der DIN 4109 "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm (in jeweils gültiger Fassung)" vorgesehen werden. Für lärmgeschützt angeordnete Außenbauteile gendgen die Anforderungen für den Lärmgepeibereich II.

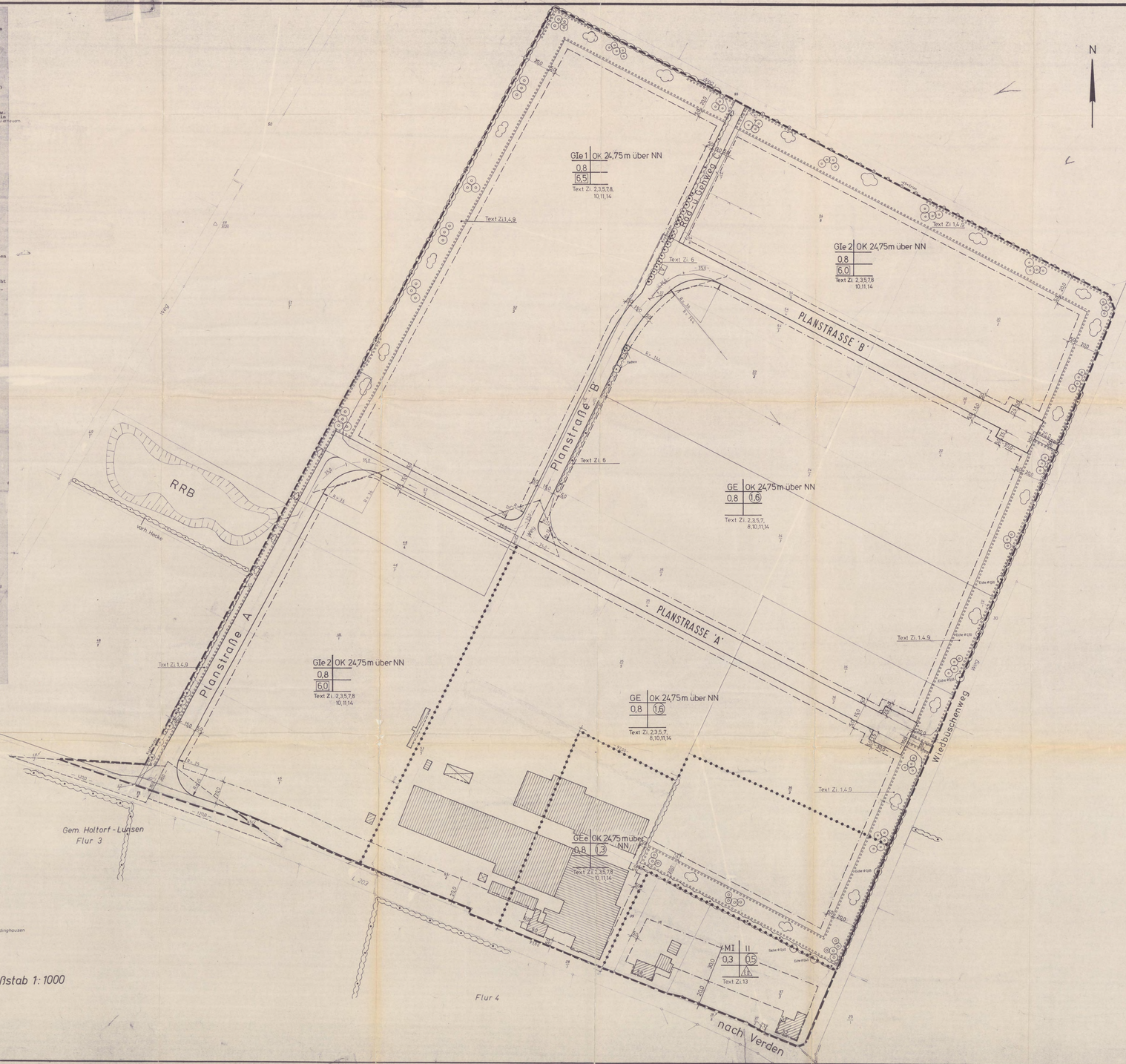
14. Das Industrie- und Gewerbegebiet ist hinsichtlich zulässiger Geräuschemissionen geglieder. In den nachstehend aufgeführten Gebieten dürfen folgende flächenbezogene Schalleistungspegel nicht überschritten werden:

Gebiet	tags (6.00-22.00) dB(A)/m²	nachts (22.00-6.00) dB(a)m²
GIe 1	70	60
GIe 2	67	52
GE	64	49
GIe	60	45

Die angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel wurden auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2714 "Schallausbreitung im Freien" bestimmt. Es handelt sich hierbei um sog. "effektive"Schalleistungspegel. Der sog. "wahre" Schalleistungspegel als Summe aller Einzelgeräuschquellen unter Berücksichtigung der Abschirmung, Reflexion und Streuung sowie um das abschirmende, flächendere Schallschutzmaßnahmen innerhalb der Anlage oder auf dem Ausbreitungsweg) größer sein.

Dabei ist für die zu untersuchenden Flächenschallquellen zusätzlich folgende Randbedingung zu berücksichtigen: Die größte Längen- bzw. Breitenausdehnung der Flächenschallquelle - meistens die Diagonale - muß stets kleiner als 0,7 s_0 sein, wobei s_0 der Abstand des Immissionsortes zum Mittelpunkt der betrachteten Flächenschallquelle ist.

15. Die Anlegung weiterer Zufahrten zur Landesstraße von den Gebieten GIe,GE und GIe ist nicht zulässig. Bei der Anlegung von Zufahrten vom MI-Gebiet ist das Straßenbauamt Verden zu beteiligen.



Gem. Ahsen - Oetzen, Flur 2, Maßstab 1: 1000

Angefertigt: im Mai 1981
Katasteramt: Ergänzt im Juni 1984, Ergänzt im Juni 1989
Vervielfältigungsvermerk: Katasteramt Verden
Grundlage: Gemarkung Ahsen-Oetzen, Flur 2, Maßstab 1: 2000
Erlaubnisvermerk: Vervielfältigungserlaubnis für die Gemeinde Thedinghausen erteilt durch das Katasteramt Verden am 02.04.87, Az. A 50/71/81

Planzeichenerklärung

gem. PlanzV 81 vom 1 November 1981

Planzeichen verwendet ● nicht verwendet ○

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Kleinsiedlungsgebiete	WS	○	Dorfgebiete	MD	○
Reine Wohngebiete	WR	○	Mischgebiete	MI	●
Allgemeine Wohngebiete	WA	○	Kerngebiete	MK	○
Besondere Wohngebiete	WB	○			
Gewerbegebiete				GE	●
Industriegebiete				GI	●
Sondergebiete, die der Erholung dienen, z.B. Wochenendhausgebiete				SO	○
Sonstige Sondergebiete, z.B. Klinikgebiete				SO ZR	○

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Geschoßflächenzahl z.B. GFZ 0,7 oder	0,7 ●	Baumassenzahl z.B. BMZ 3,0 oder	3,0 ●
Geschoßfläche z.B. GF 500 m²	○	Baumasse z.B. BM 400 m³	○
Grundflächenzahl z.B. GRZ 0,4 oder	0,4 ●		
Grundfläche z.B. G 300 m²	○		
Zahl der Vollgeschosse: als Höchstgrenze		z.B. III	●
als Mindest-u.Höchstgrenze		z.B. III-V	○
zwingend		z.B. (V)	○
Höhe baulicher Anlagen: als Höchstgrenze		z.B. OK 24,75 m über NN	●

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

Offene Bauweise	○	nur Hausgruppen zulässig	○
nur Einzelhäuser zulässig	○	nur Einzel-u.Doppelhäuser zulässig	●
nur Doppelhäuser zulässig	○	Geschlossene Bauweise	○
Baulinie	○		
Baugrenze	○		

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

Flächen für den Gemeinbedarf ○

Einrichtungen und Anlagen: Kulturellen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen; Öffentliche Verwaltung; Sportlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen; Schule; Kirchen-u.kirchlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen; Post; Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen; Schutzbauwerk; Feuerwehr; Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen ○

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen bes.Zweckbest. ●

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ○

Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche P; Fußgängerbereich

Ein-u.Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

z.B. Einfahrt ▼ ○ z.B. Einfahrtsbereich ▼ ○

z.B. Bereich ohne Ein-u.Ausfahrt ● ● ● ○

Bahnanlagen Umgrenzung der Flächen f.d.Luftverkehr ○

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE VERWENDUNG ODER BEHANDLUNG VON ABWASSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

Zweckbestimmung: Elektrizität, Gas, Fernwärme, Wasser; Abwasser, Abfall, Ablagerung ○

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

oberirdisch ○ unterirdisch ○

W = Wasser, A = Abwasser, E = Elt., G = Gas

GRÜNFLÄCHEN

Zweckbestimmung: Parkanlage, Dauerkleingarten, Sportplatz, Spielplatz; Zeltplatz, Badeplatz/Freibad, Friedhof, Verkehrsgrün ●

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

Wasserflächen ○

Zweckbestimmung z.B. Hafen

Begrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses ○

Zweckbestimmung z.B.: Hochwasserrückhaltebecken; Überschwemmungsgebiet ○

Begrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen ○

Zweckbestimmung z.B.: Schutzgebiet für Grund-u.Quellwassergewinnung; Schutzgebiet für Flächengewässer

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN

Flächen für Aufschüttungen ○; Flächen f.Abgrabungen oder f.d.Gewinnung v.Bodenschätzen ○

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT

Flächen für die Landwirtschaft ○; Flächen f.d.Forstwirtschaft ○

Zweckbestimmung z.B.: Erholungswald

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz,zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ○

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ●

Anpflanzen z.B.: Bäume, Sträucher

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen,Sträuchern und Gewässern ○

Erhaltung z.B.: Bäume, Sträucher

Umgrenzungen von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts ○

Schutzgebiete: Naturschutzgebiet (NSG), Naturpark (NP), Nationalpark (NLP), Landschaftsschutzgebiet (L), geschützter Landschaftsbestandteil (LB)

BEGLEITUNGEN FÜR DIE LANDSCHAFTSPFLEGE, FÜR DEN DENKMALSCHUTZ UND FÜR STÄDTEBAULICHE SANIERUNGSMASSNAHMEN

Umgrenzung von Erhaltungsbereichen, wenn i.Bebauungsplan bezeichnet ○

Einzelanlagen(unbewegliche Naturdenkmale),die dem Denkmalschutz unterliegen ○

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen,Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen ○

Zweckbestimmung: Stellplätze, Garagen, Spielplatz; Gemeinschaftsstellplätze, Gemeinschaftsgaragen

Mit Geh-,Fahr-und Leitungsrechten zu belastende Flächen bei schmalen Flächen ○

Begrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ○

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind ○

Flächen für Aufschüttungen,Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie auf Darstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

Aufschüttung ○ Abgrabung ○ Stützmauer

Begrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, sowie Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind. ○

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ●

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung ●

Sichtdreieck

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Bauweise	Zahl d.Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Baumassenzahl	Dachneigung

Bebauungsplan 5

"Gewerbegebiet Ahsen-Oetzen (L 203)"
Gemeinde Morsum
Samtgemeinde Thedinghausen
Landkreis Verden

Übersichtsplan 1: 25000

Verfahrensvermerke

1 Der Rat der Gemeinde Morsum hat in seiner Sitzung am 27.04.83 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 ... beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 20.06.83 ortsüblich bekanntgemacht.

Morsum, (Bürgermeister)

2 Vervielfältigungsvermerke
Lagebezeichnung: Gemarkung Ahsen-Oetzen, Flur 2, Maßstab 1:2000
Erlaubnisvermerk: Vervielfältigung ist für eigene nicht gewerbliche Zwecke (z.B. Zwecke der Bauleitplanung gem. § 1 Abs.4 Nds. Vermessungs- und Katastergesetz vom 22.07.1985 (Nds. G.Vbl. S.161) erlaubt.

3 Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Mai 1989).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen genauigkeit einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Verden (Aller), 30 Nov 1989
Katasteramt
Unterschrift

4 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

GERHARD DÜRKOOP
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
INDUSTRIAL ENGINEERING
2807 Achim, Bergstraße 48 Tel. 04202/2707 / 2519
durch (13.11.1989 / 7.25.25.1989 / 18.08.1989)

5 Der Rat der Gemeinde Morsum hat in seiner Sitzung am 27.04.83 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung beschlossen und die öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 23.06.83 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben von 20.06.89 bis 20.07.89 gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegen.
Morsum, 04.12.1989
Bürgermeister (Bürgermeister)

6 Der Rat der Gemeinde Morsum hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3(2) BauGB in seiner Sitzung am 21.09.89 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Morsum, 04.12.1989
Bürgermeister (Bürgermeister)

7 Der Bebauungsplan hat den Landkreis Verden mit der Verfügung vom 07.11.1989 gem. § 11 BauGB angezeigt werden. Der Landkreis Verden hat am 20.02.1990 erklärt, daß der Bebauungsplan Rechtsvorschriften nicht verletzt
~~der Landkreis Verden hat am ... gem. § 11(3) BauGB die Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht. Der Landkreis Verden hat bis zum ... gem. § 11(3) BauGB die Verletzung von Rechtsvorschriften unter Auflagen nicht geltend gemacht.~~
Morsum, 24.02.1990
Bürgermeister (Bürgermeister)

8 Der Rat der ... hat den in der Beanstandungsverfügung vom ... (Az: ...) aufgeführten Auflagen/Maßgaben in seiner Sitzung am ... entsprochen. ~~Den Auflagen/Maßgaben in seiner Sitzung am ... nicht entsprochen.~~ Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben vom ... öffentlich ausgelegen, Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... ortsüblich bekanntgemacht.
..., den ...
Genehmigungsbehörde

9 Der Durchführung des Genehmigungsverfahren des Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB am 23. März 1990 im Amtsblatt Nr. 13 vom 29. März 1990 bekanntgemacht worden, der Bebauungsplan ist damit am 23. März 1990 rechtsverbindlich geworden.
Morsum, 14.05.1990
Bürgermeister (Bürgermeister)

10 Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht ~~geltend gemacht worden~~.
Morsum, 14.05.1990
Bürgermeister (Schröder)

11 Innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht ~~geltend gemacht worden~~.
Morsum, 14.05.1990
Bürgermeister (Schröder)

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F.vom 08.12.86 (BGBl.I S.2191) i.V. m. § 40 Abs.1 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 13.10.1986 (Nds.GVBl.S.323) hat der Rat der Gemeinde Morsum diesen Bebauungsplan Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.
Morsum, 04.12.1989
Bürgermeister (L.S.) Gemeindedirektor (Gemeindedirektor)

Bb-Nr. 906

Bl.Gr. 60 x 297