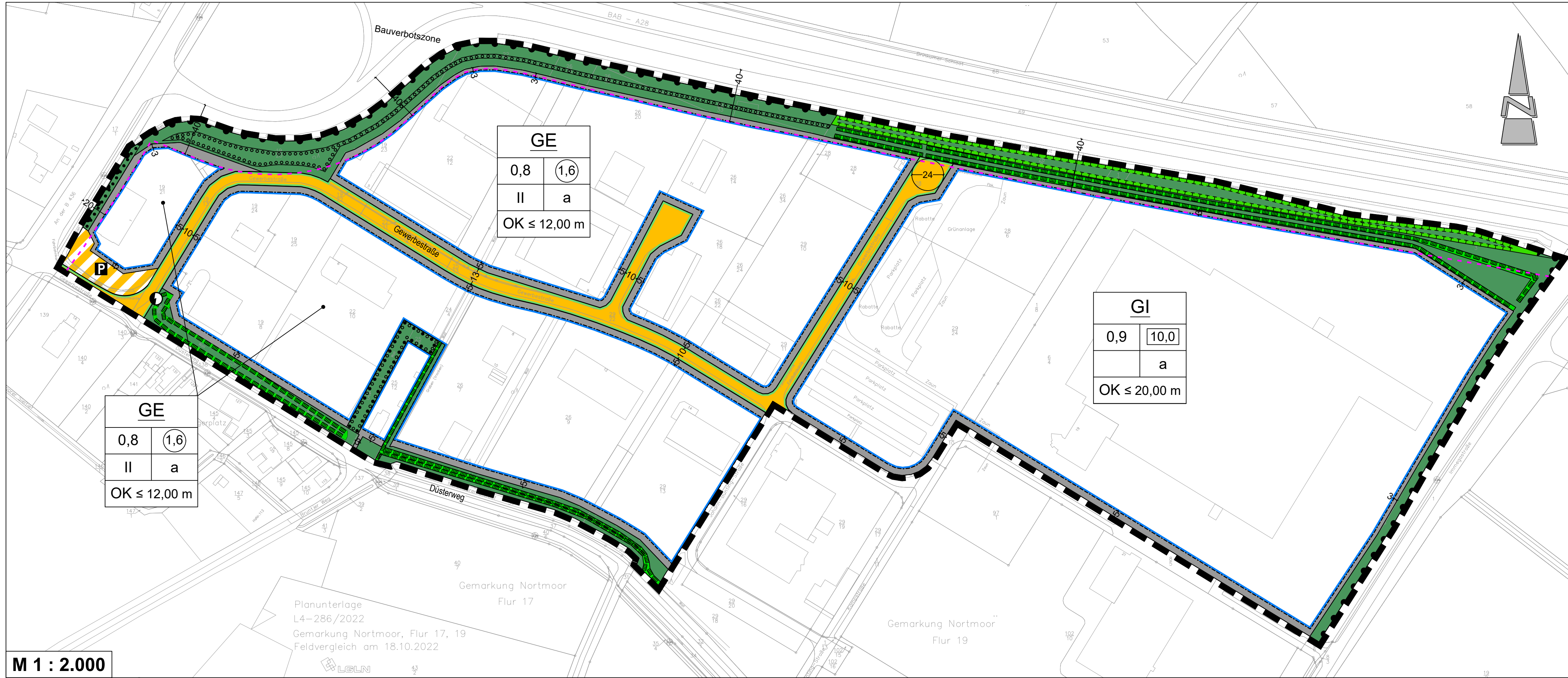


Gemeinde Nortmoor

Bebauungsplan Nr. 7.8 "Gewerbegebiet Nortmoor"



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Gemäß § 1(5) BauNVO sind in den Gewerbegebieten (§ 8(2) BauNVO) und in den Industriegebieten (§ 9(2) BauNVO) folgende, allgemein zulässige Nutzungen nicht zulässig:
 - Einzelhandelsbetriebe mit über 100 m² Verkaufsfäche folgender Art:
 - Nahversorgungsrelevantes Sortiment
 - Ausnahmeweise können Verkaufsfächen an Endverbraucher bis zu einer Größe von jeweils 100 m² zugelassen werden, soweit sie nicht mehr als 20% der Betriebsfläche einnehmen
 - Gemäß § 1(6) BauNVO sind in den Gewerbegebieten (§ 8(3) BauNVO) und in den Industriegebieten (§ 9(3) BauNVO) folgende, ausnahmeweise zulässige Nutzungen, nicht zulässig:
 - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
 - In den Gewerbegebieten sind zusätzlich folgende gemäß § 1(6) BauNVO als Ausnahme zulässige Nutzungen nicht zulässig:
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - Vergnügungstätten
- Gemäß § 17(2) BauNVO wird festgesetzt, dass die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im Industriegebiet (GI) überschritten werden darf, zulässig ist hier eine Grundflächenzahl von maximal 0,9.
- Gemäß § 9(1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16(3) BauNVO wird die Oberkante der Gebäudeauf allen GE-Bauflächen mit maximal 12 m festgesetzt, jeweils gemessen ab der Oberkante der fertigen Straße. Gemäß § 16(8) BauNVO sind Anlagen des Immissionsschutzes und untergeordnete Bauteile von dieser maximalen Bauhöhe ausgenommen.
- Gemäß § 9(1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16(3) BauNVO wird auf der GI - Baufläche festgesetzt, dass pro Grundstück auf maximal 10% der Fläche eine maximale Gebäudehöhe von 30 m und auf der übrigen Fläche von maximal 20 m zulässig ist, gemessen ab der Oberkante der fertigen Straße. Gemäß § 16(6) Bau NVO sind Anlagen des Immissionsschutzes und untergeordnete Bauteile von diesen maximalen Bauhöhen ausgenommen.
- Gemäß § 9(1) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22(3) BauNVO ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, die eine Errichtung von Gebäuden mit einer Länge über 50 m zulässt. Soweit es nach § 8(2) NBauO zulässig ist, wird zusätzlich die einseitige Grenzbebauung zugelassen.
- Gemäß § 23(5) BauNVO dürfen Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Carports auf den nicht überbaubaren Flächen nicht errichtet werden. Dies dient der Sicherstellung von Rettungswegen.
- Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 25b BauGB wird entlang der Bundesautobahn längs des Autobahnseitengrabs im Anschluss an den 6m breiten Räumstreifen ein öffentlich vorzuhaltender 11 m breiter Grünstreifen mit folgenden Einzelelementen zum Erhalt festgesetzt:
 - 2 m Grünstreifen als ungenutzte Brachfläche im Anschluss an den Räumstreifen,
 - 3 m Streifen mit Feldgehölzanzpflanzungen in 3 Reihen,
 - 6 m Grünstreifen als ungenutzte Brachfläche mit Graben und Zaun bis zum Beginn der privaten Fläche.
- Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind Wallhecken in einer Breite von 3,00 m anzulegen. Für die Anlage der Wallhecke sind ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölzanzpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern vorzunehmen.
- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die gem. § 9 (6) BauGB festgesetzten Wallhecken (geschützter Landschaftsbestandteil gem. § 22 (3) NNatSchG) auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Während der Bauarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS – LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.
- Innerhalb der Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a + b BauGB sind die vorhandenen Holzstrukturen 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.
- Innerhalb der festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a) und 25b) BauGB sind die vorhandenen Gehölze auf Dauer zu erhalten, Abgänge oder Beseitigungen sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen an gleicher Stelle zu ersetzen. Die zu verwendenden Pflanzarten und Gehölzqualitäten sind der textlichen Festsetzung Nr. 10 zu entnehmen.
- In den GE- und GI-Gebieten sind mindestens 10 % der einzelnen Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen, d.h. mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterlagern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB).

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde 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 Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen. Die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes sind zu beachten.
- Nach § 9 (1) FStVG "Bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen" sind Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung von 40 m bei Bundesautobahnen und in einer Entfernung von 20 m bei Bundesstraßen, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht zulässig (Anbauverbotszone). Im übrigen sind in einer Entfernung von 100 m zur Bundesautobahn und in einer Entfernung von 40 m zu Bundesstraßen die weiteren Beschränkungen nach § 9 (2) FStVG (Anbaubeschränkungszone) bei der Errichtung baulicher Anlagen zu beachten. Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen bedürfen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde. Die Errichtung von Werbeanlagen als Nebenanlagen und als eigenständige Hauptnutzung innerhalb der Baubeschränkungszone ist gem § 9 (6) FStVG unzulässig bzw. bedarf der Zustimmung der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Aurich (NLSfBV-Gb. AUR).
- Für die bauliche Nutzung der Grundstücke gelangt die BauNVO 1990 (BauNutzungsverordnung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132)) zur Anwendung.
- DIN Normen, auf die der Bauplan Bezug nimmt, werden in der jeweils gültigen Fassung während der Dienststunden im Rathaus der Samtgemeinde Hesel, Rathausstr. 14, 26835 Hesel zu jedermanns Einsicht bereit gehalten.
- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 7.8 „Gewerbegebiet Nortmoor“ befinden sich gem. § 22 (3) NNatSchG geschützte Wallhecken. Die auf den Wallhecken befindlichen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und gem. § 22 (3) NNatSchG zu pflegen.
- Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraumes vom 01. März bis 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie 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 oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen 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 der Unbedenklichkeit eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

PRÄAMBEL UND AUSFÜHRUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie § 64 (3) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Nortmoor am diesen Bebauungsplan Nr. 7.8 "Gewerbegebiet Nortmoor" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Filsum, (Siegel) Samtgemeindedirektor

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Maßstab: 1 : 1.000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
 © 2022
 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). 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.

Leer, (Siegel)
 Vermessungsbüro Beening
 (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)
 (Unterschrift)

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7.8 "Gewerbegebiet Nortmoor" wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner.

Rastede, (Unterschrift)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Nortmoor hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7.8 "Gewerbegebiet Nortmoor" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Filsum, (Unterschrift) Samtgemeindedirektor

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Nortmoor hat in seiner Sitzung am nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7.8 "Gewerbegebiet Nortmoor" 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 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7.8 "Gewerbegebiet Nortmoor" und die Begründung haben vom bis zum gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen und waren auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Filsum, (Unterschrift) Samtgemeindedirektor

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Nortmoor hat den Bebauungsplan Nr. 7.8 "Gewerbegebiet Nortmoor" nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 7.8 "Gewerbegebiet Nortmoor" gem. § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

Filsum, (Unterschrift) Samtgemeindedirektor

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 7.8 "Gewerbegebiet Nortmoor" ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Leer bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 7.8 "Gewerbegebiet Nortmoor" ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Filsum, (Unterschrift) Samtgemeindedirektor

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 7.8 "Gewerbegebiet Nortmoor" ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 7.8 "Gewerbegebiet Nortmoor" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Filsum, (Unterschrift) Samtgemeindedirektor

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 7.8 "Gewerbegebiet Nortmoor" stimmt mit der Urschrift überein.

Filsum, (Unterschrift) Samtgemeindedirektor

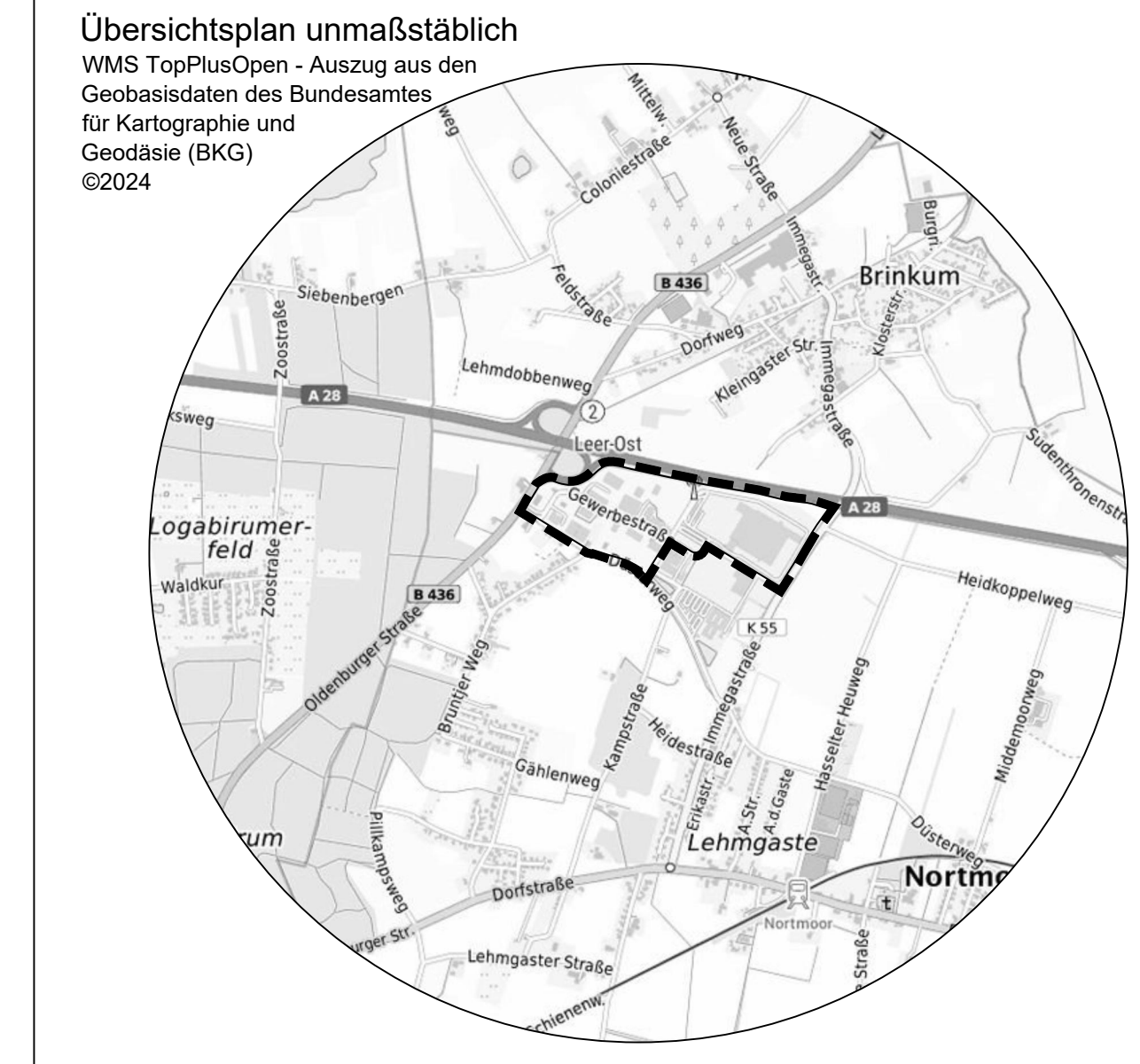
PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 - GE Gewerbegebiete (GE)
 - GI Industriegebiete (GI)
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 1,6 Höchstmaß Geschosflächenzahl (GFZ), z.B. 1,6
 - 10,0 Baumassenzahl (BMZ), z.B. 10,0
 - 0,8 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,8
 - II Zahl der zulässigen Vollgeschosse, z.B. II
 - 20,00 maximal zulässige Gebäudeoberkante (OK), z.B. 20,00 m
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - a abweichende Bauweise
 - Baugrenze
 - überbaubare Grundstücksfläche
 - nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Verkehrsflächen**
 - Straßenverkehrsflächen
 - Öffentliche Parkfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
 - Anlagen für die Zweckbestimmung Elektrizität, hier: Trafos
- Grünflächen**
 - öffentliche Grünflächen
- Planung, 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 mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, hier: geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 22 (3) NAGBNatSchG (Feldhecken)
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Informelle Darstellung**
 - Bauverbotszone

Gemeinde Nortmoor

Landkreis Leer

Bebauungsplan Nr. 7.8 "Gewerbegebiet Nortmoor"



Vorentwurf 04.03.2024