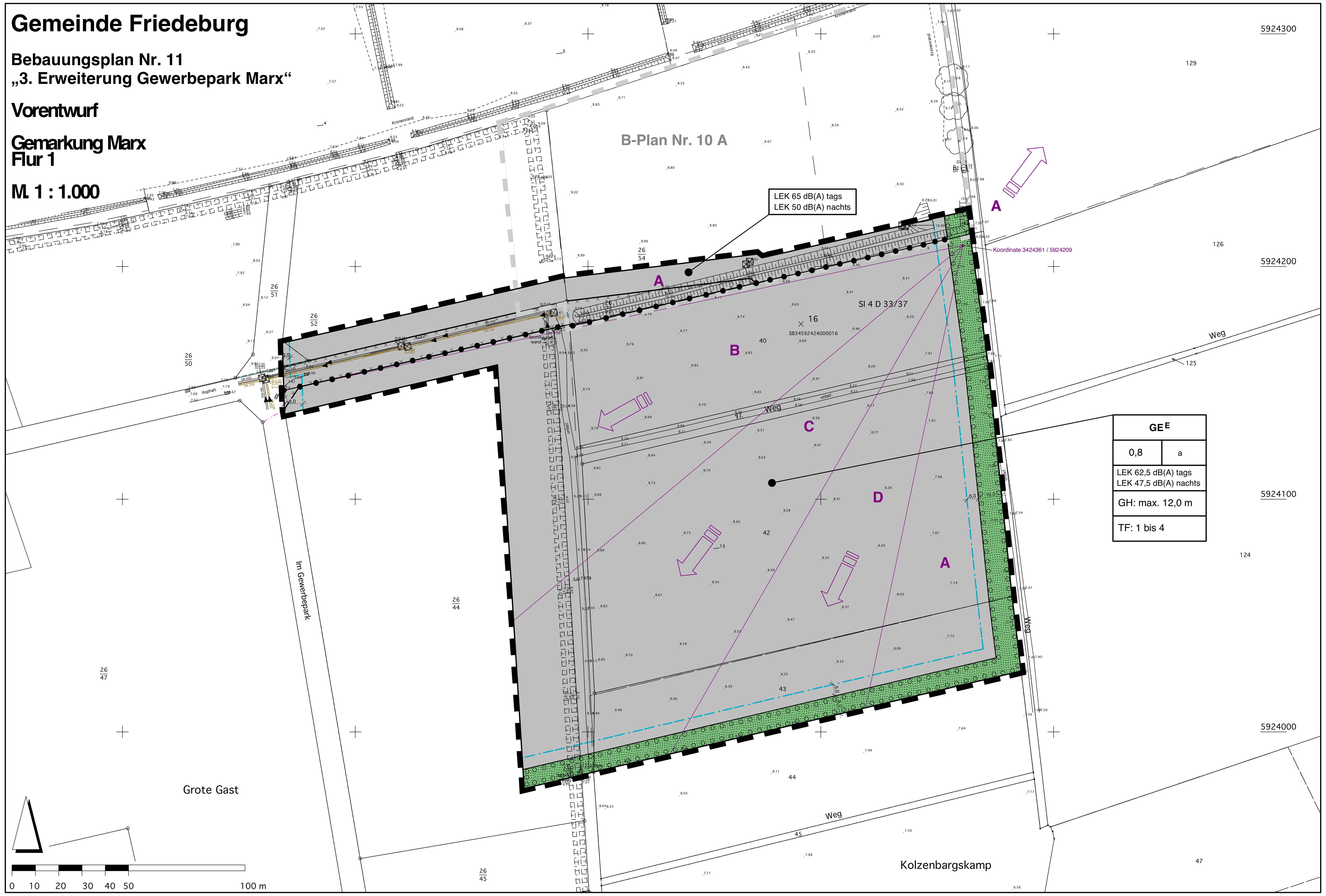
Gemeinde Friedeburg

Bebauungsplan Nr. 11
„3. Erweiterung Gewerbepark Marx“

Vorentwurf

Gemarkung Marx
Flur 1

M. 1 : 1.000



Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzungen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (5) u. (6) u. § 8 BauNVO)

(1) Einzelhandelsbetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig

(2) Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

(3) Es sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräuschemissionen das Emissionskontingent LEK nach DIN 45691 tags (6.00 – 22.00) = *62,5* dB(A) und nachts (22.00 – 6.00) = 47,5 dB(A) nicht überschreiten. Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren erhöht sich das Emissionskontingent um die Zusatzkontingente LEK,zus,k für den Sektor A um 7,5 dB(A) für den Sektor B um 3,0 dB(A) und für den Sektor C um 9,0 dB(A) tags und nachts. Die Berechnung des im Geltungsbereichs des Bebauungsplanes angegebenen Emissionskontingents (LEK) wurde mit der Annahme freier Schallausbreitung vom Emissions- zum Immissionsort und ausschließlich unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes und ohne Berücksichtigung von Abschirmungen und von Boden- und Meteorologiedämpfung nach DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren“ durchgeführt. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach der DIN 45691, Abschnitt 5 vom Dezember 2006, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k LEK,i durch LEK,i + LEK,zus,k zu ersetzten ist.

2. Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

(1) Als unterer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Grundstücks mit der Mittelachse der nächstgelegenen Erschließungsstraße. Bei Gebäuden, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen, ist der untere Bezugspunkt der Schnittpunkt der Mittelachse der Zufahrt mit der Mittelachse der Erschließungsstraße.

(2) Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf 0,50 m über o.g. unterem Bezugspunkt nicht überschreiten.

3. Nebenanlagen und Garagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 12 u. 14 BauNVO)

Garagen und Nebenanlagen als Gebäude sind auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

4. Abweichende Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO

In der abweichenden Bauweise sind maximale Gebäudelängen (Summe aller aneinandergebauter Einzelgebäude) über 50 m zulässig. Die Grenzabstände richten sich nach Landesrecht.

5. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Entlang der östlichen und südlichen Plangebietsgrenze sind Wallhecken unter Beachtung der Vorgaben der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Wittmund neu anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Westlich bzw. nördlich vorgelagert sind Schutzstreifen anzuordnen, die auf Dauer gehölzfrei zu halten sind. Bodenab- und –auftrag sowie Verdichtungen und Versiegelung der Bodenoberfläche sind in diesen Bereichen ebenso unzulässig wie die Lagerung jeglicher Materialien.

Entwidmung

Entwidmung einer Verkehrsfläche in der Baulastträgerschaft der Gemeinde Friedeburg gemäß Niedersächsischem Straßengesetz (NStrG)
Die gekennzeichnete Fläche soll gemäß § 8 NStrG von der Gemeinde Friedeburg eingezogen werden, da die Verkehrsfläche für verkehrliche Zwecke nicht mehr benötigt wird. Die Kennzeichnung ersetzt die ansonsten ortsübliche Bekanntmachung i.S.d. § 8 Abs. 2 Satz 1 NStrG. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans endet die Eigenschaft als Straße.

Präambel

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) UND DER §§ 56, 97 UND 98 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG I. V. M. § 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG HAT DER RAT DER GEMEINDE FRIEDEBURG DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 11 VON MARX "3.ERWEITERUNG GEWERBEPARK MARX", BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN OBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN , ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

FRIEDEBURG, DEN _____________

____
BÜRGERMEISTERIN (SIEGEL)

Verfahrensvermerke

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG ___________ DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 11 VON MARX "3. ERWEITERUNG GEWERBEPARK MARX" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM _____________ ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

FRIEDEBURG, DEN ____________

____
BÜRGERMEISTERIN

2. PLANUNTERLAGE

KARTENGRUNDLAGE : LIEGENSCHAFTSKARTE
GEMARKUNG: MARX MAßSTAB: 1:1.000

DIE ÖFFENTLICHE WIEDERGABE VON ANGABEN DES AMTLICHEN VERMESSUNGSWESENS UND VON STANDARDPRÄSENTATIONEN IST OHNE ERLAUBNIS DER VERMESSUNGS- UND KATASTERBEHÖRDE NUR FÜR KOMMUNALE KÖRPERSCHAFTEN IM RAHMEN IHRER AUFGABENERFÜLLUNG ZUR BEREITSTELLUNG EIGENER INFORMATIONEN AN DRITTE GESTATTET (§ 5 ABS. 3 SATZ 2 NR. 2 DES NIEDERSÄCHSISCHEN GESETZES ÜBER DAS AMTLICHE VERMESSUNGSWESEN, NVERMG, VOM 12. DEZEMBER 2002, NDS.GVBl.2003, S. 5). HIERZU GEHÖRT DIE VERÖFFENTLICHUNG VON BAULEITPLÄNEN. ÖFFENTLICHE WIDERGABEN SIND DER ZUSTÄNDIGEN VERMESSUNGS- UND KATASTERBEHÖRDE MITZUTEILEN (§ 5 ABS. 3 SATZ 3 NVERMG). DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH. 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.

BEHÖRDE FÜR GEOINFORMATION, LANDENTWICKLUNG UND LIEGENSCHAFTEN
KATASTERAMT WITTMUND
WITTMUND, DEN __________
IM AUFTRAGE

____
UNTERSCHRIFT **(SIEGEL)**

3. ENTWURF UND VERFAHRENSBETREUUNG:

PROJEKTBEARBEITUNG: DIPL.-ING. L. WINTER
TECHNISCHE MITARBEIT: S. ROTHE

NEUENBURG, DEN
GEÄNDERT: _________

THALEN CONSULT
INGENIEURE • ARCHITEKTEN • STADTPLANER
Urwaldstr. 39 • D 26340 Neuenburg • Tel: 04452/916-0 • Fax: 04452/916-101

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM __________ DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM __________ ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM __________ BIS __________ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

FRIEDEBURG, DEN ____________

____
BÜRGERMEISTERIN

5. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG MIT EINSCHRÄNKUNG

DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM _________ DEM GEÄNDERTEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG MIT EINSCHRÄNKUNG GEMÄSS § 3 ABS. 3 SATZ 1 ZWEITER HALBSATZ BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM _________ ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM _________ BIS _________ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

FRIEDEBURG, DEN _________

____
BÜRGERMEISTERIN

6. SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR.11 VON MARX "3. ERWEITERUNG GEWERBEPARK MARX" MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM _________ ALS SATZUNG (§10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

FRIEDEBURG, DEN ____________

____
BÜRGERMEISTERIN

7. INKRAFTTRETEN

DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE GEMEINDE IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM _________ IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS WITTMUND BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN NR.11 VON MARX "3. ERWEITERUNG GEWERBEPARK MARX" IST DAMIT AM _________ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

FRIEDEBURG, DEN _________

____
BÜRGERMEISTERIN

8. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

FRIEDEBURG, DEN _________

____
BÜRGERMEISTERIN

Planzeichenerklärung gem. PlanzV 1990

1. Art der baulichen Nutzung

GE E — Gewerbegebiete mit Einschränkung

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 — Grundflächenzahl als Höchstmaß
GH max.: 12,0 m — maximal zulässige Gebäudehöhe
II — maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze
a — abweichende Bauweise

4. Verkehrsf lächen

einzuziehende öffentliche Straßenverkehrsflächen gem. Entwidmung (siehe rechts unter den textlichen Festsetzungen)
Straßenbegrenzungslinie

5. Grünf lächen

Grünflächen

6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pf lege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern gem. TF: 5

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Abgrenzung unterschiedlicher Lärmemmissionskontigente
TF: 1 — gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1
Richtungssektoren gemäß TF: 1

19.03.2009

Hinweise

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990.

2. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepf lchtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich gemeldet werden. Meldepf lchtig 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

Sollten bei Bau- oder Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Wittmund, Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

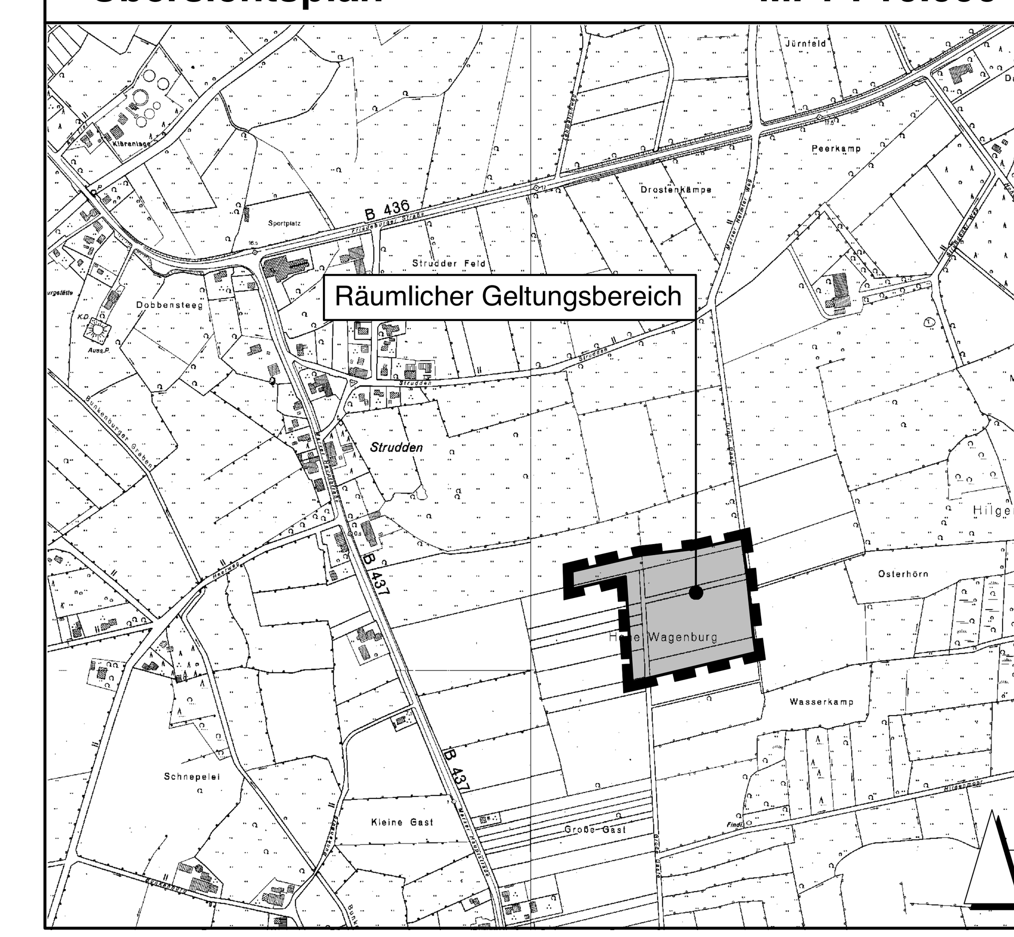
4. Bodenschutz

Die durch Bau- oder Erschließungsarbeiten verdichtete Bodenf läche im unversiegelten Bereich ist nach Beendigung der Maßnahme wieder in den ursprünglichen Zustand der Bodenstruktur zu versetzen.

5.Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat der zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen.

Übersichtsplan M. 1 : 10.000



Gemeinde Friedeburg

Bebauungsplan Nr. 11

„3. Erweiterung Gewerbepark Marx“

mit einer Straßenentwidmung

Vorentwurf

M. 1 : 1.000