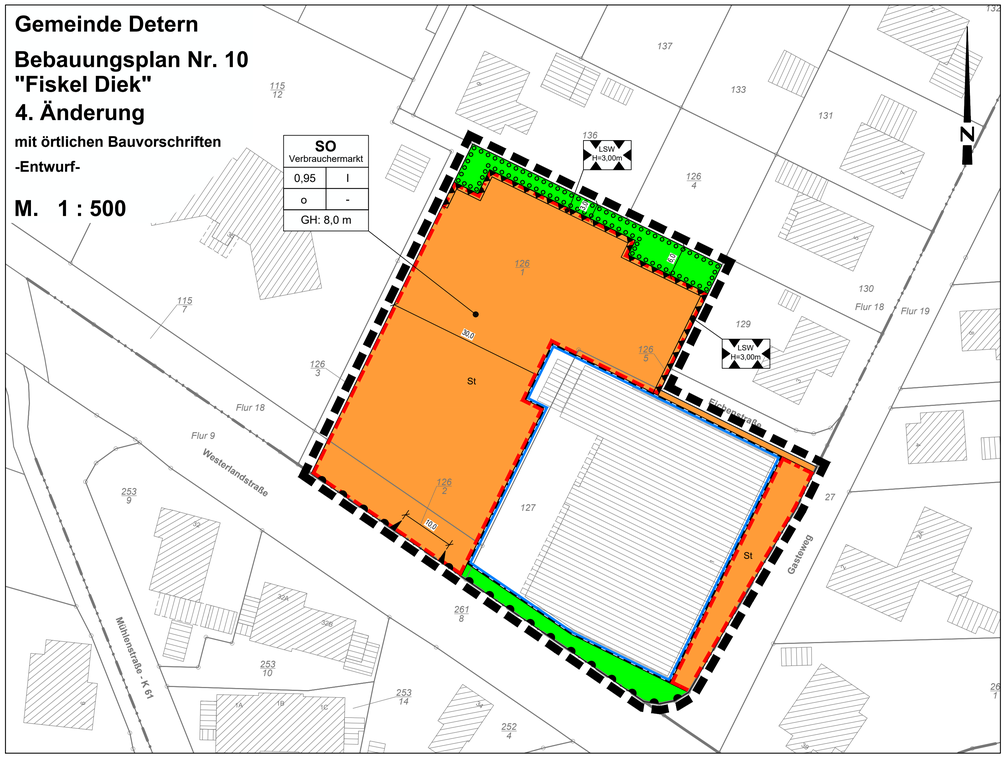
Gemeinde Detern

Bebauungsplan Nr. 10 "Fiskel Diek" 4. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften

-Entwurf-

M. 1 : 500



Textliche Festsetzungen

1. Sonstiges Sondergebiet „Verbrauchermarkt" gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Im Sonstigen Sondergebiet „Verbrauchermarkt" sind insgesamt höchstens 1.270 m² Netto-Verkaufsfläche (VKF) mit folgender Aufteilung zulässig:

- 1.200 m² Netto-Verkaufsfläche (VKF) Lebensmittelmarkt und
- 70 m² Netto-Verkaufsfläche (VKF) Backshop mit zusätzlich 30 bis 130 m² Gastronomie-/Funktionsflächen innen/außen

Es sind folgende nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig:

- Genuss- und Lebensmittel,
- Getränke
- DrogeriearTikel (einschl. Gesundheits- und Körperpflegemittel sowie Putz- und Reinigungsmittel)
- Kosmetika
- Blumen, Schnittblumen.

Weitere Non-Food-Artikel dürfen auf höchstens 10 % der zulässigen Verkaufsfläche angeboten werden.

2. Bezugspunkte zur Ermittlung der Gebäudehöhen gemäß § 18 BauNVO

2.1 Es gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Der obere Bezugspunkt ist die obere Gebäudekante (Gebäudehöhe GH).

Der untere Bezugspunkt wird jeweils gemessen von Fassadenmitte zwischen der anliegenden Erschließungsstraße und der Gebäudehöhe (GH).

2.2 Die Höhen dürfen nur durch untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen) überschritten werden.

3. Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

3.1 Die gekennzeichneten Grünflächen sind vollflächig mit Laubgehölzen, je lfd. 15 m mit einem Laubbaum, zu bepflanzen. Sie sind längs der öffentlichen Verkehrsflächen mit Laubgehölz-Hecken, mit einer Höhe von mindestens 1,0 m Höhe, einzugrünen. Es sind hochstämmige Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 12 - 14 cm anzupflanzen.

3.2 Je 20 Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammdurchmesser von mindestens 12 - 14 cm zu pflanzen.

3.3 Die Gehölze und Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Es sind heimische, standortgerechte Arten der Pflanzliste zu verwenden:

Pflanzarten:

Laubbäume: Feldahorn, Kornelkirsche, Mehlbeere, Rotdorn, Weißdorn, Wildapfel, Eberesche

Qualitäten: Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm

4. Anrechnung der Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die privaten Grünflächen auf das Baugrundstück mit anzurechnen.

5. Lärmschutzeinrichtung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Es sind entlang der gekennzeichneten Flächen Lärmschutzeinrichtungen (Wände, Tor, Carports, Nebengebäude, mit einer wirksamen Schirmkante von mindestens 3,0 m gemäß Schallgutachten zu errichten. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der Stellplatzanlage.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Detern die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Fiskel Diek", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Detern, den _____

_____
(Bürgermeister) (Siegel)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Detern hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Fiskel Diek" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Detern, den _____

_____
(Bürgermeister)

2. Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,

2024 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom _____). 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.

Westerstede, den _____

ÖbVI Menger

_____
(Unterschrift) Siegel

3. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Matthias Lux
Technische Mitarbeit: J. Davis

Im Technologiepark Nr. 4
26129 Oldenburg
T 0441 / 998 493 - 10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de
lux planung

Oldenburg, den 11.04.2025

4. Veröffentlichung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Detern hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung ist vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht worden.

Detern, den _____

_____
(Bürgermeister)

5. Vereinfachte Änderung

Der Rat der Gemeinde Detern hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.
Den Beteiligten im Sinne von § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme bis _____ gegeben.

Detern, den _____

_____
(Bürgermeister)

6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Detern hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.

Detern, den _____

_____
(Bürgermeister)

7. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Detern, den _____

_____
(Bürgermeister)

8. Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 nicht geltend gemacht worden.

Detern, den _____

_____
(Bürgermeister)

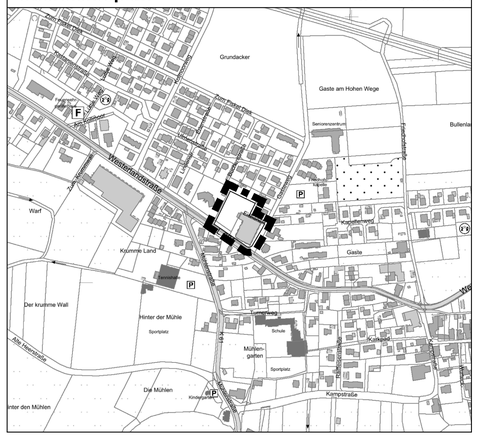
9. Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Überschrift überein.

Detern, den _____

_____
(Bürgermeister)

Übersichtsplan M . 1 : 5.000



Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

SO — Sonstiges Sondergebiet: Verbrauchermarkt

überbaubare Grundstücksflächen

nicht überbaubare Grundstücksflächen

2. Maß der baulichen Nutzung

0,95	Grundflächenzahl als Höchstmaß
I	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH: 8,0 m	Gebäudehöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

o — offene Bauweise

4. Verkehrsflächen

Ein- und Ausfahrt

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen

private Grünflächen

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und 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

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

St — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Zweckbestimmung:

St Stellplätze

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes -Lärmschutzwand

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO

1. Dacheindeckung und regenerative Energien

Für die Dacheindeckung der geneigten Dächer sind nur Ton- und Betondachsteine zulässig, Flachdachbereiche sind davon ausgenommen. Es gilt für die zulässige Farbtöne die Entsprechung der RAL-Farbwerte: orange bis orangebraun 2001-2010 (ohne 2005 und 2007), rot bis rotbraun 3000-3011, grau bis anthrazit 7011-7031 und braun 8002-8028. Für Wintergärten sind als Eindeckung lichtdurchlässige Materialien zulässig.

Gemäß § 84 NBauO sind Ausnahmen von der Vorschrift zulässig, wenn die Dachflächen zur Energiegewinnung eingesetzt werden (z. B. Sonnenkollektoren).

Für Garagen und Carports gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sowie für Nebengebäude gemäß § 14 BauGB sind davon ausgenommen. Ebenfalls sind bei Wintergärten, Eingangsüberdachungen und kleineren untergeordneten Bauteilen, wie z. B. Erkern, andere Materialien zulässig.

2. Außenmauerwerk

Für das Außenmauerwerk sind Vormauerziegel in folgenden Farbtönen zu verwenden. Es gilt für die zulässige Farbtöne die Entsprechung der RAL-Farbwerte: orange bis orangebraun 2001-2010 (ohne 2005 und 2007), rot bis rotbraun 3000-3011.

Hinweise

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 in der Fassung vom 13.05.2017, bekannt gemacht am 21.11.2017.

2. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und 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 sowie oder der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11, 26603 Aurich unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter oder der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3. Altlasten

Es sind keine Altlasten im Plangebiet bekannt.

Sollten sich bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen ergeben, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.

4. Artenschutz

Wildlebende Tiere sind allgemein geschützt. Handlungen, die gegen Verbote der §§ 39 und § 44 BNatSchG verstoßen, sind ausnahmepflichtig. Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Population einer Art nicht verschlechtert. Entsprechende Ausnahmen sind beim Landkreis Ammerland zu beantragen.

Zum Schutz von Lebensstätten sind Gehölzbeseitigungen gem. § 39 BNatSchG nur vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar eines jeden Jahres durchzuführen.

5. Gemengelage

Das Plangebiet und die Nachbarschaft liegen in einer Gemengelage gemäß Kap. 7.4 der TA Lärm, der Stand der Technik ist einzuhalten. Im Baugenehmigungsverfahren sind Schallschutzmaßnahmen im Detail festzulegen.

6. DIN-Normen

Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Vorschriften können bei der Samtgemeinde Jümme, Bauamt Rathausring 8-12, 26849 Filsum eingesehen werden.

7. Überdeckung von Bebauungsplänen

Die 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 10 „Zum Fistel Diek" überlagert einen Teilbereich des Bebauungsplan Nr. 10 „Fiskel Diek".

Mit Bekanntmachung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 tritt der überlagerte Teilbereich des Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 10 außer Kraft.

Gemeinde Detern

Bebauungsplan Nr. 10 "Fiskel Diek" 4. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften

- Entwurf -

M. 1 : 500