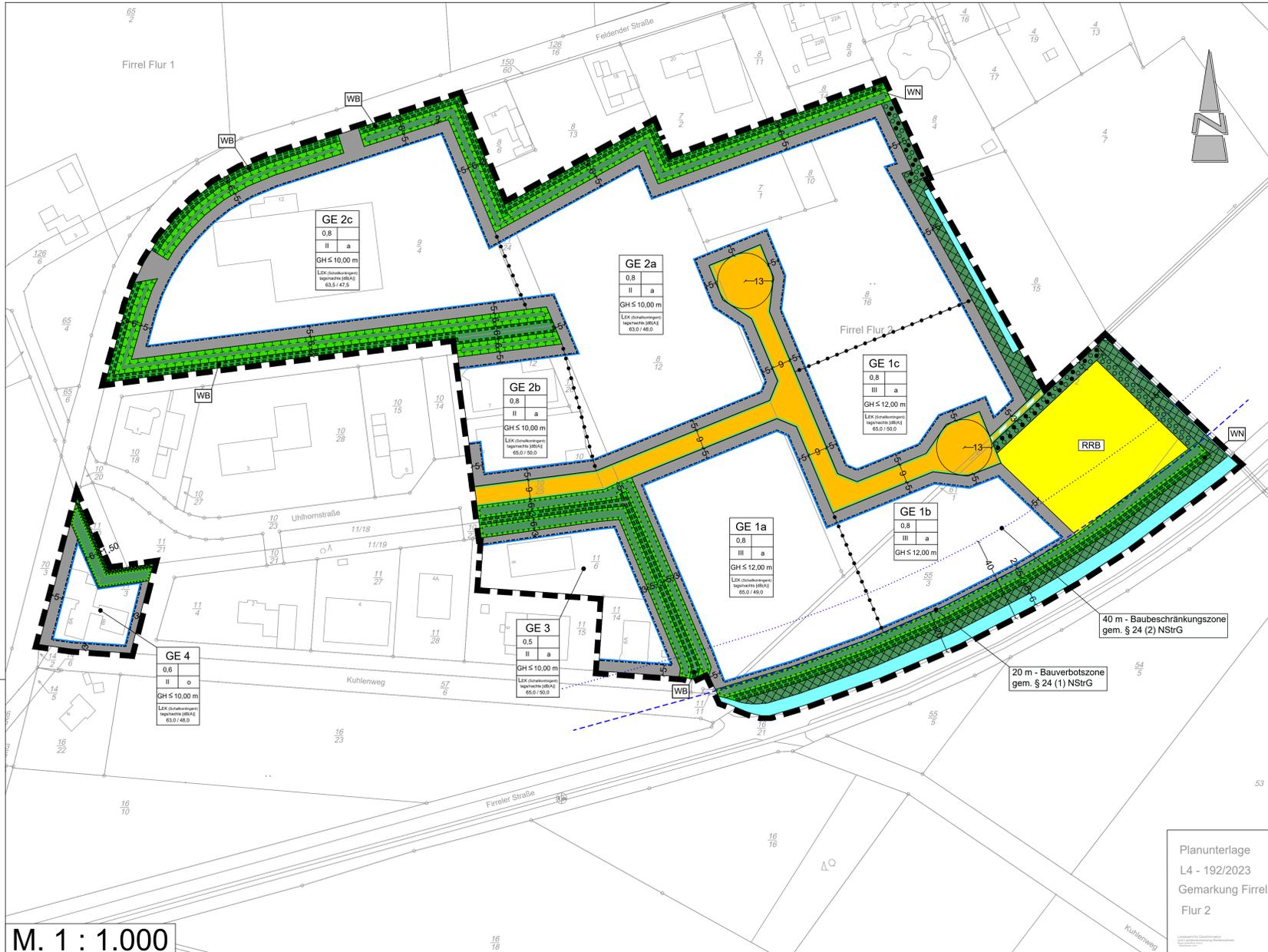


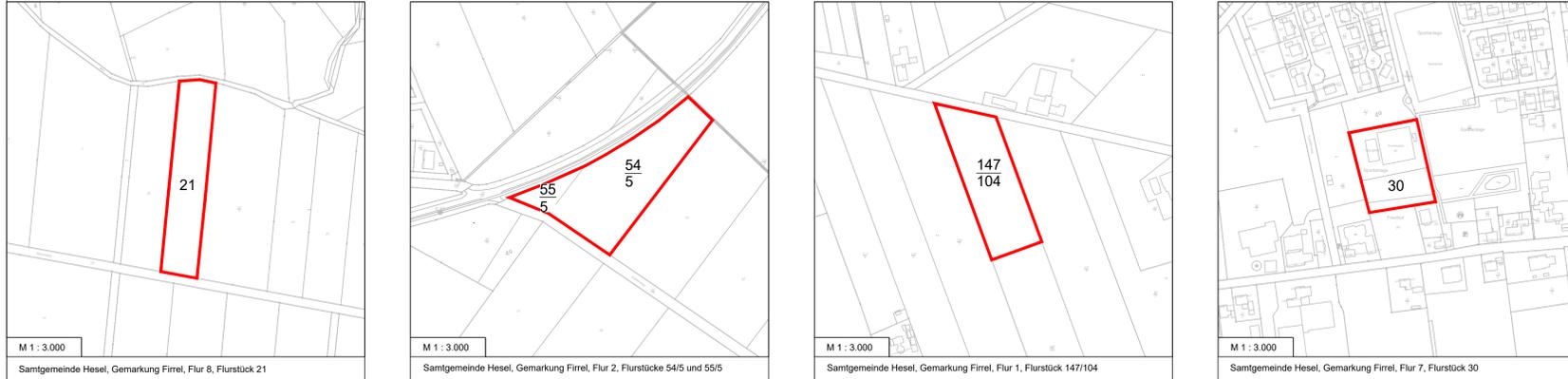
Gemeinde Firrel

Bebauungsplan Nr. FI 03 "Erweiterung Gewerbegebiet Uhlhornstraße"



M. 1 : 1.000

FLÄCHEN FÜR KOMPENSATIONSMAßNAHMEN



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innhalb 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 naturschutzrelevanten Sortimenten im Haupt- oder Randsortiment sind nicht zulässig (§ 1 (9) i.V.m. § 1 (5) BauNVO).
- Innhalb des festgesetzten Gewerbegebietes 4 (GE 4) ist die ausnahmeweise zulässige Nutzung gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig (§ 1 (6) BauNVO).
- Innhalb 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).
- In den festgesetzten Gewerbegebieten GE1-G4 (GE1-G4) gem. § 8 BauNVO sind Anlagen und Einrichtungen zulässig, deren Geräusche die in der Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)		
Teilgebiet	LEK, tags	LEK, nachts
GE1a	49,0	49,0
GE1c	65,0	50,0
GE2a	63,0	48,0
GE2b	65,0	50,0
GE2c	63,5	47,5
GE3	65,0	50,0
GE4	63,0	48,0
- Innhalb des Plangebietes gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt: Obere Gebäudekante.

Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrspurmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zur erschließenden Straße zugewandten Gebäuseite.
- Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
- Die besonders gekennzeichneten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen als "Gewässerrandstreifen" sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzungen, Bodenaufschüttungen und -abgrabungen sowie von Abgrabungen 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 Längsbegrenzung. 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 Gras- und Staudenflurartige Saumgesellschaft zu entwickeln (Wallheckenschutzstreifen). Innhalb dieser Fläche sind Überbauungen, Verriegelungen, Verdichtungen, Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen jeglicher Art unzulässig.
- Innhalb 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 Laubgehölze zu ergänzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Bäume: Hainbuche, Eberesche, Vogelkirsche, Stieleiche, Sandbirke

Sträucher: Hundrose, Weißdorn, Haselnuss, Grauweide, Ohrenweide

Qualitäten:

Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm

Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 80 cm.
- Innhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ist eine heimische, standortgerechte Gehölzpflanzung in Form einer Baum-Sträucherhecke anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Abgänge sind adäquat zu ersetzen. Es sind die in der textlichen Festsetzung Nr. 10 genannten Gehölzarten und -qualitäten zu verwenden.
- Innhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist eine Wallhecke (WN) in einer Breite von 3,00 m (3-reihige Bepflanzung) anzulegen. Für die Anlage der Wallhecke sind ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölzpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern vorzunehmen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen und auf Dauer zu erhalten.

Bäume: Feldahorn, Hainbuche, Rotbuche, Sandbirke, Stieleiche, Vogelkirsche

Sträucher: Faulbaum, Eberesche, Weißdorn, Schwarzer Holunder, Gewöhnlicher Schneeball, Hundrose, Pfaffenhütchen

Qualitäten:

Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125-150

Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70-90 cm
- Innhalb 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. Innerhalb der Bauarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzunehmen.

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder füllgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenassemblagen, Schläcken 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 sowie dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenreste 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, Altlagernungen 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-Harverber, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KMB), 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 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. Flächenanfüllungen außerhalb des Baugrundstückes, Errichtung von Lärmschutzwällen usw., unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht). Sofern mineralische Abfälle (Recyclingloscher und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Verriegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen").
- Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten 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 gem. § 4 BauSchG). 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. Baustoffabfall, nicht auf der Baustelle verwendeter 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 von Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- Innhalb 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 die 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 zurückgeschnitten sind, in diesem Zeitraum 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 eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.
- Innhalb 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.
- Folgende Flächen werden als Kompensationsflächen für den Bebauungsplan Nr. FI 03 "Erweiterung Gewerbegebiet Uhlhornstraße" in Anspruch genommen:
 - Flurstück 21, Flur 8, Gemarkung Firrel (Entwicklung von artenreichem Grünland mit Anlage von Senken sowie Wallheckeneuanlage und Aufwertung gehölzfreier Wälle),
 - Flurstück 54/5, Flur 2, Gemarkung Firrel (Entwicklung von artenreichem Grünland sowie Neuanlage von Strauch-Baumhecken)
 - Flurstück 147/104, Flur 1, Gemarkung Firrel (Anlage einer Streubühne auf Extensivgrünland)
 - Flurstück 30, Flur 7, Gemarkung Firrel (Anlage eines naturnahen Feldgehölzes).
- Gemäß § 24 (1) NStRG dürfen außerhalb der Ortsdurchführung längs der Landes- und Kreisstraßen - Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m (dies gilt entsprechend der Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs) gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen,
 - bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.
- Gemäß § 24 (2) NStRG ergeben 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 Ortsdurchführung 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 Bauuntersverordnung (BauUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) anzuwenden.
- Es gilt die Planzeichenverordnung (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 (NKGemVG), 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,
 © 2023
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der Liegenschaftskataster und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Leer, (Siegel) Bürgermeister

..... (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 ortsblich 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 ortsblich 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 ausliegen 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" nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung ist dem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Firrel, (Siegel) Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

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

Firrel, (Siegel) Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innhalb 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

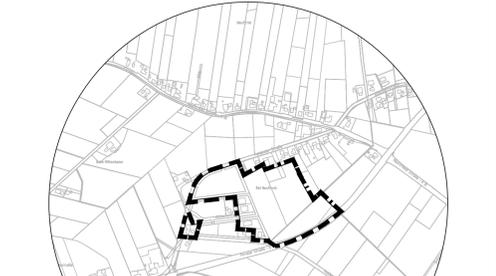
- Art der baulichen Nutzung**
 - GE Gewerbegebiete (GE)
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,8 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,8
 - II Zahl der zulässigen Vollgeschosse, z.B. II
 - GH ≤ 10,00 m maximal zulässige Gebäudehöhe (GH), z.B. maximal 10,00 m
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - a abweichende Bauweise
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen**
 - offentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß- und Radweg
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung**
 - RRB Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
- Grünflächen**
 - offentliche 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
 - Gewässerrandstreifen
 - Emissionskontingente (LEK), Tag- und Nachtwerte
 - Bauverbotszone
 - Baubeschränkungszone

Gemeinde Firrel

Landkreis Leer

Bebauungsplan Nr. FI 03 "Erweiterung Gewerbegebiet Uhlhornstraße"

Übersichtsplan unmaßstäblich



Entwurf 02.11.2023