

GEMARKUNG AURICH - OLDENDORF, OSTGROßEFEHN
FLUR 3; 1



PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
GI Industriegebiet
FSB 65 / 50 flächenbezogener Schallleistungspegel Tag / Nacht in dB(A) / m²

2. Maß der baulichen Nutzung
0,8 Grundflächenzahl
GH: max. 20,00 m maximal zulässige Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baugrenzen
a abweichende Bauweise
Baugrenze
Baulinie

4. Verkehrsflächen
öffentliche Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Höhe der festgelegten Straßenoberfläche in Metern ü NNH

5. Flächen für Versorgungsanlagen
Sammelplatz Müllbehälter

6. Grünflächen
öffentliche Grünflächen

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

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 Natur und Landschaft

9. Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

II. Nachrichtliche Übernahmen
Wallhecke Bestand
unterirdische Telekommunikation

III. Kennzeichnungen
Immission von Geruch (siehe Kennzeichnungen)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I. V. M. § 84 ABS. 3 NBAUO)

1. Werbeanlagen
Unzulässig sind Projektionen aller Art, Laufschriften und Werbeanlagen mit wechselnder Bild- und Schriftfarbe oder wechselndem Licht oder blinkende Werbeanlagen.

2. Fassaden
Folgende gedeckte Farböne dürfen in matter und nicht reflektierender Ausführung bei Fassaden verwendet werden:

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Wallhecken gem. § 29 BNatSchG in Verb. mit § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG
Mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Wälle, die als Einfriedung dienen oder dienen, auch wenn sie neu angelegt worden sind (Wallhecken), sind geschützte Landschaftsbestandteile im Sinne von § 29 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG.

2. Leitungen
Innerhalb des Geltungsbereiches und an dessen Rand verläuft eine Schmutzwasserdruckrohrleitung der EWE Wasser GmbH, Cuxhaven. Es sind Schutzabstände von je 5 m zu beiden Seiten des Leitungsverlaufes einzuhalten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (FORTSETZUNG)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 9 BauNVO)
Es gilt die Bauartbestimmung in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 6, 18 Abs. 1 u. 19 Abs. 4 BauNVO)
Als unterer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des bestehenden oder neuen Grundstücks mit der Mittelachse der angrenzenden Erschließungsstraße.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
In der festgesetzten abweichenden Bauweise gelten die Regelungen der offenen Bauweise jedoch ohne Längsbeschränkung.

4. Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 u. § 14 Abs. 1 BauNVO)
Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, sind außerhalb der Baugrenzen unzulässig.

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Die Bereiche sind dauerhaft als Rasenflächen (regionale Gräser- und Kräutermischung) anzulegen, zu erhalten und extensiv zu pflegen (max. 2-malige Mahd).

6. Festsetzung einer Oberflächenwasserrückhalteeinrichtung i. V. m. Festsetzungen zur Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 i. V. m. Nr. 25 a BauGB)
6.1 Die festgesetzte Fläche dient der Anlage eines Regenrückhaltebeckens mit seinen Versorgungsstreifen und Wegeanlagen.

7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB)
7.1 Neuanlage Wallhecken
Innerhalb des gekennzeichneten Bereiches sind Wallhecken neu anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

7.2 Anpflanzungen auf Gewerkeflächen
Auf den Betriebsgrundstücken ist entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenzen Laubbäume zu pflanzen. Es gilt die Artenliste in der TF 7.1.

7.3 Anlage einer Verwallung mit Büschen
Im gekennzeichneten Bereich ist eine Verwallung auf einem ca. 4,0 m breiten Wallfuß, mit dem Böschungsverhältnis 1:2 und einer Höhe von 1,3 m (loser geschüttelter Zustand) anzulegen.

7.4 Erhaltung und Ergänzung der Strauchpflanzung
Auf der Fläche vorhandene Büsche und Sträucher sind zu erhalten und zu ergänzen.

7.5 Lichtmissionen
In dem festgesetzten Industriegebiet sind ausschließlich Lichtkörper mit geringem UV-Lichtanteil und der Lichtfahrentemperatur max. 3.000 Kelvin zu verwenden.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die gekennzeichnete Fläche ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde und des Ver- bzw. Entsorgungsträgers zu belasten.

9. Schädliche Bodenveränderungen/Altlasten
Im Geltungsbereich sind weder gefahrenverdächtige, kontaminierte Betriebsflächen bekannt noch Altlasten gemäss Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen erfasst.

10. Maßnahmen an Gewässern
Für Umbaumaßnahmen an Gewässern sind wasserrechtliche Genehmigungen nach § 68 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), v. m. § 108 Nds. Wassergesetzes (NWG) erforderlich.

11. Fluglärm
Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr weist darauf hin, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

12. Überappung rechtskräftiger Bauleitplanung
Der Bebauungsplan Nr. 2.19 / 8.27 „Erweiterung Gewerbegebiet Großefehn - Mitte“ überdeckt mit seinen Festsetzungen teilweise den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8.7 der Gemeinde Großefehn.

13. DIN-, ISO- und anderen technischen Vorschriften
Die den Festsetzungen zugrundeliegenden DIN-, ISO- und anderen technischen Vorschriften können bei der Gemeinde Großefehn eingesehen werden.

HINWEISE

1. Baunutzungsverordnung
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017.

2. Zur Ermittlung der zulässigen Art der baulichen Nutzung
2.1 In den Genehmigungsunterlagen ist zum Nachweis der Zulässigkeit des Vorhabens der Beurteilungspegel der Anlage nach TA-Lärm zu ermitteln.

2.2 Die Festlegung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel erfolgte so, dass bei deren Einhaltung die geltenden Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte außerhalb der Planfläche eingehalten werden können.

2.3 Zur Anwendung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel bzw. zur Ermittlung der zulässigen Immissionskontingente:
- Die Festlegung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel zu Grunde liegende Schallausbreitungsberechnung wurde mit der Annahme freier Schallausbreitung (d, h, a_{ref} = 0 dB) vom Emissions- zum Immissionsort durchgeführt.

2.4 Für ein zur Genehmigung anstehendes Vorhaben sind die Schallimmissionen für die nächstgelegenen Immissionspunkte zu prognostizieren. Der nach den Vorschriften der TA-Lärm prognostizierte Beurteilungspegel der auf der Planfläche geplanten Anlage (einschließlich Verkehr) darf unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung nicht höher sein als das zulässige Immissionskontingent, das sich aus den immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln ergibt (siehe Hinweis 2.3).

3. Bodenfunde
Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Bodenkennwerte bekannt. Bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemachte ur- oder füllgeschichtliche Bodenfunde sind meldepflichtig.

4. Schädliche Bodenveränderungen/Altlasten
Im Geltungsbereich sind weder gefahrenverdächtige, kontaminierte Betriebsflächen bekannt noch Altlasten gemäss Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen erfasst.

5. Bodenschutz
Die durch Bau- oder Erschließungsarbeiten veränderte Bodenfläche im unversiegelten Bereich ist nach Beendigung der Maßnahme wieder in den ursprünglichen Zustand der Bodenstruktur zu versetzen.

6. Verwendung überschüssigen Bodens
Fällen bei Bau- und Aushubarbeiten Böden an, die nicht im Rahmen der Baumaßnahmen verwertet werden können, gehen diese als Abfall und müssen gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) einer Verwertung zugeführt werden.

7. Kampfmitel
Eine Belastung des Änderungsbereichs mit Kampfmitel (Granaten, Panzerflaute, Minen etc.) ist umgehend das Landratsamt für Geo-Informationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmitelbeseitigungsdienst in Hannover oder das Ortsratsamt der Gemeinde Großefehn zu benachrichtigen.

8. Ungenaue Lage der Leitung
Die tatsächliche Lage der Schutzwasserleitung kann von der im Plan gekennzeichneten Lage abweichen. Daher ist vor Beginn mit Bodenbewegungen, Bauarbeiten oder Bohrungen in der Nähe der Leitung der Leitungsträger hinsichtlich des genauen Leitungsverlaufs zu befragen.

9. Oberflächenentwässerung
Gewässerbaumaßnahmen (z. B. Herstellen, wesentliches Ändern) bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung. Die Erteilung von Oberflächenwasser bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.

10. Maßnahmen an Gewässern
Für Umbaumaßnahmen an Gewässern sind wasserrechtliche Genehmigungen nach § 68 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), v. m. § 108 Nds. Wassergesetzes (NWG) erforderlich.

11. Fluglärm
Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr weist darauf hin, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

12. Überappung rechtskräftiger Bauleitplanung
Der Bebauungsplan Nr. 2.19 / 8.27 „Erweiterung Gewerbegebiet Großefehn - Mitte“ überdeckt mit seinen Festsetzungen teilweise den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8.7 der Gemeinde Großefehn.

13. DIN-, ISO- und anderen technischen Vorschriften
Die den Festsetzungen zugrundeliegenden DIN-, ISO- und anderen technischen Vorschriften können bei der Gemeinde Großefehn eingesehen werden.

PRÄAMBEL

AUFGUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESTZBUCHES (BAUGB) IN DER FASSUNG DER NEUBEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS GESETZ ZUR SCHRIFTLICHEN VERBESSERUNG DER RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DIE ERNEUERBAREN ENERGIEN IM STÄDTRECHT (BAUGBAU) VOM 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6, S. 1, I. V. M. § 84 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBAUO) VOM 03.04.2012 (NDS. GVBl. S. 46) ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS GESETZ ZUR ÄNDERUNG DES GESETZES ÜBER DEN NATIONALPARK NIEDERSÄCHSISCHES WATTEMIEER UND DES NIEDERSÄCHSISCHEN AUSFÜHRUNGSGESETZES ZUM BUNDESNAIURSCHUTZGESETZ SOWIE ZUR ÄNDERUNG WEITERER GESETZE VOM 22.09.2022 (NDS. GVBl. S. 576) UND I. V. M. § 36 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKVG) VOM 17.12.2010 (NDS. GVBl. 2010 S. 576) ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS GESETZ ZUR ÄNDERUNG DES NIEDERSÄCHSISCHEN VERTRETUNGSGESETZES UND DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES VOM 22.09.2022 (NDS. GVBl. S. 588) HAT DER RAT DER GEMEINDE GROßEFEHN DEN BEBAUUNGSPLAN 2.19/8.27 „ERWEITERUNG GEWERBEGEBIET GROßEFEHN MITTE“ BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, DEN NEBENSTEHENDEN BAUVORSCHRIFTEN SOWIE DIE BEGRÜNDUNG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE GROßEFEHN HAT IN SEINER SITZUNG AM 17.09.2019 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES 2.19 / 8.27 "ERWEITERUNG GEWERBEGEBIET GROßEFEHN - MITTE" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 17.07.2021 ÖFFENTLICH BEKANNTMACHT WORDEN.

GROßEFEHN, DEN
BÜRGERMEISTER (SIEGEL)

2. PLANUNTERLAGE
KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE
MASSSTAB: 1 : 1.000
QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG
2021

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTREBAULICH BEDUTENSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRAHLEN, WEGE UND PLATZTE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 18.11.2021). SIE IST HINSEHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.

DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICHKEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.

AURICH, DEN
KATASTERAMT AURICH
(UNTERSCHRIFT) (SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE (FORTSETZUNG)

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE GROßEFEHN HAT IN SEINER SITZUNG AM 17.09.2019 DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM ... ÖFFENTLICH BEKANNTMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM ... BIS ... GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

GROßEFEHN, DEN
BÜRGERMEISTER

4. SATZUNGSBESCHLUSS
DER RAT DER GEMEINDE GROßEFEHN HAT DEN BEBAUUNGSPLAN 2.19 / 8.27 "ERWEITERUNG GEWERBEGEBIET GROßEFEHN - MITTE" NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM ... ALS SATZUNG (§10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

GROßEFEHN, DEN
BÜRGERMEISTER

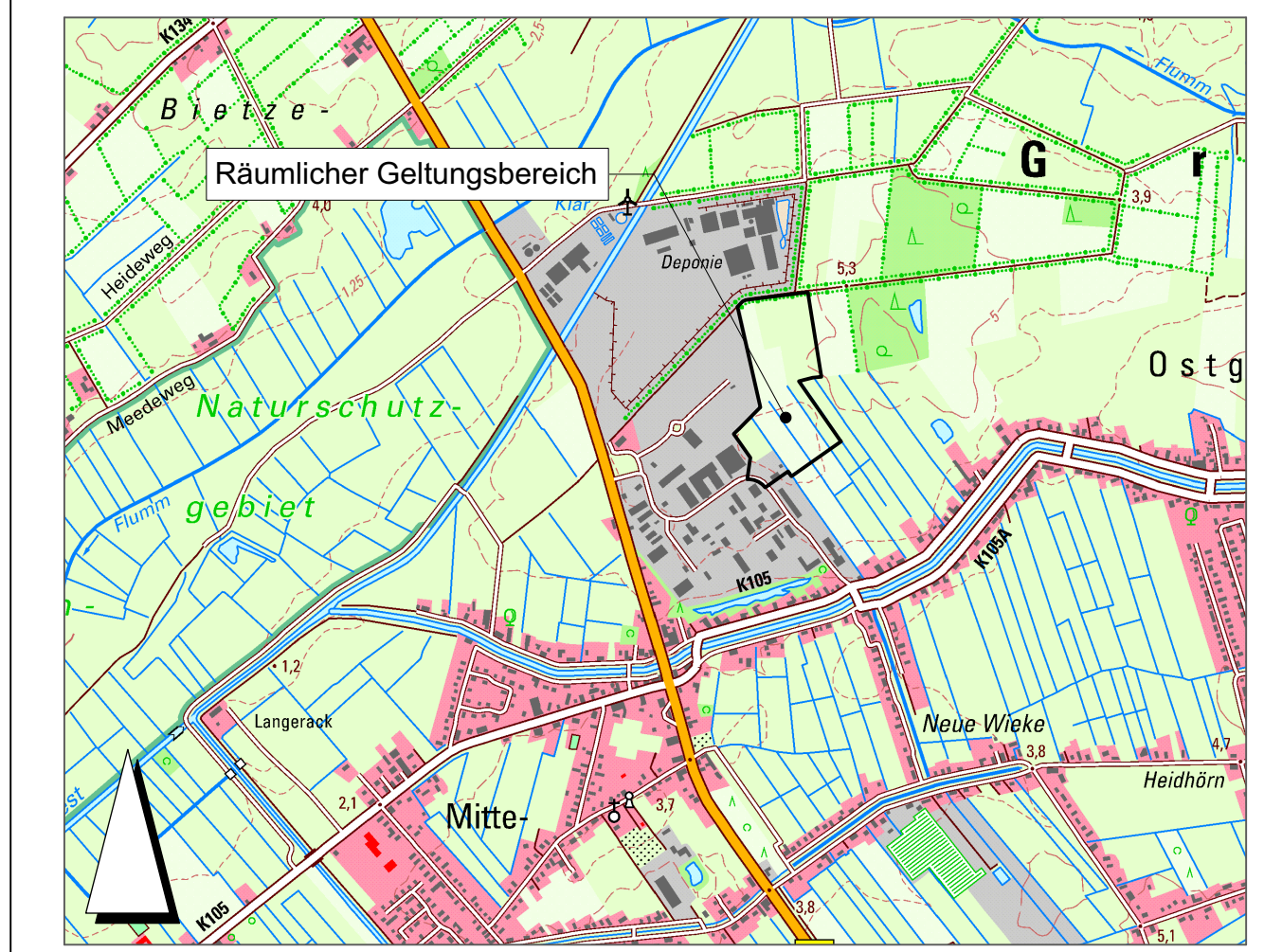
5. INKRAFTTRETEN
DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE GEMEINDE GROßEFEHN IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM ... IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS ... UND IM ... BEKANNTMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN 2.19 / 8.27 "ERWEITERUNG GEWERBEGEBIET GROßEFEHN - MITTE" IST DAMIT AM ... RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

GROßEFEHN, DEN
BÜRGERMEISTER

6. INVERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN
INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

GROßEFEHN, DEN
BÜRGERMEISTER

ÜBERSICHTSKARTE M 1: 20.000



GEMEINDE
GEMEINDE GROßEFEHN
MASSSTAB: 1:1.000

BEBAUUNGSPLAN 2.19 / 8.27
"ERWEITERUNG GEWERBEGEBIET
GROßEFEHN - MITTE"
1:1.000

Table with 5 columns: PROJ.-NR., PROJEKTTLG., BEARBEITUNG, GEPRÜFT, BLATTGR., VERFAHRENSART. Row 1: 10665, Bottnbruch, Block, 1160 x 700, Entwurf.

Table with 2 columns: PLANBEZEICHNUNG / PROJEKTDATEI, DATUM. Row 1: 2023_02_23_10665_BP219_827_E.vwx, 23.02.2023.

Logo for Thalen Consult GmbH, INGENIEURE - ARCHITECTEN - STADTPLANER. Includes address: Unoldstr. 59, 26340 Neuenburg, Tel. 04 42 52-916-0, Fax 04 42 52-916-101, E-Mail: info@thalen.de.