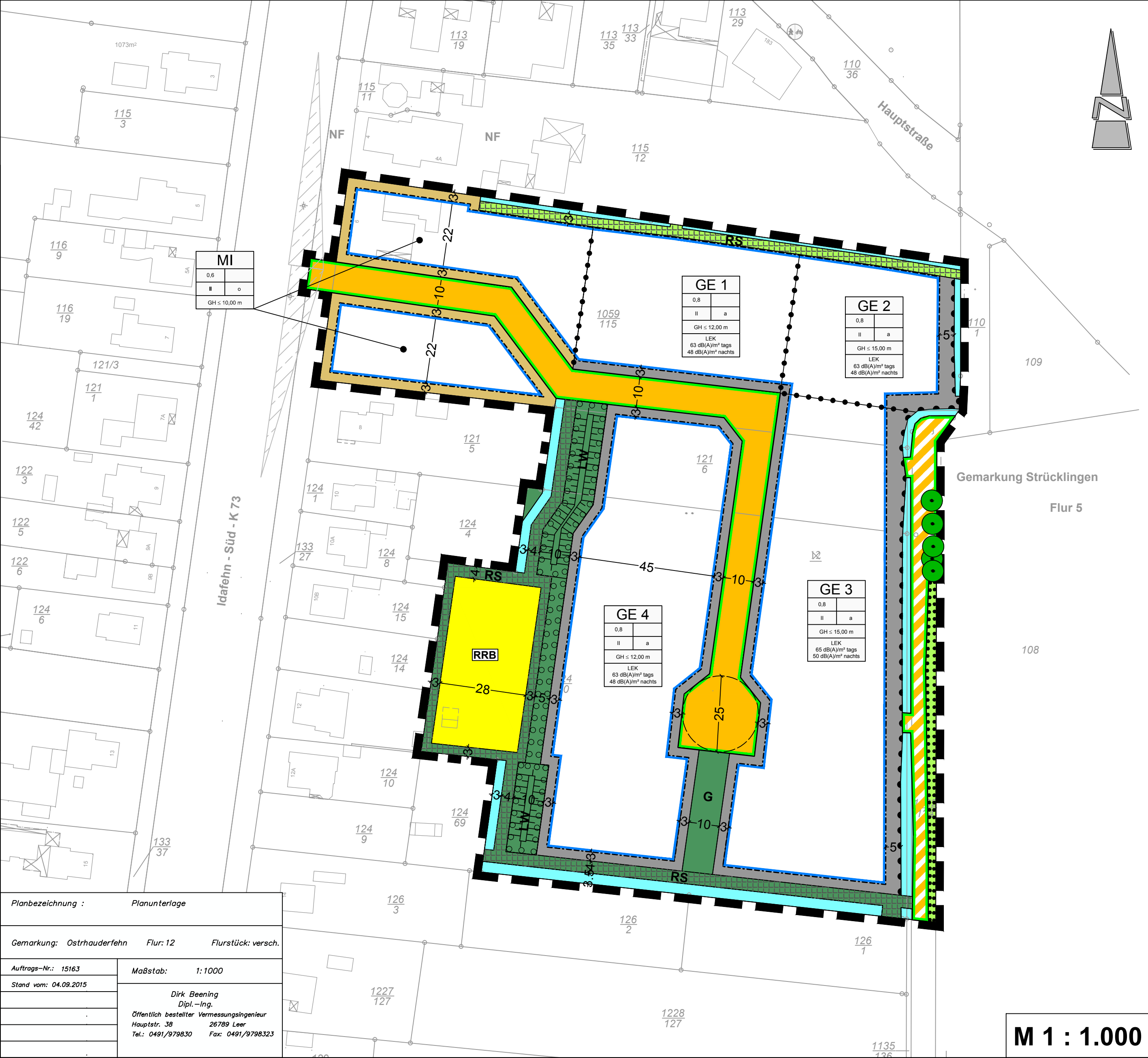
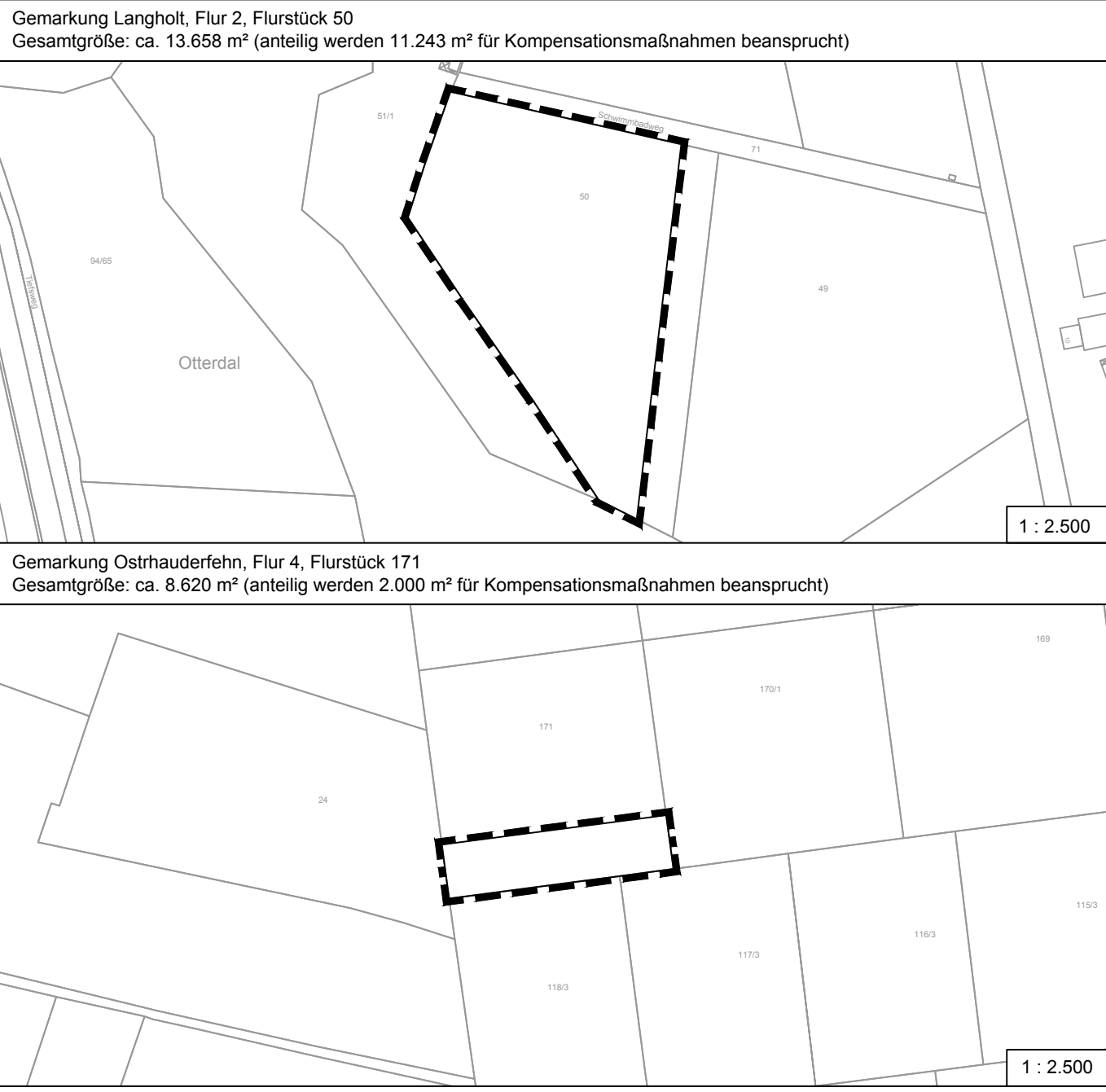


Gemeinde Ostrhauderfehn

Bebauungsplan Nr. 33 "Gewerbegebiet Idafehn"



Flächen für Ersatzmaßnahmen



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 6-8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) nicht zulässig (§1 (5) BauNVO).
- Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innerhalb der gem. § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiete (GE 1 - GE 4) sind Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO). Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe zulässig, die in räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem ansässigen Handwerks- und Gewerbebetrieb stehen (nutzungsbezogener Einzelhandel). (§ 1 (9) i. V. m. § 1 (5) BauNVO).
- Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE 1 - GE 4) gem. § 8 BauNVO werden gem. § 1 (6) Nr. 2 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 (3) Nr. 1 und 2 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) allgemein zugelassen. Dabei sind lediglich Wohnungen allgemein zulässig, die einem auf dem Baugrundstück vorhandenen Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Je Betrieb soll nur eine Wohnung zulässig sein.
- Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE 1 - GE 4) gem. § 8 BauNVO sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 (3) Nr. 3 (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Innerhalb der abweichenden Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO sind Gebäude wie in der offenen Bauweise zulässig, jedoch ohne Längenbeschränkung.
- Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Garagen und Carports gem. § 12 (1) BauNVO sowie Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO nicht errichtet werden. (§ 12 (6) BauNVO). Als Ausnahme sind Stellplätze und Werbeanlagen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Innerhalb des Plangebietes gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
oberer Bezugspunkt: Oberkante der baulichen Anlage
unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante der nächsten Erschließungsstraße
- Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung den jeweiligen Teilflächen zugeordneten Emissionskontingente (LEK,i); Tag- und Nachtwert in dB(A)/m² nach DIN 45691 nicht überschreiten.
- Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind heimische, standortgerechte Gehölzpflanzungen nach Maßgabe des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 33 anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Bei Abgang oder Beseitigung sind heimische, standortgerechte Gehölze nachzupflanzen.
Zu verwendende Pflanzenarten:
Bäume: Eberesche, Stieleiche, Hainbuche, Weißbirke, Schwarzerle
Sträucher: Faulbaum, Holunder, Pfaffenhütchen, Hundsrose, Schneeball, Weißdorn
Qualitäten:
Bäume: Heister: 2 x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm
Hochstämme: 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm
Sträucher: leichte Sträucher: 1 x verpflanzt, Höhe 70 - 80 cm
- Innerhalb der festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind die vorhandenen Gehölzstrukturen zu pflegen, zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang oder Beseitigung sind heimische, standortgerechte Gehölze nachzupflanzen.
- Die gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind zu pflegen, zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Während der Bauarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen. Bei Abgang oder Beseitigung sind heimische, standortgerechte Bäume als Hochstämme nachzupflanzen.
- Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Lärmschutzwall (LW) ist gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB ein Wall in Höhe von 3,00 m Höhe über Gelände und einem Böschungsverhältnis von 1:2 anzulegen.
- Die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen sowie die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit der Zweckbestimmung "Räumstreifen" sind von jeglicher Bebauung (Gebäude, Nebenanlagen, Einfriedungen, usw.), Bepflanzungen und Ablagerungen (Kompost-, Stein- oder Sandhaufen) freizuhalten, so dass der Räumstreifen ggf. zu jeder Zeit für eine maschinelle Grabenräumung befahren werden kann.
- Die Entfernung von Gehölzen wird u.a. zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September vorgenommen. Die Baufeldfreimachung ist ebenfalls nur außerhalb dieser Zeit zulässig.
- Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote nach § 44 (1) BNatSchG hat vor Entfernung von Gehölzen mit Quarterpotenzial für Fledermäuse, größeren Umbaumaßnahmen oder Abriss von Gebäuden unmittelbar vor der Maßnahme eine Kontrolle durch eine fachkundige Person zu erfolgen. Bei entsprechenden Vorkommen von Lebensstätten/ Individuen ist das weitere Vorgehen mit der UNB abzustimmen.
- Die Flurstücke 4/4 der Flur 3 und 6/2 der Flur 2 in der Gemarkung Holtermoor sowie das Flurstück 50 der Flur 2, Gemarkung Langholt und das Flurstück 171 der Flur 4, Gemarkung Ostrhauderfehn sind rechtsverbindliche Bestandteile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 33 „Gewerbegebiet Idafehn“. Auf den bezeichneten Flächen werden anteilig Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB zur Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 33 „Gewerbegebiet Idafehn“ umgesetzt.

HINWEISE

- Als gesetzliche Grundlagen für diesen Bebauungsplan gelten in der z.Zt. geltenden Fassung:
 - BauGB
 - BauNVO
 - PlanZV
 - NBauO
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 - Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen), auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11, 26603 Aurich, Tel. 04941/1799-32 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG 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 Arbeit gestattet.
- Sollten bei den geplanten Bau- oder Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.
- Um das Konfliktpotential zwischen der vorhandenen Wohnbebauung und den sich zukünftig ansiedelnden Gewerbebetrieben zu minimieren, sollten innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes GI 4 solche Betriebe angesiedelt werden, die keinen Produktionslärm verursachen und möglichst während der Nachtstunden von 22.00 - 6.00 Uhr außer Betrieb sind (z.B. Lagerhäuser, Lagerplätze mit geringem Umschlag, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude).
- Gemäß Satzung der Friesoyther Wasseracht dürfen in einem Abstand von 0,80 m von der oberen Böschungskante Ufergrundstücke nicht genutzt werden. Dieser Bereich ist von jeglichen Bodenablagerungen und Einzäunungen freizuhalten.
- Der Bereich innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Sichtdreiecks ist von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,8 m bis 2,5 m über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahnen der Straßen freizuhalten.
- Von der Bundesstraße B 438 gehen Emissionen aus. Für das geplante Baugebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG), in den jeweils aktuellen Fassungen, hat der Rat der Gemeinde Ostrhauderfehn den Bebauungsplan Nr. 33 "Gewerbegebiet Idafehn" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Ostrhauderfehn,
Bürgermeister (Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2015
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04.09.2015). 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.

Leer, den.....
Vermessungsbüro Beening (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur) (Siegel)
..... (Unterschrift)

PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach.

Rastede,
Dipl. Ing. O. Mosebach (Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ostrhauderfehn hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Gewerbegebiet Idafehn" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ostrhauderfehn,
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Ostrhauderfehn hat in seiner Sitzung am nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 33 "Gewerbegebiet Idafehn" zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 (2) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 33 hat mit Begründung sowie den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom bis zum öffentlich ausgelegt.

Ostrhauderfehn,
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Ostrhauderfehn hat den Bebauungsplan Nr. 33 "Gewerbegebiet Idafehn" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am gemäß § 10 BauGB und als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 (8) BauGB beigelegt.

Ostrhauderfehn,
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 33 "Gewerbegebiet Idafehn" ist gemäß § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 33 "Gewerbegebiet Idafehn" ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Ostrhauderfehn,
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 33 "Gewerbegebiet Idafehn" ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Ostrhauderfehn,
Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Gewerbegebiet Idafehn" stimmt mit der Urschrift überein.

Ostrhauderfehn,
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet (GE) MI Mischgebiet (MI)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,8 II maximal zulässige Vollgeschoss, z.B. II
GH ≤ 10 m max. zulässige Gebäudehöhe 10 m
Höhenbezugspunkte siehe textliche Festsetzung

3. Bauweise, Baugrenzen

a abweichende Bauweise Baugrenze
o offene Bauweise überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: hier: Wirtschaftsweg Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

RRB Fläche für die Abwasserbeseitigung, hier: Regenrückhaltebecken (RRB)

6. Grünflächen

LW öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Lärmschutzwall G öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Grünanlage
RS öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Räumstreifen RS private Grünfläche, Zweckbestimmung: Räumstreifen

7. Wasserflächen

Wasserfläche hier: Graben Gewässerräumstreifen

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Erhaltung von Einzelbäumen Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

9. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans LEK tags Emissionskontingent (LEK), LEK nachts Tag- und Nachtwerte gem. DIN 45691
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Sichtdreieck

Gemeinde Ostrhauderfehn

Landkreis Leer

Bebauungsplan Nr. 33

"Gewerbegebiet Idafehn"

Übersichtsplan unmaßstäblich

