

Hinweis zur eingeschränkten Beteiligung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB
 Im Zuge der erneuten öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.4 „Gewerbliche Bauflächen Kläranlage“ gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind Stellungnahmen nur zu den geänderten Sachverhalten gegenüber dem Entwurf zur ersten öffentlichen Auslegung vom 19.11.2018 zulässig. Die Teile in der Begründung zu diesen geänderten Sachverhalten sind zwecks besserer Identifizierung farbig markiert.

LAGE GK 3. STREIFEN

PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

1. Art der baulichen Nutzung	GI	Industriegebiet
2. Maß der baulichen Nutzung	0,8	Grundflächenzahl
	GH: max. 13,00 m	maximal zulässige Gebäudehöhe
3. Bauweise, Baugrenzen	a	abweichende Bauweise
4. Verkehrsflächen		Baugrenze
5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen		unterirdische Gasleitung
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 sowie von Gewässern
5. Sonstige Planzeichen		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
		Räumlicher Geltungsbereich
		mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
		Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes
		20 m Bauverbotszone
		40 m Baubeschränkungszone

0,18 Höhe der festgesetzten Oberfläche in Metern über NN
 TF: 1 gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 9 BauNVO)
 - Die allgemein zulässige Nutzung gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig.
 - Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 9 (3) Nr. 1 und 2 BauNVO sind nicht zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 (6), 18 (1) u. 19 (4) BauNVO)
 - Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen wird eine Höhe von 1,96 m üNN festgelegt.
 - Überschreitungen der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen durch notwendige untergeordnete Bauteile wie Schornsteine können bis zu 20,9 m ü NN ausnahmsweise zugelassen werden.
- 3. Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 (4) BauNVO)

In der festgesetzten abweichenden Bauweise gelten die Regelungen der offenen Bauweise jedoch ohne Längenbeschränkung. Angebaute Garagen bzw. Nebenanlagen werden nicht mit angerechnet.
- Ein- und Ausfahrten** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Die Zu- und Ausfahrten zu dem Betrieb, vom „Holtmeedeweg“ über den Pflanzstreifen, werden mit Breiten von je einmal 8 m und einmal 18 m festgesetzt.
- 5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)

Es sind nur Lichtkörper mit geringem UV-Lichtanteil oder LED-Leuchten zu verwenden, deren Lichtfarbtemperatur max. 3.000 Kelvin beträgt. Die Installationshöhe darf eine Höhe von 15 m nicht überschreiten. Es ist ausschließlich von oben nach unten auf das Plangebiet bzw. die Gebäude gerichtetes Licht zulässig. Es sind geschlossene Lampen zu verwenden, ggf. mit feinen Bohrungen anstelle von Kühlschlitzfen. Ausnahmen bilden Vorgaben durch Arbeitsschutz- und Arbeitstättenrichtlinien oder ähnliche Vorschriften.

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

- 1. Werbeanlagen**
Unzulässig sind Projektionen aller Art, Laufschriften und Werbeanlagen mit wechselnder Bild- und Schriftfarbe oder wechselndem Licht oder blinkende Werbeanlagen.
- 2. Dachdeckungen**
Es dürfen nur Dachziegel (DIN EN 1304:2013 „Dach- und Formziegel Begriffe und Produktspezifikationen“) oder unglasierte bzw. nicht glänzende Dachdeckungen verwendet werden. Ausgenommen sind Anlagen für erneuerbare Energien.
- 3. Fassaden**
Folgende gedeckte Farböne dürfen in matter und nicht reflektierender Ausführung für Fassaden verwendet werden:
 - Orange und Rot (in Entsprechung der RAL-Farböne 2011 bis 3011) und
 - Grün, Oliv, Grau, Braun und Ockerbraun (in Entsprechung der RAL-Farböne 6000 bis 8012).
 Davon ausgenommen sind Anlagen für erneuerbare Energien.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 1. Bauverbotszone**
Innerhalb der Bauverbotszone (20 m ab Fahrbahnrand der B 72) gem. § 24 (1) NStrG bzw. gem. § 9 (1) FStrG sind Nebenanlagen und die Errichtung von Werbeanlagen nicht zulässig.
- 2. Baubeschränkungszone**
Innerhalb der Baubeschränkungszone (20 m bis 40 m ab Fahrbahnrand der B 72) gem. § 24 (2) NStrG bzw. gem. § 9 (2) FStrG dürfen Nebenanlagen und Werbeanlagen nur mit Zustimmung der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, regionaler Geschäftsbereich Aurich, errichtet werden.

HINWEISE

- 1. Bauutzungsverordnung**
Es gilt die Bauutzungsverordnung in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017.
- 2. Bodenfunde**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich oder der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11, 26603 Aurich, Tel. 04941 1799 32, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 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.
- 3. Schädliche Bodenveränderungen/Altlasten**
Im Geltungsbereich sind wieder gefahrenverdrängte, kontaminierte Betriebsflächen bekannt noch altlastverdächtige Flächen (Altablagerungen, Rüstungsaltlasten) erfasst. Sollten bei Bau- oder Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Aurich, Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zu informieren.
- 4. Verwendung überschüssigen Bodens**
Fällen bei Bau- und Ausbemaßnahmen Böden an, die nicht im Rahmen der Baumaßnahmen verwertet werden können, gelten diese als Abfall und müssen gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz (KWVG) 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 Verwitterung oder Vergeudung zu schützen.
- 5. Kampfmittel**
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für GeoInformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover oder das Ordnungsamt der Gemeinde Großefehn zu benachrichtigen.
- 6. Ungenehme 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.

- 7. Flugplatz/ Flugbetrieb**
Das Plangebiet befindet sich in der Nähe der Militärischen LV-Radaranlage Brocktzel und militärischer Flugplätze gem. § 18 a Luftverkehrsgesetz. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden nach Auskunft des Flughafenträgers nicht anerkannt.
- 8. Bodenschutz**
Die durch Bau- oder Erschließungsarbeiten verdichtete Bodenfläche im unversiegelten Bereich ist nach Beendigung der Maßnahme wieder in den ursprünglichen Zustand der Bodenstruktur zu versetzen. Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Im Rahmen der Bauarbeiten sollen einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u. a. DIN 15915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau-Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, E-DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben). Arbeitsflächen sollen sich auf das notwendige Maß beschränken und angrenzende Flächen sollen nicht befahren oder anderweitig benutzt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstaus geschützt vorgenommen werden (u. a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft vermieden werden.

9. Überlappung Bebauungspläne
Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.4 „Gewerbliche Baufläche Kläranlage“ überdeckt mit ihrem Geltungsbereich einen Teil des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 2.4 „Gewerbliche Baufläche Kläranlage“. Nach Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.4 „Gewerbliche Baufläche Kläranlage“ tritt der Bebauungsplan Nr. 2.4 „Gewerbliche Baufläche Kläranlage“ in den überlagerten Bereichen außer Kraft.

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) IN DER FASSUNG DER NEUBEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) I. V. M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKMVG) VOM 17.12.2010 (NDS. GVBl. 2010 S. 576). ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 2 DES GESETZES ZUR ABSCHAFFUNG DER WAHLRECHTSABSCHLÜSSE FÜR MENSCHEN MIT BEHINDERUNGEN VOM 27.03.2019 (NDS. GVBl. S. 70) UND § 84 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBAU) IN DER FASSUNG VOM 03.04.2012 (NDS. GVBl. S. 46) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 3 § 18 DES GESETZES ZUR ÄNDERUNG DES NIEDERSÄCHSISCHEN GESETZES ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SICHERHEIT UND ORDNUNG UND ANDERER GESETZE VOM 20.05.2019 (NDS. GVBl. S. 86) HAT DER RAT DER GEMEINDE GROSSEFEHN DIESE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 2.4 BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DEN NEBENSTEHENDEN BAUVORSCHRIFTEN SOWIE DIE BEGRÜNDUNG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

GROSSEFEHN, DEN _____
 BÜRGERMEISTER (SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE GROSSEFEHN HAT IN SEINER SITZUNG AM 18.09.2018 DIE AUFSTELLUNG DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 2.4 "GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN KLÄRANLAGE" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 13.04.2019 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.
 GROSSEFEHN, DEN _____
 BÜRGERMEISTER

VERFAHRENSVERMERKE (FORTSETZUNG)

2. PLANUNTERLAGE
 AMTLICHE PRÄSENTATION (AP5) MAßSTAB: 1 : 5.000
 LIEGENSCHAFTSKARTE MAßSTAB: 1 : 1.000
 QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG
 © 2019
 LGLN
 Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen
 Regionaldirektion Aurich

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTTEBAULICH BEDUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRABEN, WEGE UND PLATZTE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 12.07.2019). SIE IST HINRICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.

AURICH, DEN _____
 KATASTERAMT AURICH
 _____ (SIEGEL)

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
 DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE GROSSEFEHN HAT IN SEINER SITZUNG AM 18.09.2018 DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 13.04.2019 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 23.04.2019 BIS 24.05.2019 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
 GROSSEFEHN, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

4. SATZUNGSBESCHLUSS
 DER RAT DER GEMEINDE GROSSEFEHN HAT DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 2.4 "GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN KLÄRANLAGE" 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 _____

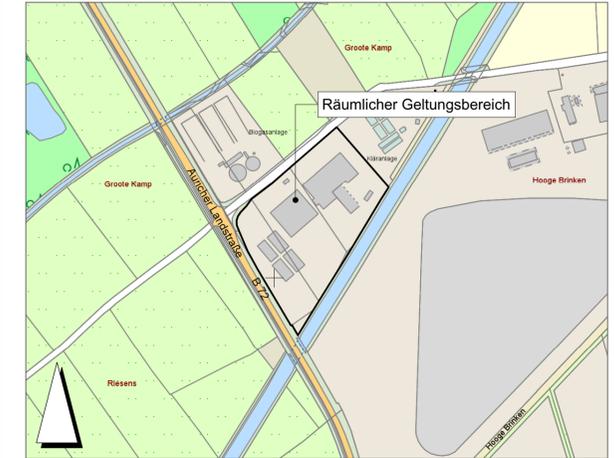
5. INKRAFTTRETEN
 DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANS DURCH DIE GEMEINDE GROSSEFEHN IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS _____ UND IM _____ BEKANNTGEMACHT WORDEN. DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 2.4 "GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN KLÄRANLAGE" IST DAMIT AM _____ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.
 GROSSEFEHN, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

6. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN
 INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANS IST DIE VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANS NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.
 GROSSEFEHN, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

ÜBERSICHTSKARTE M. 1 : 5.000



GEMEINDE
GEMEINDE GROSSEFEHN
 PLANINHALT
BEBAUUNGSPLAN NR. 2.4 "GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN KLÄRANLAGE"
 1:1.000
 MASSSTAB

PROJ.-NR.	PROJEKTLTG.	BEARBEITUNG	GEPRÜFT	BLATTGR.	VERFAHRENSART
10870	Bottenbruch	Segger		594 x 780	
PLANBEZEICHNUNG / PROJEKTDATTEI			DATUM	PLANSTAND	
2021_07_14_10870_BP2.4_1Aend_S_vwx			14.07.2021	geänderter Entwurf	

PLANVERFASSER
 Thalens Consult GmbH
 Sitz der Gesellschaft: Unwaldstr. 39 26340 Neuenburg Tel: 0 44 52 - 9 16 - 0 Fax: 0 44 52 - 9 16 - 1 01 E-Mail: info@thalen.de
 INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER
 STADT- & LANDSCHAFTSPLANUNG