

GEMEINDE

GEMEINDE FRIEDEBURG



PLANINHALT

MASSSTAB

BEBAUUNGSPLAN NR. 10
"GEWERBEPARK NORD"

1:1.000

PROJ.-NR.	PROJEKTLTG.	BEARBEITUNG	GEPRÜFT	BLATTGR.	VERFAHRENSART
10657	Winter	Rüttgardt		594 x 1160	

PLANBEZEICHNUNG / PROJEKDATEI	DATUM	PLANSTAND
2018_02_19_10657_BP10_V.vwx	19.02.2018	Vorentwurf

PLANVERFASSER



Thalen Consult GmbH

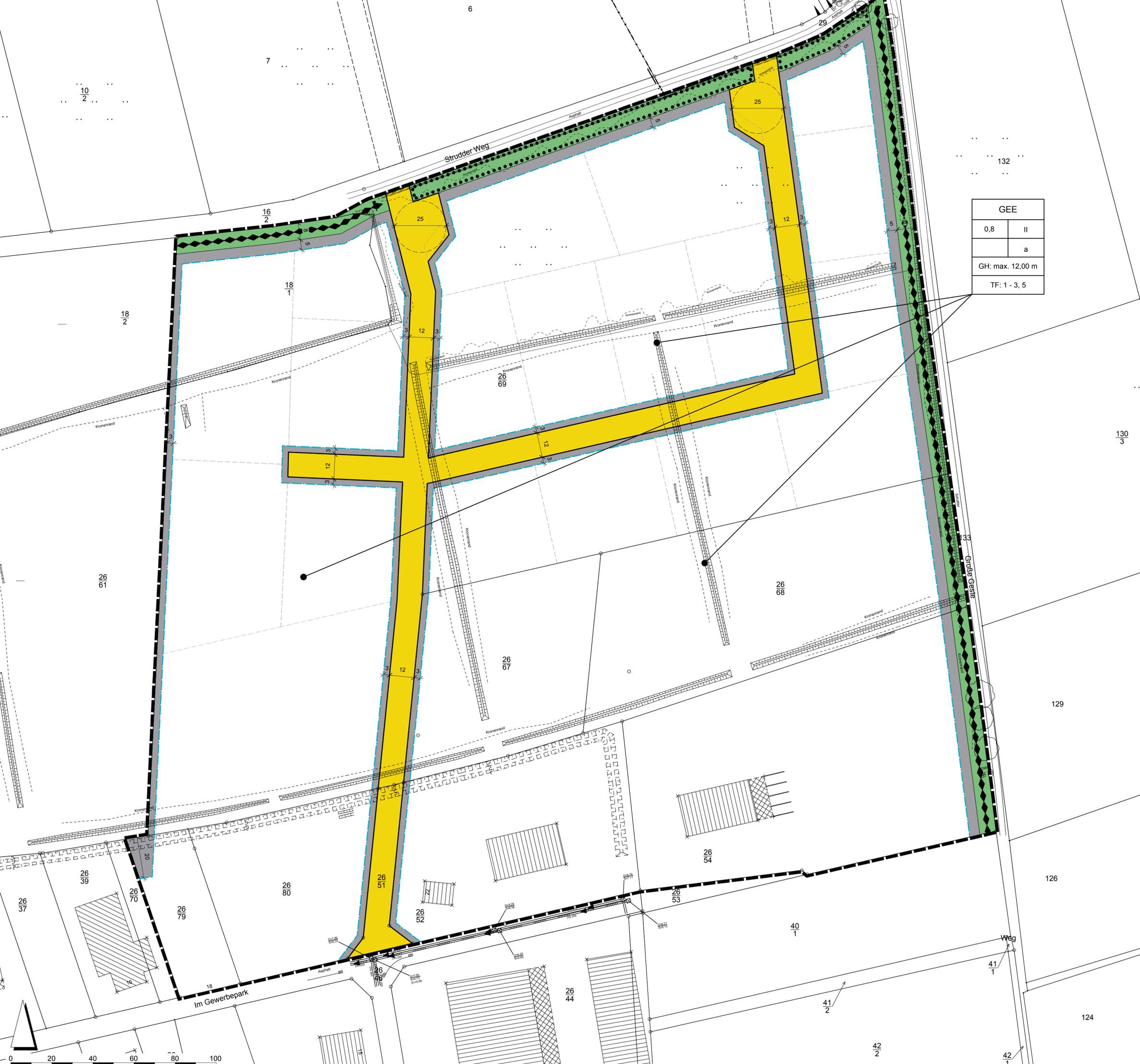
Sitz der Gesellschaft: Urwaldstr. 39 26340 Neuenburg Tel: 0 44 52 - 9 16 - 0 Fax: 0 44 52 - 9 16 - 1 01 E-Mail: info@thalen.de

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER

STADT- & LANDSCHAFTSPLANUNG

GEMARKUNG MARX
FLUR 1

15 Weg



GEE	
0,8	II
a	
GH: max. 12,00 m	
TF: 1 - 3, 5	

0 20 40 60 80 100

PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

1. Art der baulichen Nutzung



eingeschränktes Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8

Grundflächenzahl

II

Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH: max. 12,00 m

maximal zulässige Traufhöhe

3. Bauweise, Baugrenzen

a

abweichende Bauweise



Baugrenze

4. Verkehrsflächen



öffentliche Strassenverkehrsflächen



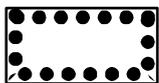
Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen



öffentliche Grünfläche

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

7. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Wallhecken vorhanden

TF: 1

gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Es wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräuschemissionen das Emissionskontingent L_{EK} nach DIN 45691 tags (6.00 - 22.00) = 65 dB(A) und nachts (22.00 - 6.00) = 50 dB(A) für den nördlich abgegrenzten Teilbereich und 62,5 dB(A) und nachts (22.00 - 6.00) = 47,5 dB(A) für den südlich abgegrenzten Teilbereich nicht überschreiten. Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren erhöht sich das Emissionskontingent um die Zusatzkontingente $L_{EK,zus,k}$ 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 (L_{EK}) 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 $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

1.2 Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 1 (5) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

1.3 Anlagen für sportliche Zwecke sind gemäß § 1 (5) BauNVO unzulässig. Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit auch ausnahmsweise nicht zulässig.

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

2.1 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.

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

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

In der gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäude wie in der offenen Bauweise zulässig, jedoch ohne Längenbeschränkung.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Garagen im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen als Gebäude im Sinne von § 14 BauNVO sind gemäß § 23 (5) außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

HINWEISE

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017.

2. Bodenfunde

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Bodendenkmale bekannt.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Absatz 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wittmund oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Absatz 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.

Eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde ist erforderlich, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.

3. Schädliche Bodenveränderungen/Altlasten

Im Geltungsbereich sind weder gefahrenverdächtige, kontaminierte Betriebsflächen bekannt noch Altablagerungen gemäß Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen erfasst. Hinweise auf Altablagerungen liegen nicht vor. 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 Bodenfläche im unversiegelten Bereich ist nach Beendigung der Maßnahme wieder in den ursprünglichen Zustand der Bodenstruktur zu versetzen.

5. Verwendung überschüssigen Bodens

Fallen bei Bau- und Aushubmaßnahmen Böden an, die nicht im Rahmen der Baumaßnahmen verwertet werden können, gelten diese als Abfall und müssen gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) 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 Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

6. 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 Friedeburg zu benachrichtigen.

7. Oberflächenentwässerung und Maßnahmen an Gewässern

Die Einleitung von Oberflächenwasser bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Für Umbaumaßnahmen an Gewässern sind wasserrechtliche Genehmigungen nach § 68 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. v. m. § 108 Nds. Wassergesetz (NWG) erforderlich. Das gleiche gilt für Verrohrungen (Überfahrten/Überwegungen). Hierfür sind Genehmigungen nach § 36 des WHG i. V. m. § 57 NWG einzuholen.

8. Tatsächliche Lage der Leitungen

Die tatsächliche Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen kann von der im Plan gekennzeichneten Lage erheblich abweichen. Daher ist vor Beginn von Bodenbewegungen, Bauarbeiten und/oder Bohrungen in der Nähe einer Leitung vom Leitungsträger die genaue Lage des Leitungsverlaufs in der Örtlichkeit feststellen zu lassen.

9. Einsichtnahme in technische Vorschriften

Die den Festsetzungen der Bauleitplanung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN- und ISO-Vorschriften) können bei der Verwaltung der Gemeinde Friedeburg (Friedeburger Hauptstraße 96, 26446 Friedeburg) eingesehen werden.

10. Mögliche Bodensenkungen

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 10 von Marx befindet sich im Senkungsbereich der Zone 1 (Kavernenerweiterungsgebiet) und Zone 2 (engerer Untersuchungsraum) der Kavernenanlage Etzel der Storag Etzel GmbH. Im Geltungsbereich ist mit Bodensenkungen zu rechnen.

11. Mögliche Beeinträchtigungen der Lagestabilität

Es ist nicht auszuschließen, dass bauliche Anlagen mit besonders hohen Ansprüchen an die Lagestabilität durch Bodenbewegungen, verursacht durch die Kavernenanlage Etzel, beeinträchtigt werden könnten. Entsprechende mögliche Beeinträchtigungen sind bei Bauvorhaben im Einzelfall zu prüfen und ggf. zu berücksichtigen. Es wird eine geotechnische Erkundung des Baugrunds empfohlen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Geschützter Landschaftsbestandteil

Die gekennzeichneten Wallhecken stehen gemäß § 22 Absatz 3 NAGBNatSchG unter Schutz. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten. Für die Beseitigung von Wallhecken ist gemäß § 41 NAGBNatSchG bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde eine Befreiung nach § 67 BNatSchG zu beantragen.