



- 1. Art der baulichen Nutzung**
- eGE** eingeschränktes Gewerbegebiet
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- 0,8 Grundflächenzahl
- II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH: max. 12,0 m maximal zulässige Gebäudehöhe
- L_{ex} 68/53 Emissionskontingent in dB(A) pro m² Tag / Nacht
- 3. Bauweise, Baugrenzen**
- a abweichende Bauweise
- Baugrenze
- 4. Verkehrsflächen**
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: landwirtschaftlicher Weg
- einziehende öffentliche Straßenverkehrsflächen gem. Entwidmung
- Straßenbegrenzungslinie
- 5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
- 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Anpflanzen und Erhaltung von Gehölzbeständen
- Erhaltung von Einzelbäumen
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Kampfmittelsondierung erforderlich gem. Kennzeichnung Nr. 2
- Gliederung nach Emissionskontingenten

- 1. Eingeschränktes Gewerbegebiet** (§§ 1, 8 u. 19 BauNVO)
- 1.1 Im eGE sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräuschemissionen die Emissionskontingente erfüllen. Die zulässige Höhe ist von den Planwerten an den maßgeblichen Immissionsorten abhängig. Die Zulässigkeit eines Vorhabens (Betriebe bzw. Anlagen) ist im bau- oder immissionsrechtlich genehmigungsverfahren nach den Maßgaben der DIN 45691, Anhang B.6, in Verbindung mit der TA Lärm zu prüfen.
- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Räume und Gebäude für freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.
- 1.3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- 1.4 Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie und Windenergie nach § 19 Abs. 5 BauNVO ist nicht zulässig.
- 2. Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen** (§ 18 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)
- 2.1 Höhenbezugspunkt Als unterer Bezugspunkt wird eine Höhe von 9,00 m NHN festgesetzt.
- 2.2 Höhenlage des Erdgeschossfußbodens Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens muss mindestens auf der Höhe von 8,50 m NHN liegen und darf höchstens 0,50 m darüber liegen.
- 3. Abweichende Bauweise** (§ 22 BauNVO)
- In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäude wie in der offenen Bauweise zulässig, jedoch ohne Längenbeschränkung.
- 4. Garagen und Nebengebäude** (§ 23 BauNVO)
- Garagen i. S. v. § 12 BauNVO und Nebenanlagen als Gebäude i. S. v. § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Aufschütlungen und Einfriedungen.
- 5. Außenbeleuchtung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Eine Außenbeleuchtung ist nur unter Verwendung von insektenstichenden Lampengehäusen und Leuchtmitteln mit einer Farbtemperatur bis max. 3.000 Kelvin mit einem von oben nach unten gerichteten Abstrahlungswinkel bis maximal 70° zulässig. Freistehende Beleuchtungsanlagen (z. B. Laternen) dürfen eine Höhe von 3,00 m über dem unteren Bezugspunkt nicht überschreiten.
- 6. Anpflanzen und Erhaltung von Gehölzbeständen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a u. 25b BauGB)
- 6.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen sind durchgehende lebende Einfriedungen (Hecken) mit landschaftsrechtlichen Gehölzarten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (zur Auswahl der Pflanzarten und Pflanzqualitäten siehe Kap. 7.10 der Begründung). Vorhandene Gehölzbestände sind zu erhalten und in die Anpflanzung zu integrieren.
- 6.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche sind Oberflächenversiegelungen und Abgrabungen sowie die Nutzung als Lager- oder Abstellplatz nicht zulässig.
- 7. Erhaltung von Einzelbäumen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Die innerhalb der festgesetzten Flächen stockenden Bäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 0,30 m (gemessen in 1,00 m Höhe über der Geländeoberkante) sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen (Pflanzqualität: Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm der gleichen Pflanzarten). Dies kann an beliebiger Stelle innerhalb der Flurstücke 26/67 und 26/68 vorgenommen werden, jedoch außerhalb der Anpflanzfläche mit der textlichen Festsetzung Nr. 6.
- 8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Die festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Betreibers der Regen- und Schmutzwasserkanalisation zu belasten.

HINWEISE

- 1. Baunutzungsverordnung**
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017.
- 2. Einsichtnahme in technische Vorschriften**
Die den Festsetzungen zugrundeliegenden DIN- und ISO-Vorschriften sowie sonstige außerstaatliche Regelwerke können bei der Gemeinde Friedeburg (Friedeburger Hauptstraße 95, 28446 Friedeburg) eingesehen werden.
- 3. Überlagerung rechtswirksamer Bebauungspläne**
Der vorliegende Bebauungsplan tritt in seinem Geltungsbereich Teile des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 7 von Marx „Gewerbegebiet“. Dieser Bebauungsplan tritt in den überlagerten Bereichen nach Rechtswirksamkeit des vorliegenden Bebauungsplanes außer Kraft.
- 4. Bodenfunde**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Bodendenkmale bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder folgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDiSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wittmund oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Olener Straße 15, 26121 Oldenburg, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodendenkmal und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDiSchG 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.
- 5. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen**
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 oder Abfälle zu Tage treten, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Untere Bodenschutz- und Abfallbehörde des Landkreises Wittmund umgehend darüber in Kenntnis zu setzen, um zu entscheiden welche Maßnahmen zu erfolgen haben. Im Falle einer Verunreinigung des Bodens bei Baumaßnahmen sind unverzüglich Maßnahmen zu ergreifen, die eine Ausbreitung der Gefährdung (z. B. auf Grund- oder Oberflächenwasser) verhindern und ggf. eine Reinigung der kontaminierten Flächen, durch Boden austausch oder Bodenwäsche, zur Folge haben. Die Untere Bodenschutz- und Abfallbehörde bzw. die Untere Wasserbehörde des Landkreises Wittmund ist hierüber sofort zu informieren.
- 6. Abfälle und überschüssiger Boden**
Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z.B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Wittmund in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Fallen bei Bau- und Aushubarbeiten Böden an, die nicht im Rahmen der Baumaßnahmen verwendet werden können, gelten diese als Abfall und müssen gemäß 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 Baugesetzbuch (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermineralisierung oder Vergädung zu schützen. Das Vorkommen von Böden, deren Wiederverwertung oder Ablagerung besonderen Anforderungen unterliegen, kann nicht ausgeschlossen werden. Die anfallenden Böden müssen unter Beachtung der rechtlichen Vorgaben und der aktuellen technischen Standards behandelt werden.
- 7. Kampfmittel**
Die vorhandenen Luftbilder des räumlichen Geltungsbereichs wurden im Rahmen einer Gefahrenrechercheauswertung auf das Vorhandensein von Abwurfkampfmitteln ausgewertet (6. Kennzeichnung Nr. 2). Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für GeoInformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmittelbeeidigungsdienst in Hannover oder das Ordnungsamt der Gemeinde Friedeburg zu benachrichtigen.
- 8. 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.
- 9. Tatsächliche Lage von Leitungen**
Vor Beginn von Bodenbewegungen, Bauarbeiten und/oder Bohrungen in der Nähe einer Leitung ist vom Leitungsträger die genaue Lage des Leitungsverlaufs in der Örtlichkeit feststellen zu lassen (Erkundungspflicht der Ausbaunternehmer).
- 10. Gestaltung nicht überbauter Flächen**
Eine Gestaltung von nicht überbauten Flächen auf Baugrundstücken als befestigte Schotter- oder Steingärten stellt einen Verstoß gegen § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) dar, der nach § 58 Abs. 1 NBauO kostenpflichtig gehandelt werden kann.

- 11. Gebäudeenergiegesetz**
Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Es werden weiterhin Angaben darüber gemacht, wieviel Prozent des Energiebedarfs für neue Gebäude aus erneuerbaren Energien gedeckt werden müssen. Das Gesetz ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.
- 12. Telekommunikation**
Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeterm bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre) § 3 Abs. 17b Telekommunikationsgesetz (TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeterm Netzkomponenten auszustatten.
- 13. Artenschutz**
Die gesetzlichen Bestimmungen zum allgemeinen und besonderen Artenschutz gemäß § 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Ausführung von Baumaßnahmen und der Ausübung von Nutzungen zu beachten.
- 14. Aufhebung des Schutzstatus von Wallhecken**
Der Schutzstatus der im Plangebiet vorhandenen Wallhecken als geschützter Landschaftsbestandteil gemäß § 22 Abs. 3 Satz 1 Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNSchG) wird nicht durch die Rechtswirksamkeit des vorliegenden Bebauungsplans aufgehoben. Hierfür ist von den jeweiligen Grundstückseigentümern ein entsprechender Ausnahmeantrag gemäß § 22 Abs. 3 Satz 6 NNSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wittmund zu stellen. Erst nach Erteilung einer Genehmigung sind Eingriffe zulässig.

KENNZEICHNUNGEN

- 1. Mögliche Bodenbewegungen**
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10 von Marx „Gewerbepark Nord“ befindet sich in einem Gebiet, in dem der Untergrund durch den Betrieb der Kavernenanlage Etzel beeinflusst werden kann. Es ist daher mit Bodenbewegungen zu rechnen. Es ist nicht auszuschließen, dass bauliche Anlagen mit besonders hohen Ansprüchen an die Lagesstabilität durch diese Bodenbewegungen 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.
- 2. Abwurfkampfmittel**
Die vorhandenen Luftbilder des räumlichen Geltungsbereichs wurden im Rahmen einer Gefahrenrechercheauswertung ausgewertet. Innerhalb der gekennzeichneten Fläche besteht der Verdacht auf eine Belastung mit Abwurfkampfmitteln. Vor dem Beginn von Bodenbewegungen, Bauarbeiten, Bohrungen, o. ä. ist eine sachgerechte Kampfmittelsondierung durchzuführen. Im Falle eines Fundes ist eine sachgerechte Kampfmittelberäumung vorzunehmen.

ENTWIDMUNG VON VERKEHRSFLÄCHEN

Die gekennzeichneten Verkehrsflächen in der Baulastträgerschaft der Gemeinde Friedeburg werden eingezogen, da die betreffenden Flächen für Zwecke des öffentlichen Verkehrs nicht mehr benötigt werden. Die Kennzeichnung ersetzt die örtliche Bekanntmachung i. S. v. § 9 Abs. 2 Satz 1 Niedersächsisches Straßengesetz (NSStG). Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans endet die Eigenschaft als öffentliche Verkehrsfläche.

PRÄAMBEL

AUFGUNDE DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) IN DER FASSUNG DER NEUBEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBl. I S. 3834), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 3 DES GESETZES VOM 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), I. V. M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) VOM 17.12.2010 (NDS. GVBL. 2010 S. 576), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 2 DES GESETZES VOM 11.10.2023 (NDS. GVBL. S. 250) UND § 84 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBauO) IN DER FASSUNG VOM 03.04.2017 (NDS. GVBL. S. 46) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 4 DES GESETZES VOM 12.12.2023 (NDS. GVBL. S. 289) HAT DER RAT DER GEMEINDE FRIEDEBURG DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10 VON MARX BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DIE BEGRÜNDUNG IN SEINER SITZUNG AM 20.09.2024 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE FRIEDEBURG HAT IN SEINER SITZUNG AM 20.09.2017 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 10 VON MARX "GEWERBEPARK NORD" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 22.09.2018 ORTSÜBLICH BEKANNTMAGT WORDEN.
- FRIEDEBURG, DEN _____
- BÜRGERMEISTER (SIEGEL)
- 2. PLANUNTERLAGE**
KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE
MAßSTAB: 1:1.000
QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG © 2020 LGLN
Landesamt für GeoInformationen und Landesvermessung Niedersachsen
- Die PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 19.08.2020). SIE IST HINSCHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.
- Die ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICHKEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.
- WITTMUND, DEN _____
- KATASTERAMT WITTMUND (UNTERSCHRIFT) (SIEGEL)

- 3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**
DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE FRIEDEBURG HAT IN SEINER SITZUNG AM 29.11.2023 DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG SOWIE INFORMATIONEN DAZU, WELCHE ARTEN UMWELTBEZOGENER INFORMATIONEN VORLIEGEN, WURDEN AM 09.12.2023 ORTSÜBLICH BEKANNTMAGT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN ZUSAMMEN MIT DEN BEREITETS VORLIEGENDEN UMWELTBEZOGENEN STELLUNGNAHMEN VOM 18.12.2023 BIS 18.01.2024 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
- FRIEDEBURG, DEN _____
- BÜRGERMEISTER
- 4. SATZUNGSBESCHLUSS**
DER RAT DER GEMEINDE FRIEDEBURG HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10 VON MARX "GEWERBEPARK NORD" NACH PRÜFUNG DER BEWENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM _____ ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.
- FRIEDEBURG, DEN _____
- BÜRGERMEISTER
- 5. INKRAFTTRETEN**
DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE GEMEINDE FRIEDEBURG IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM _____ IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS WITTMUND BEKANNTMAGT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN 10 VON MARX "GEWERBEPARK NORD" IST DAMIT AM _____ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.
- FRIEDEBURG, DEN _____
- BÜRGERMEISTER
- 6. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN**
INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.
- FRIEDEBURG, DEN _____
- BÜRGERMEISTER

