

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 1 Nr. 2 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Filsum diesen Bebauungsplan Nr. 22 „Lebensmitteleinzelhandel“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Filsum, den Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,
© 2023 **LGLN**
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Oldenburg-Cloppenburg

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.

Emden, den Hattermann Vermessung

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Filsum hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsbüchlich bekannt gemacht.

Filsum, den Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Filsum hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden am ortsbüchlich bekannt gemacht. Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 22 mit der Begründung, die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und die Bekanntmachung im Zeitraum vom bis im Internet veröffentlicht und durch leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten (hier: öffentliche Auslegung) zur Verfügung gestellt worden.

Filsum, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Filsum hat den Bebauungsplan Nr. 22 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Filsum, den Bürgermeister

Ausfertigung

Der Bebauungsplan Nr. 22 der Gemeinde Filsum wird hiermit ausgefertigt. Der Bebauungsplan stimmt mit dem Willen des Rates der Gemeinde Filsum im Zeitpunkt der Beschlussfassung überein.

Filsum, den Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Filsum ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsbüchlich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 22 ist damit am in Kraft getreten.

Filsum, den Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 22 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 22 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

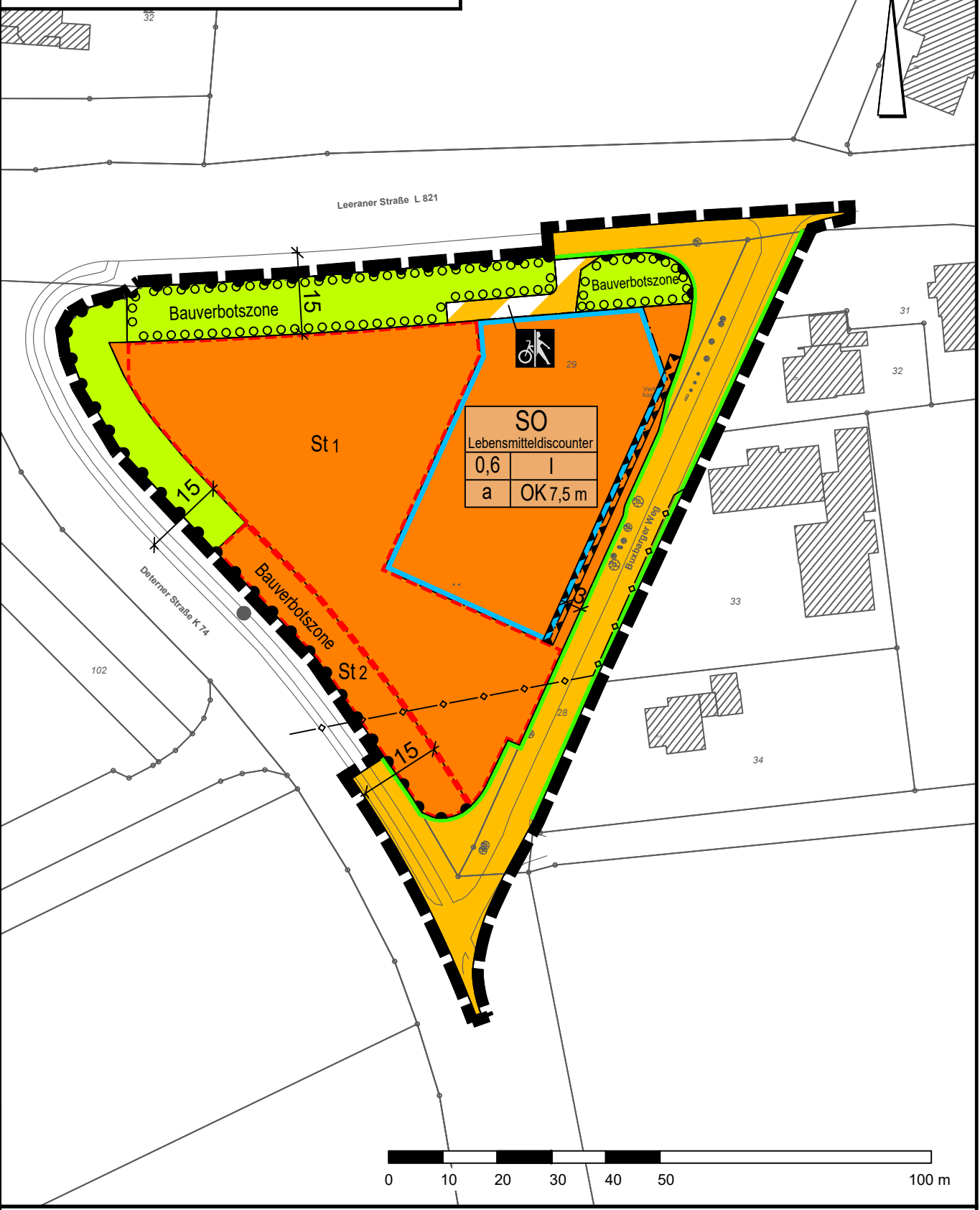
Filsum, den Bürgermeister

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Filsum, den GEMEINDE FILSUM
Der Bürgermeister

Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2023 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Planunterlage ÖBV	B2023-0330 FILSUM Netto Bestandsaufmaß.DWG	29.03.2023

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. Art der baulichen Nutzung**
SO Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: „Lebensmitteldiscounter“
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
0,6 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse
OK 7,5 m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß OK= Oberkante
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
a abweichende Bauweise
Baugrenze
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche
- 6. Verkehrsflächen**
öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
unterirdische Leitung (Abwasser, nachrichtliche Übernahme)
- 9. Grünflächen**
private Grünfläche

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 15. Sonstige Planzeichen**
St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
abgestimmte Bauverbotszone
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
Innerhalb des gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscounter“ sind die folgenden Nutzungen zulässig:
 - Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 0,2051 m² je m² Baugrundstücksfläche (= maximal 1.150 m²) und mit dem Sortiment „Nahrungsmittel und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflegemittel, Papier, Zeitungen Zeitschriften, Schnittblumen, Aktionswaren“, davon jeweils maximal 0,0142 m² je m² Baugrundstücksfläche (= maximal 80 m²) für Backshop inkl. Sitzflächen. Randsortimente sind auf 10 % der Verkaufsfläche beschränkt.
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume im Zusammenhang mit der Einzelhandelsnutzung sowie Räume für externe Dienstleistungen,
 - Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, fermele-technischen Anlagen und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen,
 - Stellplätze.
- 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
 - Eine Überschreitung der zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen (im Sinne von § 12 BauNVO) mit ihren Zufahrten und durch die Grundflächen von Nebenanlagen (im Sinne von § 14 BauNVO) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 ist zulässig.
 - Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Oberkante der baulichen Anlagen auf 7,50 m begrenzt. Untere Begrenzung ist die Oberkante der Straße „Buxbarger Weg“ (Erschließungsstraßenmitte, nächstliegender Punkt zum Gebäude), obere Begrenzung ist die Oberkante der Dachhaut.
 - Ausnahmen: Bei technisch bedingten Anlagen wie Schornsteinen, Abluftkaminen, regenerative Energien, Masten und ähnlichem, ist eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe möglich.
- 3. Abweichende Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
 - Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Abweichend davon sind Gebäudehöhen von über 50 m zulässig. Die Mindestgrenzabstände gemäß § 7 der NBauO müssen eingehalten werden.
- 4. Flächen für Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
 - Die gemäß § 47 Abs. 1 Satz 1 NBauO baurechtlich notwendigen Einstellplätze für PKW sind innerhalb der gekennzeichneten Fläche St1 nachzuweisen.
 - In der Stellplatzfläche St2 sind baurechtlich nicht notwendige Stellplätze zulässig.
- 5. Bauverbotszone § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB**
 - Die Bauverbotszone entlang der Kreisstraße K 74 (Deterner Str.) und der Landesstraße L 821 (Leeraner Str.) wird gemäß § 24 NStrG Abs. 7 in Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbauersträger auf 15 m festgesetzt.
 - Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen jeglicher Art sind innerhalb der Bauverbotszone nicht zulässig.
 - Ausgenommen sind gemäß § 24 NStrG Abs. 7 entlang der Kreisstraße K 74 (Deterner Str.) baurechtlich nicht notwendige Stellplätze innerhalb der Stellplatzfläche St2.
 - Werbeanlagen sind in Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbauersträger zulässig. Werbetafeln sind in der Bauverbotszone nicht zulässig.
- 6. Eingrünung § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**
 - Die am nördlichen Plangebietsrand festgesetzte private Grünfläche ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB anteilig mit standortgerechten Gehölzarten der nachfolgenden Gehölzliste zu bepflanzen und zu unterhalten. Die Bepflanzung mit Sträuchern und kleineren Gehölzen erfolgt lochversetzt in Pflanzabständen von 1,5 m. Großkronige Bäume sind mittig mit Pflanzabständen von 10 m anzuordnen. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Pflanzliste	deutscher Name	wissenschaftlicher Name
Sträucher und kleinere Bäume		
	Hartriegel	<i>Cornus mas</i>
	Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
	Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
	Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
	Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
	Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
	Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
großkronige Laubbäume		
	Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
	Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
	Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
	Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
	Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
 - Die übrige private Grünfläche am westlichen Plangebietsrand ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB mit einer geeigneten artenreichen Regioaguttmischung einzusamen und extensiv zu pflegen, zulässig ist eine einmalige Mahd pro Jahr außerhalb der Vegetationsperiode.

1. Vorkehrungen zum Schallschutz
Innerhalb der mir Vorkehrungen zum Schallschutz umgrenzten Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist ein durchgängiger Lärmschutz in mindestens 2 m Höhe (durch die Außenkante des Gebäudes oder eine Lärmschutzwand) herzustellen.
In Anlehnung an die VDI-Richtlinie 2720 „Schallschutz durch Abschirmung im Freien“ muss die Lärmschutzwand eine flächenbezogene Masse von >18 kg/m² aufweisen. Undichtigkeiten in der Wandkonstruktion (z. B. mangelnder Bodenanschluss) sind nicht zulässig.

Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 Abs. 1 Nr. 2 und 3 NBauO)

- 1. Einstellplätze**
Im Sondergebiet ist für je 17 m² Verkaufsfläche mindestens ein Stellplatz in der Stellplatzfläche 1 herzustellen.
- 2. Fassadenbegrünung**
Die zum Buxbarger Weg ausgerichtete Fassadenseite ist mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen:

Hinweise

Altablagerungen
Altablagerungen sind nach Aktenlage im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gemacht werden, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu informieren.

Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder früh-geschichtliche, sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen, u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer, oder dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstr. 11 in Aurich, Tel.: 04941 / 1799 -32 als verantwortliche Stellen unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten und der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von vier 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.

Kampfmittelbeseitigung
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Bomben, Granaten, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover zu benachrichtigen.

Artenschutz
Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen sind die Maßgaben des allgemeinen Artenschutzes gemäß §39 BNatSchG und die Maßgaben des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG bei der Realisierung des Bebauungsplanes zu beachten. Die im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.
Zum Schutz der Fauna darf die gesamte Bauaufherrichtung (Baufeldräumung, Entfernung von Gehölzen, Entfernung von Gebäuden, Abschieben von Oberboden) aus artenschutzrechtlichen Gründen und zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden. Falls dieser Zeitraum nicht eingehalten werden sollte, ist durch einen Fachkundigen nachzuweisen, dass auf den betroffenen Flächen bzw. in den betroffenen Gehölzen oder Gebäuden keine Brutvorkommen oder Nist- und Schlafplätze vorhanden sind. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und die Untere Naturschutzbehörde ist hier rechtzeitig zu informieren.
Weiter ist aus artenschutzrechtlichen Gründen vor einer möglichen Fällung bzw. Rodung von Gehölzen oder vor dem Abbruch von Gebäuden eine Sichtkontrolle durchzuführen, ob Nester, Spalten oder Höhlen in den Gehölzen / Gebäuden vorhanden sind, die zum Fällungs-, Rodungs-, oder Abrisszeitpunkt als dauerhafte oder aktuell besetzte Lebensstätten, wiederkehrende Nist- oder Überwinterungshabitate von Fledermäusen, Vögeln und anderen Tierarten dienen. Bei der Feststellung solcher Lebensstätten und Habitate sind die vorgesehenen Arbeiten zu unterlassen und die Untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen.

Gehölzschutz
Während der Bauphase sind zu erhalten bleibende Bäume und Gehölze bei Bedarf durch entsprechende Maßnahmen nach DIN 18920 und RAS-LP 4 zu schützen.

Telekommunikation
Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

Bauverbotszone
Innerhalb der abgestimmten Bauverbotszone (15 m Abstand vom Fahrbahnrand der L821 und der K74) dürfen Hochbauten jeder Art und bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Dieses gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.

Verkehrslärm
Für die neu geplanten Nutzungen bestehen gegenüber dem Träger der Straßenbaulast der L 821 und der K 74 keine Ansprüche auf Immissionsschutzmaßnahmen.

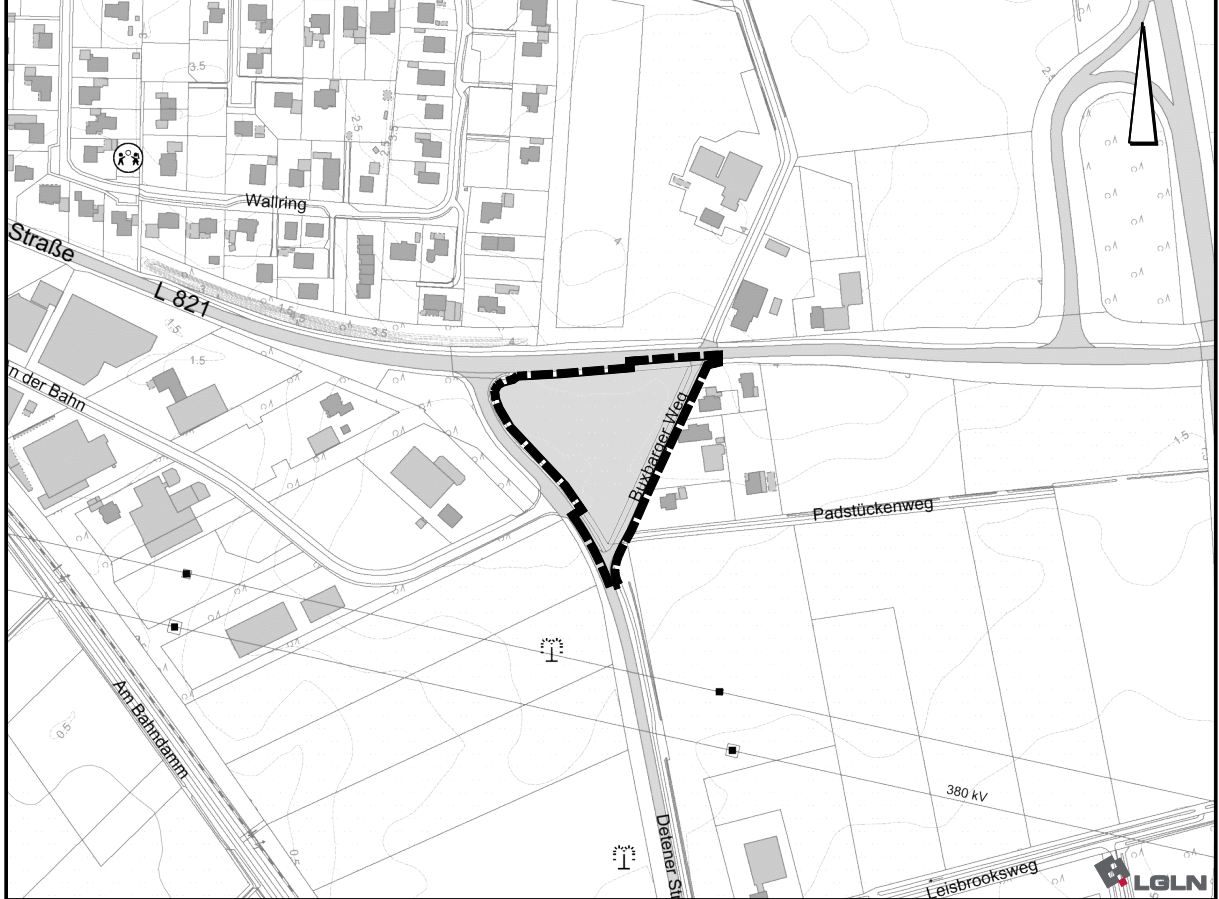
Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKoMVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. Februar 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9)
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46 - VORIS 21072 -), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51)
Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

gezeichnet:	A. Kampen				
Projektleiter:	R. Abel				
Projektbearbeiter:	R. Abel				
Datum:	10.07.2024				

Gemeinde Filsum Samtgemeinde Jümme

Bebauungsplan Nr. 22 "Lebensmitteleinzelhandel"

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 1 und 2 NBauO



Übersichtsplan M. 1 : 5.000
Juli 2024 Entwurf M. 1 : 1.000