

Gemeinde Firrel

Bebauungsplan Nr. FI 03 "Erweiterung Gewerbegebiet Uhlhornstraße"



GE 2	
0,8	
II	a
GH ≤ 10,00 m	

GE 1	
0,8	
III	a
GH ≤ 12,00 m	

GE 4	
0,6	
II	o
GH ≤ 10,00 m	

GE 3	
0,5	
II	a
GH ≤ 10,00 m	

LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich

Planunterlagen
L4 - 160/2019, L4 - 17/2020
Ergänzung am 03.02.2020
Gemarkung Firrel
Flur 2
Feldvergleich am 08.05.2019

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete 1 - 3 (GE 1 - GE 3) gem. § 8 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art als allgemein zulässige Nutzungen gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmeweise können Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, die in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem ansässigen Handwerks- und Gewerbebetrieb stehen (nutzungsbezogener Einzelhandel). Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Haupt- oder Randsortiment sind nicht zulässig (§ 1 (9) i.V.m. § 1 (5) BauNVO).
- Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes 4 (GE 4) ist die ausnahmeweise zulässige Nutzung gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig (§ 1(6) BauNVO).
- Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete 1 - 3 (GE 1 - GE 3) gem. § 8 BauNVO sind die ausnahmeweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 (3) Nr. 1, 2 und 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1(6) BauNVO).
- Innerhalb des Plangebietes gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
Oberer Bezugspunkt: Gebäudehöhe (GH);
Obere Gebäudekante;
Straßenoberkante (Fahrbahnmittelle) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zur erschließenden Straße zugewandten Gebäudesseite.
Unterer Bezugspunkt:
Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zur erschließenden Straße zugewandten Gebäudesseite.
- Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carpools) gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
- Die besonders gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen als "Gewässerstreifen" sind von jeglicher Bebauung, Bodenauflastungen und -abtragungen sowie von Ablagerungen dauerhaft freizuhalten (§ 9 (1) Nr. 9 BauGB).
- In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO sind innerhalb der Gewerbegebiete 1 - 3 (GE 1 - GE 3) Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).
- Die entlang von Wallhecken (gem. § 22 (3) NNatSchG geschützte Landschaftsbestandteile) im Plangebiet festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind als halbruderaler Grün- und Staudenflurartenreiche Saumgesellschaft zu entwickeln (Wallheckenschutzstreifen). Innerhalb dieser Fläche sind Überbauungen, Versiegelungen, Verdichtungen, Bodenauflastungen und -abtragungen, Boden- und Materialablagerungen jeglicher Art unzulässig.
- Innerhalb der Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a + b BauGB sind die vorhandenen Gehölzstrukturen zu erhalten und durch heimische, standortgerechte Sträucher und Bäume zu ergänzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
Bäume: Hainbuche, Eberesche, Vogelkirsche, Stieleiche, Sandbirke
Sträucher: Hundsrose, Weißdorn, Haselnuss, Grauweide, Ohrenweide
Qualitäten:
Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm
Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 80 cm.
- Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ist eine heimische, standortgerechte Gehölzanzpflanzung in Form einer Baum-Sträucherhecke anzulegen und die Anlage zu erhalten. Die Anpflanzungen sind auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen und auf Dauer zu erhalten. Es sind die in der textlichen Festsetzung Nr. 8 genannten Gehölzarten und -qualitäten zu verwenden.
Bäume: Feldahorn, Hainbuche, Rotbuche, Sandbirke, Stieleiche, Vogelkirsche
Sträucher: Faulbaum, Eberesche, Weißdorn, Schwarzer Holunder, Gewöhnlicher Schneeball, Hundsrose, Pfaffenhütchen
Qualitäten:
Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125-150
Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70-90 cm.
- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die gem. § 9 (6) BauGB festgesetzten Wallhecken (WB) geschützter Landschaftsbestandteil gem. § 22 (3) NNatSchG) auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Während der Bauarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzunehmen.

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schackeln sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Stainkonzentrationen, auch geringe Spuren von soicher Funde) festgestellt werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmal-schutzbehörde des Landkreises Leer sowie dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Arbeiter 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- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen etc. zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.
- Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäusten, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD), der zuständigen Polizeidienststelle oder dem Ordnungsamt zu melden.
- Anfallende Abfälle 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 geeignet 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 außerhalb des Baugrundstückes, Errichtung von Lärmschutzwällen oder unterirdischen Abwasserleitungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht). Sofern mineralische Abfälle (Recyclingstocher und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA M 20 (Mitteltung der Landesratbeiratsgemeinschaft Artikel 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen").
- Sofern es im Rahmen der Bauaktivitäten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer unverzüglich zu informieren.
- Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG). 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. Die Verwertung oder Beseitigung anfallender Abfälle (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufäche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer in der jeweils gültigen Fassung. Anfallende Sonderabfälle sind ebenfalls vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich gem. § 22 (3) NNatSchG geschützte Wallhecken.
- Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraumes vom 01. März bis 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückschnitten oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.
- Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Bestimmungen des § 39 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) in Verbindung mit § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) zu beachten.

- Gemäß § 21 (1) NStRG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- und Kreisstraßen - Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m (dies gilt entsprechend der Aufschüttungen und -Abtragungen größeren Umfangs), gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und
- bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.
- Gemäß § 24 (2) NStRG ergehen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde, wenn
- bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landes- und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen,
- bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landes- und Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.
- Es ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) anzuwenden.
- Es ist die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) anzuwenden.
- Es gilt die Planzeicheneverordnung (PlanZV) 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG), in den jeweils aktuellen Fassungen, hat der Rat der Gemeinde Firrel am diesen Bebauungsplan Nr. FI 03 "Erweiterung Gewerbegebiet Uhlhornstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Firrel, (Siegel) Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2020 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 03.02.2020). 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, (Siegel) Bürgermeister

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Katasteramt Leer (Unterschrift)

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. FI 03 "Erweiterung Gewerbegebiet Uhlhornstraße" wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach und Partner.

Rastede, (Siegel) Unterschrift

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Firrel hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. FI 03 "Erweiterung Gewerbegebiet Uhlhornstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Firrel, (Siegel) Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Gemeinde Firrel hat in seiner Sitzung am nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. FI 03 "Erweiterung Gewerbegebiet Uhlhornstraße" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. FI 03 "Erweiterung Gewerbegebiet Uhlhornstraße", der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis zum gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und waren auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Firrel, (Siegel) Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Firrel hat den Bebauungsplan Nr. FI 03 "Erweiterung Gewerbegebiet Uhlhornstraße" mit der Begründung in seiner Sitzung am gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung ist dem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

Firrel, (Siegel) Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. FI 03 "Erweiterung Gewerbegebiet Uhlhornstraße" ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. FI 03 ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Firrel, (Siegel) Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. FI 03 "Erweiterung Gewerbegebiet Uhlhornstraße" ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. FI 03 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Firrel, (Siegel) Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. FI 03 "Erweiterung Gewerbegebiet Uhlhornstraße" stimmt mit der Urschrift überein.

Firrel, (Siegel) Bürgermeister

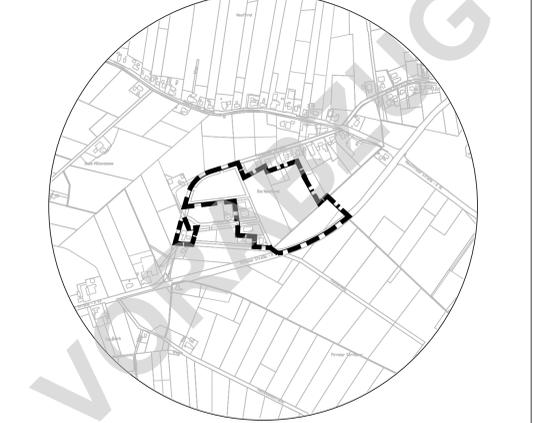
PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
GE Gewerbegebiete (GE)
- Maß der baulichen Nutzung**
0,8 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,8
II Zahl der zulässigen Vollgeschosse, z.B. II
GH ≤ 10,00 m maximal zulässige Gebäudehöhe (GH), z.B. maximal 10,00 m
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
a abweichende Bauweise
Baugrenze
- Verkehrsflächen**
öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß- und Radweg
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung**
RRB Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
- Grünflächen**
öffentliche Grünfläche
- Wasserflächen**
Wasserfläche, hier: Graben
- 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 Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Gewässerstreifen

Gemeinde Firrel Landkreis Leer

Bebauungsplan Nr. FI 03 "Erweiterung Gewerbegebiet Uhlhornstraße"

Übersichtsplan unmaßstäblich



Entwurf 17.08.2023

Diekmann • Mosebach & Partner
Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement
26180 Rastede • Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de