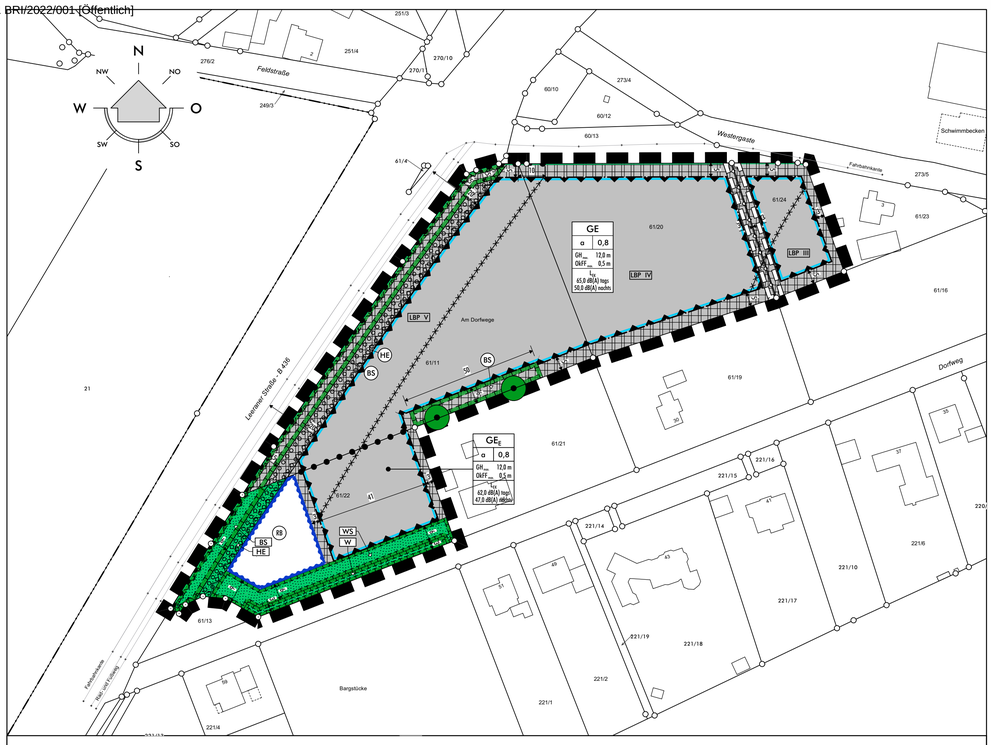


Gemarkung Brinkum — Flur 4 — Maßstab: 1 : 1.000

Planunterlage

Feldvergleich am: 10. Feb. 2020
Gesch.-Nr.:19281

Dipl.-Ing. D. Beening
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Hauptstr. 38, 26789 Leer

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)

Art der baulichen Nutzung

1. Innerhalb der gemäß § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiete sind Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe (GE und GE_E) aller Art gemäß § 8 (2) Nr. 1 BauNVO der Branchen Lebensmittel, Textilien, Schuh- und Lederwaren und Drogerie- und Reformwaren gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Je Betrieb kann eine Verkaufsfläche von max. 100 m² zu Zwecken des dem jeweiligen Betrieb zugehörigen Werksverkaufs ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Verkaufsfläche nicht mehr als 20 % der Betriebsfläche des Betriebes einnimmt und in den vorhandenen Gewerbebetrieb integriert ist.
2. Innerhalb der gemäß § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiete (GE und GE_E) sind Bordelle als Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 (2) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).
3. Innerhalb der gemäß § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiete (GE und GE_E) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
4. Innerhalb der gemäß § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiete (GE und GE_E) sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).

Maß der baulichen Nutzung

5. Innerhalb der gemäß § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiete (GE und GE_E) gelten Beschränkungen der maximalen Gebäudehöhe (GH_{max}). Die Bezugspunkte für die Bemessung der maximalen Gebäudehöhe gemäß § 18 (1) BauNVO ergeben sich aus der Oberkante der Gebäude (oberer Bezugspunkt) und der Oberkante der endausgebauten, erschließenden, öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Fahrbahnmitte, senkrecht zur straßenseitigen Gebäudemitte (unterer Bezugspunkt).
Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Masten, Schornsteine usw.) sind zulässig.
6. Innerhalb der gemäß § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiete (GE und GE_E) sind gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) und (3) BauNVO nur Gebäude mit einer Höhe der Oberkante Fertigfußbodens ($OKFF_{max}$) von maximal 0,50 m über Bezugspunkt zulässig. Die Bezugspunkte gemäß § 18 (1) BauNVO für die Bemessung des Fertigfußbodens sind die Oberkante des Fertigfußbodens (oberer Bezugspunkt) und die Oberkante der endausgebauten, erschließenden, öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur straßenseitigen Gebäudemitte (unterer Bezugspunkt).

Bauweise

7. Innerhalb der gemäß § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiete (GE und GE_E) sind Stellplätze, Garagen und offene Kleingaragen i.S.v. § 1 (3) GarVO (Carports) gemäß § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
8. In der gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzten, abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

9. Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung „BS" (Baumschutzstreifen) sind die Flächen zu Halbruderaler Gras- und Staudenflur (UHM) zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Baumschutzstreifen sind keine die benachbarten Baumreihen schädigenden Handlungen, zulässig. Innerhalb der Baumschutzstreifen sind baumschädigende Maßnahmen, wie z. B. Aufschüttungen, Abgrabungen, Ablagerungen und bauliche Anlagen jeglicher Art, unzulässig.
Innerhalb der Baumschutzstreifen sind Ansaaten mit Landschaftrasen entsprechend Regelsaatgutmischung (RSM) 7.1.2 zulässig. Es ist ausschließlich regional erzeugtes Wildpflanzensaatgut aus gesicherter Herkunft, hier aus dem Ursprungsgebiet 1 - "Nordwestdeutsches Tiefland", zertifiziert nach den Zulassungsvoraussetzungen des Saatgutverkehrsgesetzes gemäß VWW-Standard „VWW-Regiosaaten" oder gleichwertiger Art zu verwenden. Die Baumschutzstreifen sind durch den Eigentümer durch regelmäßige Mahd (1 bis 2 Mahdgänge pro Vegetationsperiode) zu pflegen. Das Entwicklungsziel im Bereich der Wallheckenschutzstreifen ist Halbruderale Gras- und Staudenflur (UHM). Zur Erreichung des Entwicklungsziels werden folgende Bewirtschaftungsauflagen festgelegt:
   - Abtransport des Mähgutes
   - Kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
   - kein Umbruch oder Nivellierung der Flächen
   - keine Düngung der Flächen

   Nach der letzten Mahd im Jahr dürfen die Baumschutzstreifen auch als Räumstreifen zur Unterhaltung des angrenzenden gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzten Rückhaltegewässers genutzt werden; das Räumgut ist abzufahren.
10. Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Kennzeichnungen „W" (Wallhecken) und „WS" (Wallheckenschutzstreifen) sind keine den Bestimmungen des § 22 (2) NAGBNatSchG zuwiderlaufenden Handlungen zulässig. Innerhalb des mindestens 6 m breiten Wallheckenschutzstreifens und im Bereich der Wallhecken sind Aufschüttungen, Abgrabungen, Ablagerungen und bauliche Anlagen (wie z. B. Blockhütten, Kompostanlagen, Pflasterflächen) jeglicher Art unzulässig. Die festgesetzten Wallhecken und Wallheckenschutzstreifen dürfen nicht gärtnerisch genutzt werden (z. B. ist eine Bepflanzung mit nicht einheimischen Gehölzen, Stauden oder einjährigen Pflanzen unzulässig; nicht zulässig sind auch ein regelmäßiges Jäten des Unkrautes sowie Abdeckungen mit Folie oder Rindenmulch).
Bei Abgang von Wallheckengehölzen sind diese spätestens in der auf den Abgang folgenden Pflanzperiode gemäß Pflanzliste des Wallheckenmerkblattes des Landkreises Leer ortsnah und auf der betroffenen Wallhecke zu ersetzen. Die Bepflanzung und Pflege der Wallhecken hat gemäß Wallheckenmerkblatt des Landkreises Leer zu erfolgen.
Innerhalb der Wallheckenschutzstreifen sind Ansaaten mit Landschaftrasen entsprechend Regelsaatgutmischung (RSM) 7.1.2 zulässig. Es ist ausschließlich regional erzeugtes Wildpflanzensaatgut aus gesicherter Herkunft, hier aus dem Ursprungsgebiet 1 - "Nordwestdeutsches Tiefland", zertifiziert nach den Zulassungsvoraussetzungen des Saatgutverkehrsgesetzes gemäß VWW-Standard „VWW-Regiosaaten" oder gleichwertiger Art zu verwenden. Die Wallheckenschutzstreifen sind durch den Eigentümer durch regelmäßige Mahd (1 bis 2 Mahdgänge pro Vegetationsperiode) zu pflegen. Das Entwicklungsziel im Bereich der Wallheckenschutzstreifen ist Halbruderale Gras- und Staudenflur (UHM). Zur Erreichung des Entwicklungsziels werden folgende Bewirtschaftungsauflagen festgelegt:
   - Abtransport des Mähgutes
   - Kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
   - kein Umbruch oder Nivellierung der Flächen
   - keine Düngung der Flächen.
11. Die Kompensation der durch den Bebauungsplan Nr. BR 02 „Westergaste" verursachten naturschutzrechtlichen Eingriffe kann aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit nur außerhalb des Plangebietes erfolgen. Als externe Kompensationsmaßnahmen werden gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB folgende Maßnahmen festgesetzt:
   - Umwandlung von 2.291 m² Nadelforst in naturnahen und standortgerechten Laubmischwald auf dem Flurstück 8, Flur 1, Gemarkung Neuemoor. Die Fläche ist Bestandteil des Kompensationsflächenpools „Oldehave"
   - Extensivierung von Intensivgrünland (GI) auf einer 2.045 m² großen Teilfläche des Flurstücks 14, Flur 9, Gemarkung Brinkum; Entwicklungsziel: Mesophiles Grünland (GM)

   Hinsichtlich der Details zu den aufgeführten externen Kompensationsmaßnahmen wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen. Alle Kompensationsmaßnahmen sind spätestens in der auf den Beginn der Erschließungs-/Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. BR 02 „Westergaste" folgenden Pflanzperiode (Oktober-März) vollständig umzusetzen.
12. Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass die gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Kompensationsmaßnahmen spätestens in der auf den Beginn der Erschließungsarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. BR 02 „Westergaste" folgenden Pflanzperiode (Oktober bis März) vollständig umzusetzen und dauerhaft zu erhalten sind.
13. Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen sind flächenhaft und dicht standortgerechte, einheimische Kleinbäume und Sträucher gemäß nachfolgender Pflanzenlisten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung erfolgt 3-reihig. Der Pflanzabstand in der Reihe beträgt 1,50 m, zwischen den Reihen: 1,0 m. Die Kleinbäume sind ausschließlich in die mittlere Reihe in einem Abstand von 10 bis 15 m zueinander zu pflanzen. Entlang der südöstlichen Begrenzung des gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Pflanzstreifens ist ein senkrecht eingebautes wurzelführendes Element (z. B. Wurzelführungsbahn, Bauhöhe mindestens 80 cm) vor Beginn der Pflanzarbeiten zur Herstellung der Baum-/Strauchhecke einzubauen. Bei Abgang eines Gehölzes, ist dieses art- und ortsgleich gemäß den Mindestqualitäten der Pflanzenlisten spätestens in der auf den Abgang folgenden Pflanzperiode (Oktober-März) zu ersetzen.
Pflanzenlisten:
Kleinbäume (Mindestqualität: Heister, 2 x v., 150-200 cm)
   Eberesche.....(Sorbus aucuparia)
   Feld-Ahorn.....(Acer campestre)
   Traubenkirsche.....(Prunus padus)
Sträucher Mindestqualität v. Sträucher 3 Triebe, 100-150 cm)
   Kornelkirsche .....(Cornus mas)
   Hartriegel.....(Cornus sanguinea)
   Hasel .....(Corylus avellana)
   Weißdorn.....(Crataegus monogyna)
   Holunder.....(Sambucus nigra)
   Öhrchen-Weide.....(Salix aurita)
14. Zum Schutz der heimischen Tier- und Pflanzenwelt ist bei Kompensationspflanzungen von Gehölzen auf externen Kompensationsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB oder Ersatzpflanzungen nach Abgang eines gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzten Gehölzes, ausschließlich gebietseigenes Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet 1: "Nordwestdeutsches Tiefland", entsprechend dem "Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze 2011" des Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) und zertifiziert nach dem Standard der ZgG (Zertifizierte gebietseigene Gehölze) oder gleichwertiger Art zu verwenden.
15. Maßnahmen zur Baufeldräumung/Baufeldfreimachung sind gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB (ausgenommen Gehölzentfernungen) zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli durchzuführen. Sie ist in diesem Zeitraum nur zulässig, wenn die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Leer zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise, der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat. Um den Artenschutz zu gewährleisten, ist im Kaufvertrag mit den zukünftigen Grundeigentümern diese Regelung verbindlich aufzunehmen. Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
16. Maßnahmen zur Beseitigung von Gehölzen (Baumfäll- und Rodungsarbeiten) sind gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig. Sollten Gehölzpflege- bzw. Gehölzrodungsarbeiten in diesem Zeitraum durchgeführt werden, die im Einklang mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) stehen, so sind in jedem Fall die artenschutzrechtlichen Belange durch einen Fachkundigen zu überprüfen, um einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand (Zugriffsverbot gemäß § 44 (1) BNatSchG) zu vermeiden. Dies gilt auch für den Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, da z. B. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (Quartiere) betroffen sein können. Daunerhafte Lebensstätten sind auch dann geschützt, wenn die Tiere selbst nicht anwesend sind. Sollten Hinweise auf einartschutzrechtliches Hindernis bestehen, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und es ist unverzüglich der Landkreis Leer, Untere Naturschutzbehörde, Bergmannstraße 37, 26789 Leer, Tel. 0491/926-1444 zu benachrichtigen. Um den Artenschutz zu gewährleisten, ist im Kaufvertrag mit den zukünftigen Grundeigentümern diese Regelung verbindlich aufzunehmen.

Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

17. Die gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind zu pflegen und in ihrer natürlichen Ausprägung zu erhalten. Im Falle des Abganges eines Baumes ist dieser standortnah art- und ortsgleich, spätestens in der auf den Abgang folgenden Pflanzperiode (Oktober-März) zu ersetzen. Mindestqualität der Ersatzpflanzung: Heister, 3 x v., 200-250 cm. Die Gehölzbestände langfristig sichernde Pflege- und Auslichtungsmaßnahmen gemäß den „Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege" (ZTV-Baumpflege 2017) sind zulässig. Grundsätzlich sind bei gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Bäumen baumschädigende Maßnahmen, wie z. B. Aufschüttungen, Abgrabungen, Ablagerungen und bauliche Anlagen jeglicher Art, unzulässig. Zu beachten ist Hinweis Nr. 6.

Immissionsschutz

18. Innerhalb der gemäß § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiete (GE und GE_E) sind gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung den jeweiligen Flächen zugeordneten Lärm-Emissionskontingente (L_{EK}) flächenbezogener Schallleistungspegel pro m²) nach DIN 45691 als Tag- und Nachtwerte, nicht überschreiten. Die Zulässigkeit eines Vorhabens (Betriebe bzw. Anlagen) bzw. die Einhaltung der Emissionskontingente ist im bau- oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren nach den Maßgaben der DIN 45691, Anhang B.8, in Verbindung mit der TA Lärm zu prüfen.
19. Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind in den gekennzeichneten Bereichen (Lärmpegelbereiche) mindestens folgende Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen einzuhalten:

Lärmpegelbereich	„maßgeblicher Außenlärmpegel"dB(A)	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß R'w,ges der Außenbauteile in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büro-/Schulungsräume
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
V	71 – 75	45	40

Die Berechnung der konkreten Schalldämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der aktuellen DIN 4109-Normen. Die aufgeführten bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils (inkl. Fenstern und ggf. Lüftungssystemen) eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1 nicht unterschritten werden.

Sonstige Festsetzungen

20. Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB entlang der „Leeraner Straße" (B 436) festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (20 m tiefe Bauverbotszone, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) dürfen die Flächen nur landschaftsgestalterisch genutzt werden und sind von Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen und Flächenbefestigungen jeglicher Art dauerhaft freizuhalten.
21. Die gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen werden zugunsten der Samtgemeinde Hesel festgesetzt. Innerhalb der Leitungsschutzstreifen ist die Errichtung von baulichen Anlagen mit Ausnahme von Flächenbefestigungen (Stell- und Lagerplätze, Zufahrten u. ä.) und Zaunanlagen unzulässig. Die Leitungsschutzstreifen sind frei von Gehölzen mit einer Wuchshöhe >3 m zu halten.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiete

GE_E — Eingeschränkte Gewerbegebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 — Grundflächenzahl

GH_{max} — Höhe baulicher Anlagen, Gebäudehöhe (vgl. TF Nr. 5)

$OkFF_{max}$ — Maximale Höhe Oberkante Fertigfußbodens in m über Bezugspunkt, (vgl. TF Nr. 6)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — Abweichende Bauweise

Baugrenzen

4. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

SW — unterirdisch, hier: Schmutzwasserleitung

6. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

W — Wallhecke

WS — Wallheckenschutzstreifen

HE — Baum-/Strauchhecke

BS — Baumschutzstreifen

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

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

Zweckbestimmung :

RB — Regenrückhaltebecken (RB)

8. PLanungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zweckbestimmung:

BS — Baumschutzstreifen

HE — Baum-/Strauchhecke

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Erhaltung: Bäume

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

9. Sonstige Planzeichen

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen, vgl. TF 21

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Abgrenzung der Lärmpegelbereiche

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I, S. 2939) und des § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.10.2021 (Nds. GVBl. S. 700), hat der Rat der Gemeinde Brinkum den Bebauungsplan Nr. BR 02 "Westergaste" bestehend aus der nebenstehenden Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Brinkum, den — Der Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Brinkum hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. BR 02 "Westergaste" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Brinkum, den — Der Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,
Gemarkung: Brinkum, Flur: 4
Planunterlage erstellt von:
Dipl.-Ing. Dirk Beening, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Hauptstr. 38, 26789 Leer
Gesch.-Nr.: 19281

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand:10.02.2020). 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 — Unterschrift

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. BR 02 "Westergaste" wurde ausgearbeitet vom:

planungsbüro buhr stadt landschaft freiraum

Leer, den

Dipl.-Ing. Wolfgang Buhr

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Brinkum hat in seiner Sitzung am die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. BR 02 "Westergaste" und die Begründung haben vom bis gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Brinkum, den — Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Brinkum hat den Bebauungsplan Nr. BR 02 "Westergaste" in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Brinkum, den — Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. BR 02 "Westergaste" ist gemäß § 10 (3) BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Leer bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. BR 02 "Westergaste" ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Brinkum, den — Der Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. BR 02 "Westergaste" ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Brinkum, den — Der Bürgermeister

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

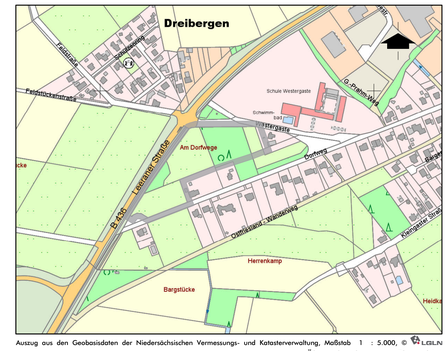
1. **Rechtliche Grundlagen**
Als gesetzliche Grundlagen für diesen Bebauungsplan gelten:
   - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I, S. 2939)
   - Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.10.2021 (Nds. GVBl. S. 700)
   - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Es gilt die Baunutzungsverordnung BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802)
   - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802)
   - Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. S. 384)
   - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
   - Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum BNatSchG (NAGBNatSchG) vom 19.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2020 (Nds. GVBl. S. 451)
2. **Einsichtnahme in technische Vorschriften**
Die den Festsetzungen der Bauleitplanung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-, ISO-Vorschriften und technische Arbeitsblätter) können bei der Verwaltung der Samtgemeinde Hesel, Rathausstraße 14, 26835 Hesel, eingesehen werden.
3. **Archäologische Bodenfunde**
Sollte bei Erdarbeiten dokumentationswürdige Denkmalsubstanz erkannt werden, so ist diese fachgerecht auszugraben, zu dokumentieren und das Fundgut fachgerecht zu bergen. Für diese Maßnahmen sind ausreichend lange Fristen zur Dokumentation und Fundbergung einzuräumen. Solche Maßnahmen müssen nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz geregelt werden (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) § 6,3: Veranlasserprinzip). Nach Niedersächsischem Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1989 (Nds. GVbl., S. 517) sowie der Änderung vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135) §§ 2, 6, 13 und 14, ist eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.
4. **Alt- und Abfallablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zu Tage treten oder Abfallablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen auftreten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer, Bergmannstraße 37, 26789 Leer, Tel.: 0491-9261276 zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.
5. **Wallheckenschutz**
Die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. BR 02 „Westergaste" vorhandene Wallhecke ist gemäß § 22 (3) Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) gesetzlich geschützt.
§ 22 (3) NAGBNatSchG (Auszug):
[1]Mit Bäumen oder Sträuchern bewachsene Wälle, die als Einfriedung dienen oder dienten, auch wenn sie zur Wiederherstellung oder naturräumlich-standörtlich sinnvollen Ergänzung des traditionellen Wallheckennetzes neu angelegt worden sind, (Wallhecken) sind geschützte Landschaftsbestandteile im Sinne von § 29 (1) Satz1 BNatSchG; ausgenommen sind Wälle, die Teileines Waldes im Sinne von § 2 des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung sind. [2]Wallhecken dürfen nicht beseitigt werden. [3]Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten.
6. **Baumschutz bei Baumaßnahmen**
Bei Bautätigkeiten sind Schutzmaßnahmen für gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB zu erhaltende Bäume und für gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzte Gehölze zu beachten (§ 11 (2) NBauO). Es gilt die DIN 18920 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und die RAS-LP 4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen". Für die Verlegung von Leitungen bzw. für den Neubau von unterirdischen Leitungen sowie Änderung im Bestand ist ergänzend das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Februar 2013, zu berücksichtigen.
7. **Bauverbotszone**
Gemäß § 9 (1) Fernstraßengesetz (FStrG) besteht entlang der Bundesstraße 436 „Leeraner Straße" eine 20m tiefe Bauverbotszone (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn). Diese Zone darf nur landschaftsgestalterisch genutzt werden und ist von Hochbauten jeglicher Art freizuhalten.
8. **Freistellung des Straßenbaulastträgers**
Der Straßenbaulastträger der Bundesstraße 436 „Leeraner Straße" ist von jeglichen Forderungen, die aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. entstehen können, freizustellen. Dies gilt insbesondere für die Verkehrslärmbelästigung.
9. **Wasserschutzgebiet**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. BR 02 „Westergaste" liegt im Wasserschutzgebiet der Stadtwerke Leer GmbH (Schutzzone III B). Die Auflagen der Schutzbestimmungen der Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerkes Leer der Stadtwerke Leer GmbH und die Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten (SchuVO) sind zu beachten.

Flurstücksgrenze
vorhandene Gebäude
165/33 Flurstücksnummer
10 Maßkette

GEMEINDE BRINKUM

Bebauungsplan Nr. BR 02

"Westergaste"



Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Maßstab 1 : 5.000, © LGLN

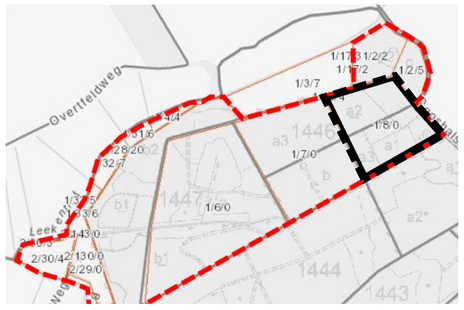
Übersichtsplan zum Plangebiet

Datum: 10.01.2022 — Satzungsbeschluss

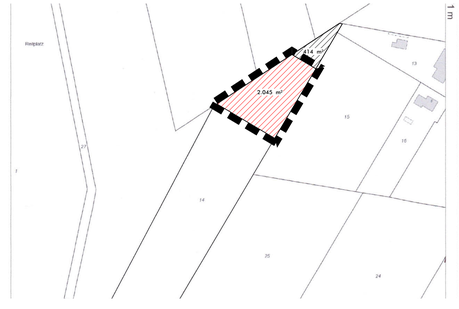
planungsbüro buhr stadt landschaft freiraum
dipl. ing. wolfgang buhr • rater weg 8 • 26789 leer • tel 0491- 9 79 16 38 • mail@planungsbuero-buhr.de • www.planungsbuero-buhr.de

Externe Kompensationmaßnahmen, vgl. TF Nr. 11 (verkleinerte Darstellungen)

Umwandlung von 2.291 m² Nadelforst in naturnahen und standortgerechten Laubmischwald auf dem Flurstück 8, Flur 1, Gemarkung Neuemoor. Die Fläche ist Bestandteil des Kompensationsflächenpools „Oldehave"



Extensivierung von Intensivgrünland (GI) auf einer 2.045 m² großen Teilfläche des Flurstücks 14, Flur 9, Gemarkung Brinkum; Entwicklungsziel: Mesophiles Grünland (GM)



Grenze der externen Geltungsbereiche (Kompensationsflächen)