



PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZY 1990

- I. Festsetzungen**
- 1. Art der baulichen Nutzung**
- GE Gewerbegebiet
 - GI Industriegebiet
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- 1,6 Geschossflächenzahl
 - 0,8 Grundflächenzahl
 - II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - GH: max. 20,00 m maximal zulässige Gebäudehöhe
- 3. Bauweise, Baugrenzen**
- a abweichende Bauweise
 - Baugrenze
- 4. Verkehrsflächen**
- öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
- 5. Grünflächen**
- öffentliche Grünflächen
- 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Erhaltung: Bäume
- 7. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - Bereich mit Nutzungseinschränkungen gemäß TF: 2.3 (wegen Geruchsmissionen)
 - TF: 1 gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1
 - NÜ: 1 gemäß nachrichtlicher Übernahme Nr. 1
- II. Nachrichtliche Übernahmen**
- Wahlhecke Bestand
 - unterirdische Druckrohrleitung (KD DN 250)
 - Wald

HINWEISE

- 1. Baunutzungsverordnung**
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017.
- 2. Bodenfunde**
Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Bodendenkmale bekannt. Bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht oder frühgeschichtliche Bodenfunde sind meldepflichtig.
- 3. Schädliche Bodenveränderungen / Altlasten**
Im Geltungsbereich sind weder gefahrenverdächtige, kontaminierte Betriebsflächen bekannt noch Altablagerungen gemäß Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen erfasst. Hinweise auf Altablagerungen liegen nicht vor.
Eine Fläche im Plangebiet (Gemarkung Aurich Oldendorf, Flur 3, Flurstücke 52/1, 54/6, 54/5) wurde bereits als Baustoffrecyclinganlage gewerblich genutzt. Betriebsbedingte schädliche Bodenveränderungen sind daher nicht auszuschließen. Umweltrelevante Schadstoffe sind hier jedoch nicht bekannt. Im Bereich des Plangebietes sind mehrere Altstandorte und eine Altablagerung bekannt (siehe hierzu Kap. 12.3 der Begründung).
Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannt Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Die Arbeiten sind unverzüglich einzustellen. Die genannten Behörden geben Auskunft über die o. g. Altstandorte und Altablagerung und deren Berücksichtigung bei der Planung und Umsetzung von Vorhaben.
- 4. Bodenschutz**
Die durch Bau- oder Erschließungsarbeiten verdichtete Bodenfläche im unverriegelten Bereich ist nach Beendigung der Maßnahme wieder in den ursprünglichen Zustand der Bodenstruktur zu versetzen.
Sofern es im Rahmen der Bauverfahren zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich zu informieren. Geeignete Maßnahmen, die ein weiteres Eindringen in den Boden oder die Ausbreitung von Schadstoffen verhindern, sind unverzüglich einzuleiten.
- 5. Verwendung überschüssigen Bodens**
Fällen bei Bau- und Ausbaurmaßnahmen Böden an, die nicht im Rahmen der Baumaßnahmen verwertet werden können, gelten diese als Abfall und müssen gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) einer Verwertung zugeführt werden. Der Einbau von Böden auch im Rahmen der Baumaßnahmen muss gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erfolgen, ggf. in Abstimmung mit anderen Gesetzen und Verordnungen. Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermischung oder Vergeudung zu schützen. Zur Verwendung von Recyclingchotter als Bauersatzstoff siehe Kap. 12.5 der Begründung.
- 6. Kampfmittel**
Eine Belastung des Änderungsbereichs mit Kampfmitteln (Granaten, Panzerfäuste,minen etc.) ist nicht bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste,minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover oder das Ordnungsamt der Gemeinde Großefehn zu benachrichtigen.
- 7. Ungenaue Lage der Leitung**
Die tatsächliche Lage der Schmutzwasserleitung kann von der im Plan gekennzeichneten Lage abweichen. Daher ist vor Beginn mit Bodenbewegungen, Bauarbeiten und/oder Bohrungen in der Nähe der Leitung der Leitungsträger hinsichtlich des genauen Leitungsverlaufs zu befragen.
- 8. Oberflächenentwässerung**
Gewässerausbaumaßnahmen (z. B. Herstellen, wesentliches Ändern) bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung. Die Einleitung von Oberflächenwasser bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.
- 9. 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.
- 10. Überlappung rechtskräftiger Bauleitplanung**
Der Bebauungsplan Nr. 8.7 „Gewerbegebiet Großefehn - Mitte“ überdeckt mit seinen Festsetzungen der 4. Änderung teilweise den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8.7 der Gemeinde Großefehn. Der Bebauungsplan Nr. 8.7 tritt nach dem Rechtskraft der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.7 „Gewerbegebiet Großefehn - Mitte“ in den überlagerten Bereichen außer Kraft.
- 11. Verwendung von Baustoffen**
„Wenn im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingchotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ (1997, 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingchotter mit einem Zuordnungswert > Z 0 bis ex Z 2 ist unter Beachtung der Verwertungsvorgaben der LAGA-Mitteilung 20 und mit Zustimmung nach einzelfallbezogener Prüfung durch die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z 0 Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden.“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Gewerbegebiet** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)
1.1 Es wird ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt, indem die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig und gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig sind.
1.2 Gemäß § 1 (9) BauNVO sind von den allgemein zulässigen Nutzungen Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
- 2. Industriegebiet** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 9 BauNVO)
2.1 Es werden Industriegebiete (GI) festgesetzt, in denen die nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig und gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig sind.
2.2 Im GI sind nur Lärmwerte zulässig, die denen eines GE-Gebietes entsprechen (65/50 dBA).
2.3 Im gekennzeichneten Bereich sind ständige Arbeitsplätze im Freien unzulässig. Bereiche mit ständigen Arbeitsplätzen im Gebäude müssen mit technischen Lüftungssystemen ausgerüstet sein, die das Eindringen von Gerüchen weitgehend verhindern (z. B. durch Frischluftzufuhr von außerhalb des gekennzeichneten Bereiches).
2.4 Gemäß § 1 (9) BauNVO sind von den allgemein zulässigen Nutzungen Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
- 3. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 6, 18 Abs. 1 u. 19 Abs. 4 BauNVO)
3.1 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen
Als unterer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des bestehenden oder neuen Grundstücks mit der Mittelachse der angrenzenden Erschließungsstraße. Bei Grundstücken, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen, ist der untere Bezugspunkt der Schnittpunkt der Mittelachse der Zufahrt mit der Mittelachse der Erschließungsstraße.
3.2 Gebäudehöhe (zugleich Firsthöhe):
Als Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe gilt das Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes (oberer Bezugspunkt) und o. g. unterem Bezugspunkt.
3.3 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 Längenbeschränkung. Angebaute Garagen bzw. Nebenanlagen werden nicht mit angerechnet.
3.4 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.
3.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Öffentliche Grünfläche
Die Bereiche sind dauerhaft als Rasenflächen (regionale Gräser- und Kräutermischung) anzulegen, zu erhalten und extensiv zu pflegen (max. 2-malige Mahd). Das Mähgut ist abzuführen. Die Ausbringung von wasserwirtschaftlichen und zur Verkehrssicherheit notwendigen Maßnahmen sind zulässig.
3.6 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.
3.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB)
3.1 Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
Auf den gekennzeichneten Flächen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten durch Anpflanzung der standortgerechten Gehölze (Arten vgl. TF 6.3) zu ergänzen. Bäume und Sträucher sind bei Abgang durch gleichwertige Nachpflanzung zu ersetzen.
3.2 Erhaltung der Einzelbäume
Die im Plan festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten, zu pflegen und beim Abgang durch gleichwertige zu ersetzen.
3.3 Anpflanzungen auf Gewerbeflächen
Auf den Betriebsgrundstücken ist entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze oder entlang der Straßenbegrenzungslinie, 10 % der Grundstücksfläche mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.
Bäume:
Stieleiche (Quercus robur)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Sand- / Hängebirke (Betula pendula)
Echte Traubenkirsche (Prunus padus)
Pflanzenqualität/-höhe: Heister 2 x v. / 100 - 125 cm
Sträucher:
Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
Schwarze Holunder (Sambucus nigra)
Schlehe (Prunus spinosa)
Hunds-Rose (Rosa canina)
Felsenbirne (Amelanchier spec.)
Faubaum (Rhamnus frangula)
Haselnuss (Corylus avellana)
Pflaumenhütchen (Euonymus europaeus)
Pflanzenqualität/-höhe: 2 x v. / 60 - 100 cm.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 1. Wahlhecken gem. § 29 BNatSchG in Verb. mit § 22 Abs. 3 NatSchG**
Mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Wälle, die als Einfriedung dienen oder dienen, auch wenn sie neu angelegt worden sind (Wahlhecken), sind geschützte Landschaftselemente im Sinne von § 29 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG. Wahlhecken dürfen nicht beseitigt werden. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten. Genauer regelt § 22 Abs. 3 und 4 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes (NNatSchG).
- 2. Leitungen**
Innerhalb des Geltungsbereiches und an dessen Rand verläuft eine Schutzwasserdruckrohrleitung der EWE Wasser GmbH, Cuxhaven. Es sind Schutzabstände von je 5 m zu beiden Seiten des Leitungsverlaufes einzuhalten.
- 3. Wald**
Im Süden der Flurstücke 3/5/4/5 und 3/5/4/6 ist ein Gehölzbestand aus überwiegend Laubholz mit eingestreutem Nadelholz vorhanden. Auf Grund der Gesamtgröße ist dieser Gehölzbestand mit ca. 2.000 m² als Wald i. S. des § 2 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldG) einzuordnen. Der Bestand ist ca. 20 Jahre alt.
Nach Kenntnis der Gemeinde sind für den betreffenden Waldbestand derzeit keine Rodungsarbeiten vorgesehen. Das Waldrecht zählt zu den öffentlich-rechtlichen Vorschriften, die nach § 29 Abs. 2 BauGB vom Bauplanungsrecht unberührt bleiben und damit auch im Geltungsbereich eines Bebauungsplans anzuwenden sind. Eine Vorschrift vergleichbar der naturschutzrechtlichen Regelung des § 18 Abs. 2 BNatSchG, wonach die Eingriffregelung auf Vorhaben in Gebieten mit Bauplanungsplänen nach § 30 BauGB nicht anzuwenden ist, gibt es im NWaldG nicht. Daher darf der vorhandene Waldbestand nur beseitigt werden, wenn ein Waldumwandlungsverfahren gemäß § 8 Abs. 4 NWaldG durchgeführt wird. Allerdings muss die Waldumwandlung nicht innerhalb des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan abgewickelt werden. Gleichwohl streift die Gemeinde an die Fläche des Waldbestandes langfristig für die durch den Bebauungsplan zugelassenen Nutzungen zugänglich zu machen.
Die Gemeinde wird sich mit dem Grundstückseigentümer und dem Forstamt zu gegebener Zeit über eine Waldumwandlung und geeignete Flächen für eine Ersatzforstung verständigen.

PRÄAMBEL

AUFGUNDE DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) IN DER FASSUNG DER NEUBEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) ZULETZT GEÄNDERT DURCH DAS GESETZ ZUR SOFORTIGEN VERBESSERUNG DER RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DIE ERNEUERBAREN ENERGIEN IM STÄDTRECHT (BAUGBAUÄNDG) VOM 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6, S. 1) I. V. M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) VOM 17.12.2010 (NDS. GVBl. 2010 S. 576) ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ ZUR ÄNDERUNG DES NIEDERSÄCHSISCHEN PERSONALVERTRETUNGSGESETZES UND DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES VOM 22.09.2022 (NDS. GVBl. S. 589) HAT DER RAT DER GEMEINDE GROßEFEHN DIESE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES 8.7 BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, UND DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

GROßEFEHN, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____ (SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE GROßEFEHN HAT IN SEINER SITZUNG AM 17.09.2019 DIE AUFSTELLUNG DER 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES 8.7 "GEWERBEGEBIET GROßEFEHN - MITTE" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 24.02.2023 ORTSÜBLICH BEKANNTMACHT WORDEN.
GROßEFEHN, DEN _____
- BÜRGERMEISTER _____
- 2. PLANUNTERLAGE**
AMTLICHE PRÄSENTATION (AP5) MASSTAB: 1 : 5.000
LIEGENSCHAFTSKARTE MASSTAB: 1 : 1.000
QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG © 2020 LBLN
DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STADTEBULICH BEDUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRAßEN, WEGE UND PLATZTE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 23.07.2020). SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.
AURICH, DEN _____
- KATASTERAMT AURICH _____
- UNTERSCHRIFT _____ (SIEGEL)
- 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 ORTSÜBLICH 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 DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES 8.7 "GEWERBEGEBIET GROßEFEHN - MITTE" NACH PRÜFUNG DER BEDEKEN 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. DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES 8.7 "GEWERBEGEBIET GROßEFEHN - MITTE" IST DAMIT AM _____ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.
GROßEFEHN, DEN _____
- BÜRGERMEISTER _____
- 6. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN**
INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN BEI ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTENDE GEMACHT WORDEN.
GROßEFEHN, DEN _____
- BÜRGERMEISTER _____

ÜBERSICHTSKARTE M 1: 20.000

