

1. Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. NE03 „Sonstiges Sondergebiet Metallgroßhandel“ sind gem. §12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit §9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Weitere zulässige Nutzungen im Sonstigen Sondergebiet setzen die Änderung des Durchführungsvertrages oder den Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages voraus.

Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird

- ein Sonstiges Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung “Metallgroßhandel” gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 1-2 BauNVO festgesetzt.

1.2. Überschreitung der Grundfläche

Die mögliche Überschreitung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird bis zu einer GRZ von 1,0 zugelassen.

1.3 Natur und Landschaft

Innerhalb der im Bebauungsplan als zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie mit der Bindung für Bepflanzung festgesetzten Flächen sind zum Ausgleich von erheblichen vorhabenbedingten Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Pflanzen (Biotope) sowie für den Ausgleich von Versiegelungsflächen nachfolgende Maßnahmen festgesetzt:

- Lichte Bepflanzung der Grünfläche mit heimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten gem. Pflanzliste (TF 1.3)
- Sukzession der restlichen Grünfläche
- Randliche Anpflanzung von 15 Einzelbäumen (Eichen-Hochstämme) gem. Pflanzliste (TF 1.3).

Die Maßnahmen zum Ausgleich bzw. zum Ersatz der erheblichen Beeinträchtigungen sind auf Flächen des Vorhabenträgers im gleichen Landschaftsraum auf dem Flurstück 131/7, Flur 4, Gemarkung Neufehn umzusetzen. Die Anpflanzung von Einzelbäumen ist auf dem Flurstück 130/16 umzusetzen.

1.4 Pflanzliste

Gehölzart	Pflanzqualität
Stiel-Eiche (Quercus robur),	leichte Heister, 1 x verschult, min. 1,50 m hoch
Sandbirke (Betula pendula)	” ” ”
Hainbuche (Carpinus betulus)	” ” ”
Hundsrose (Rosa canina)	1 x verschult, Höhe 0,80 m - 1,00 m
Weißdorn (Crataegus monogyna)	” ” ”
Haselnuss (Corylus avellana)	” ” ”
Eberesche (Sorbus aucuparia)	” ” ”
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)	” ” ”
Bei den Einzelbäumen sind Stiel-Eichen (Quercus robur), Hochstämme, mind. 10/12 cm Stammumfang, mit Ballen zu verwenden.	

1.4 Bauweise

Entsprechend den Darstellungen in der Planzeichnung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude gem. § 22 BauNVO zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Beschränkung der Baulänge.

2. Örtliche Bauvorschriften (Gestalterische Festsetzungen)

Im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die Gestaltung der geplanten Gebäude eindeutig durch die Planzeichnungen als Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes bestimmt (s. Anlage Vorhaben- und Erschließungsplan).

3 Hinweise

3.1. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG vom 30.05.1978) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafestraße 11, 26603 Aurich, Tel: 04941 / 179932 als verantwortliche Stellen unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten und/oder der Bauherr. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz zu sorgen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

3.2. Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.

Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, die bauausführende Firma und/oder der Bauherr.

3.3. Erkundigungspflicht

Es wird auf die Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer hingewiesen. Der Unternehmer genügt dieser Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der örtlichen Stadt- oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

3.4. Abfallwirtschaft und Bodenverwertung

Innerhalb des Plangebietes sind Altablagerungen (ehemalige Deponien) bzw. Altstandorte (z.B. stillgelegte Betriebsgrundstücke) nicht bekannt. Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen etc. zutage treten, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Anfallende Abfälle (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer in der jeweils gültigen Fassung. Abfälle sind einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wieder verwendet werden. Verwertungsmaßnahmen wie z. B. Flächenauffüllungen, Errichtung von Lärmschutzwällen usw., unterliegen gegebenenfalls genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau- Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher vorab mit dem Landkreis Leer bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA Richtlinie M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen").

3.5. Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Mit Rechtskrafterlangung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes NE3 „Sonstiges Sondergebiet Metallgroßhandel“ wird der Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 89a „An den Wieken“, der von der vorliegenden Planung überlagert wird, unwirksam.