

GEMEINDE BLOMBERG
LANDKREIS WITTMUND
REG.-BEZ. WESER-EMS

Bebauungsplan Nr. 11
"Gewerbegebiet - Erweiterung"
1. Änderung

- Beglaubigte Kopie -

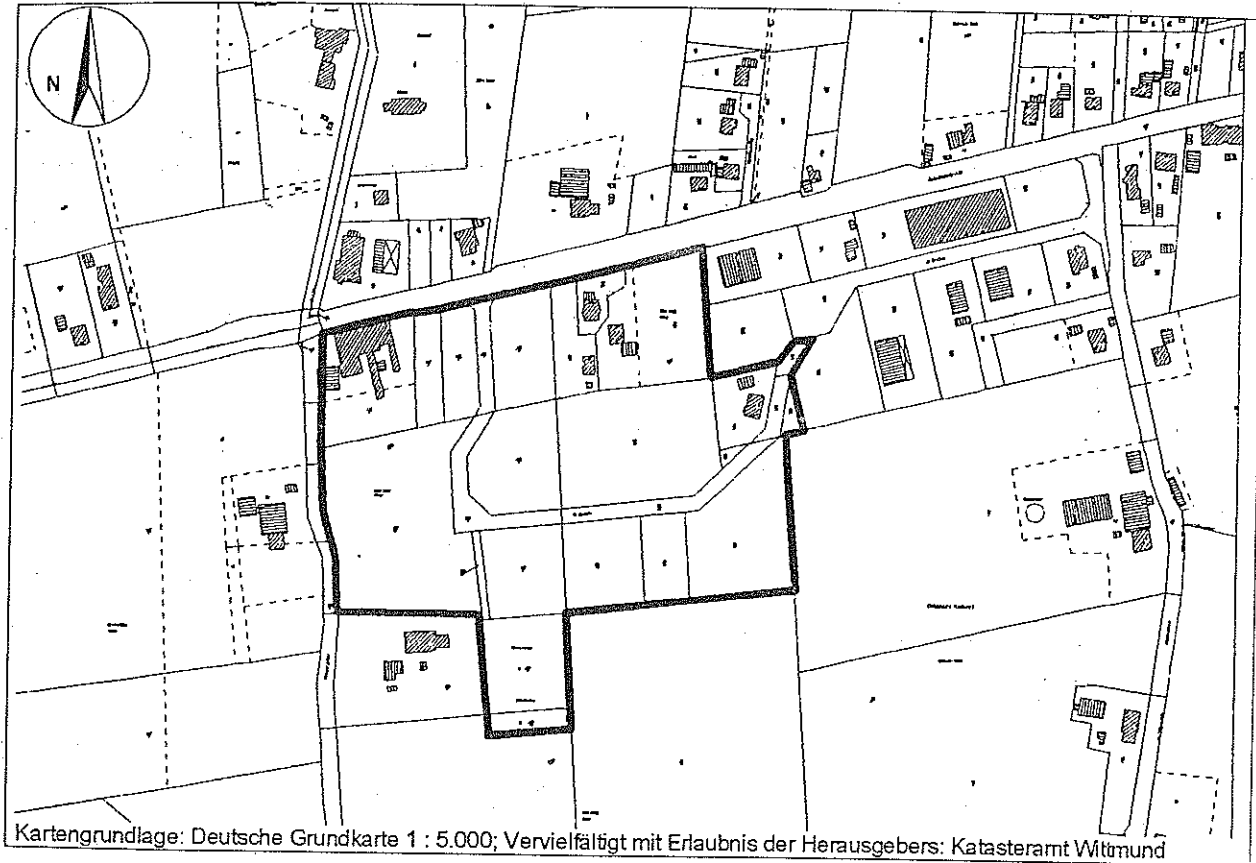


INGENIEURBÜRO DIPL.-ING. BULTMANN DR.-ING. SCHLICHTING GMBH

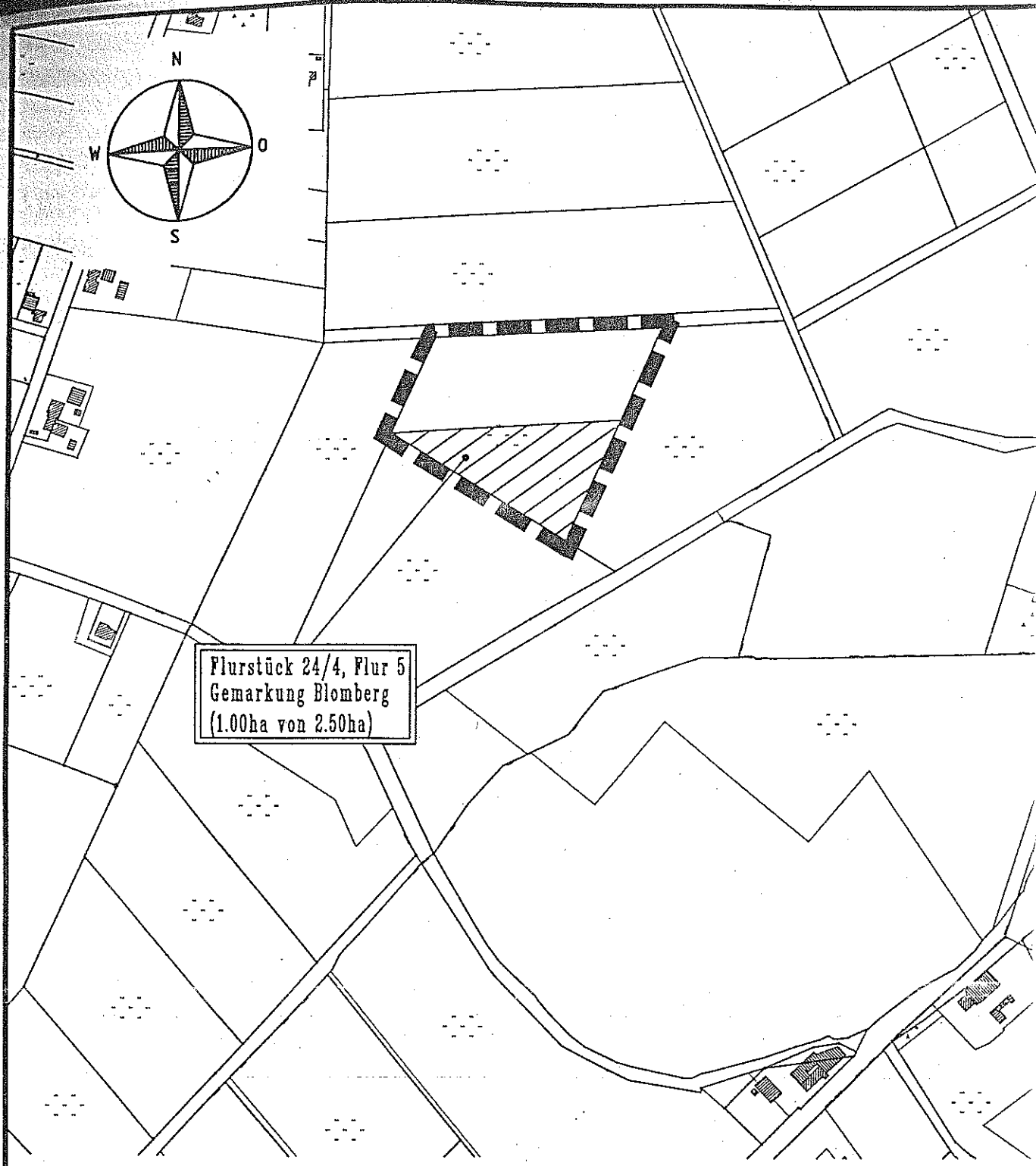
Gemeinde Blomberg

Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet Erweiterung“, 1. Änderung


Geltungsbereich des Bebauungsplanes:




Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet Erweiterung“ bezieht sich nicht auf die zeichnerischen Festsetzungen, sondern auf die Texte.



Planzeichenerklärung :

 Grenze des Flurstückes 24/4 Flur 5

Gemeinde Blomberg, Reg. Bez. Weser-Ems 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Gewerbegebiet-Erweiterung"	Bearbeiter: Ku/BÜ	Anlage:
	Maßstab: 1: 5000	Maßn.Nr.: 208/99
 Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Bultmann Dr.-Ing. Schlichting <small>GmbH</small>	Z.Nr.:	Größe: 0.06 qm
	CAD: ...VPROJEKT/208 99/FNP/BEREICHB.PIC	Aurich, 06.09.2000
26603 Aurich Leerer Landstraße 49 Tel.04941/1793-0 Fax.04941/179366		27568 Bremerhaven Grabenstraße 31 Tel.0471//46566 Fax.0471/46566

Textliche Festsetzungen

1. Unzulässige Nutzungen in den Mischgebieten

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden in den Mischgebieten die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Ziffer 6, 7 und 8 BauNVO nicht zugelassen. Ausgenommen sind zu Ziffer 6 Verkaufsräume, die die Produkte von Gartenbaubetrieben veräußern.

In den Mischgebieten wird gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. Nutzungen in den eingeschränkten Gewerbegebieten

- Gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 2 BauNVO werden in den eingeschränkten Gewerbegebieten die nach § 8 Abs. 3 Ziffern 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten allgemein zugelassen.

- Gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO wird in den eingeschränkten Gewerbegebieten die nach § 8 Abs. 3 Ziffer 3 ausnahmsweise zulässige Nutzungsart "Vergnügungsstätten" nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist.

- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden die allgemein zulässigen Nutzungsarten nach § 8 Abs. 2 Ziffern 3 und 4 BauNVO in den eingeschränkten Gewerbegebieten nicht zugelassen.

3. Abweichende Bauweise

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird in den eingeschränkten Gewerbegebieten und den Mischgebieten eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise, jedoch ohne Längen- bzw. Breitenbeschränkung. Maßgeblich sind lediglich die erforderlichen Grenzabstände nach NBauO.

4. Garagen und Nebenanlagen

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauNVO sind Garagen, Carports und Stellplätze nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO im Abstand von 3 m zu den zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sowie in einem Abstand von 5 m von der Straßenbegrenzungslinie entsprechend den festgesetzten Baugrenzen nicht zulässig.

5. Gliederung der eingeschränkten Gewerbegebiete

- Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten die max. flächenbezogenen Schalleistungspegel L_w , die in der Nutzungsschablone festgesetzt sind, einzuhalten.

- Die Zulässigkeit der betrieblichen Nutzungen der jeweiligen GE-E-Gebiete richtet sich nach der Angabe des immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels L_w .

- Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmmaße erreicht werden, können in Form eines Schirmwertes d (berechnet z. B. gemäß VDI-Richtlinie Nr. 2720) bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.

- Erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz und entfernungsabhängige Pegelminderungen gemäß VDI-Richtlinie Nr. 2714) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.

6. Ermittlung der Grundfläche

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen um 10 von Hundert in den Mischgebieten ("GRZ" = 0,7) und 20 von Hundert in den eingeschränkten Gewerbegebieten ("GRZ" = 0,8) zulässig. Werden nicht transparente Dachflächen von Anlagen nach den §§ 12 und 14 BauNVO dauerhaft flächendeckend begrünt, ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu 50 von Hundert ("GRZ" = 0,9) zulässig.

Baugestalterische Festsetzungen

(Örtliche Bauvorschriften gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO)

1. Traufhöhe / Firsthöhe

Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen sind den Nutzungsschablonen zu entnehmen. Als Grundlage für die Bemessung gilt folgende Regelung:

Traufhöhe: Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte, gemessen in Fassadenmitte und der äußern Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut.

Firsthöhe: Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte, gemessen in Fassadenmitte und obersten Firstschnittpunkt (äußere Dachhaut).

Textliche landschaftspflegerische Festsetzungen

Interne Kompensationsmaßnahmen (Ausgleichsmaßnahmen)

Die folgenden Kompensationsmaßnahmen sind zur teilweisen Kompensation der zu erwartenden Eingriffsfolgen des gesamten Bereiches der Baugrundstücke und Erschließungsstraßen anzurechnen:

1. Die für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen sind mit Bäumen, Sträuchern und Rankern zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB). Zur Bepflanzung sind alle folgenden Gehölze bindend anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten:

Bäume:

(Heister, 2x verpflanzt, 100 - 125 cm hoch)
Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)
Betula pendula (Sand-Birke)
Betula pubescens (Moor-Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Populus tremula (Zitter-Pappel)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Salix caprea (Sal-Weide)

Sträucher:

(2x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Frangula alnus (Faulbaum)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Hecken-Rose)
Salix aurita (Ohr-Weide)
Salix cinerea (Grau-Weide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Ranker:

Lonicera periclymenum (Wald-Geißblatt) *Sorbus aucuparia* (Eberesche)
Viburnum opulus (Gew. Schneeball)

Die Pflanzabstände sind für Bäume auf 3 - 7 m, für Sträucher auf 1 - 2 m festgesetzt; Ranker werden alle 5 m in die Pflanzung eingestreut. Die Bepflanzung ist spätestens mit Fertigstellung der Baustraße bzw. Nutzung der Gebäude in der Pflanzperiode 15. Oktober - 30. April von der Gemeinde oder den jeweiligen Grundstückseigentümern vorzunehmen.

2. Der in der Planzeichnung festgesetzte Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BauGB). Abgänge sind mit Gehölzen der unter Ziffer 5.1 genannten Arten zu ersetzen.
3. Je angefangene 500 qm Baugrundstücksfläche ist ein Großbaum der folgenden Arten auf den Baugrundstücken bindend anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB):
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Tilia cordata (Winter-Linde)
(Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang: 12 - 14 cm)
Die Bepflanzung ist spätestens nach Eröffnung des Gewerbebetriebes bzw. Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes in der Pflanzperiode 15. Oktober - 30. April vorzunehmen.
4. Je angefangene 5 Einzelstellplätze ist auf einer Pflanzfläche von mindestens 2 x 2 m ein Laubbaum folgender Arten bindend anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB):
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Tilia cordata (Winter-Linde)
(Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang: 12 - 14 cm)
Zur gruppenweisen Unterpflanzung sind Sträucher der unter Ziffer 1 aufgelisteten Arten mit Pflanzabständen von 1,5 - 2 m zu verwenden.
Die Bepflanzung ist spätestens nach Eröffnung des Gewerbebetriebes bzw. Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes in der Pflanzperiode 15. Oktober - 30. April vorzunehmen.
5. Zur Straßenraumbepflanzung sind folgende Gehölze zu verwenden:
Quercus robur (Stiel-Eiche) oder
Tilia cordata "Greenspire" (Winter-Linde)
(Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang: 12 - 14 cm).
Die Bepflanzung ist spätestens nach Endausbau der Erschließungsstraßen in der Pflanzperiode 15. Oktober - 30. April von der Gemeinde vorzunehmen.
Zur gruppenweisen Unterpflanzung sind Sträucher, wie unter Ziffer 4.1 genannt, mit Pflanzabständen von 1,5 - 2 m zu verwenden.
6. Die im B-Plan festgesetzten Entwässerungsgräben (Bestand) sind mit ihrer Vegetationsausstattung zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 b BauGB). Notwendige Aufreinigungen sind einseitig durchzuführen.

Hinweise

1. Als gesetzliche Grundlagen in der zur Zeit geltenden Fassung gelten für diesen B-Plan:

- BauGB i.d.F. vom 28.07.1997
- BauNVO i.d.F. vom 20.1.1990
- PlanZVO 90 i.d.F. vom 18.12.1990
- NBauO i.d.F. vom 13.07.1995
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 12. März 1987
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz i.d.F. vom 11.04.1994

2. Bodenfunde

Bei Erdarbeiten können archäologische Funde zutage kommen. Das können sein, Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen, auch geringe Spuren solcher Funde. Bodenfunde sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterstehen als Bodendenkmale den Schutzbestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes, wonach sie meldepflichtig sind. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Hinweise auf Bodenfunde nehmen die Unteren Denkmalschutzbehörden, der Landkreis sowie die Ostfriesische Landschaft - Abteilung Archäologische Landesaufnahme Aurich - entgegen.

3. Bodenbelastungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

4. Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt voraussichtlich teilweise im zukünftigen Wasserschutzgebiet Harlingerland Schutzzone III B. Die Auflagen der Schutzbestimmungen der Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk sowie die landesweite SchuVO vom 24. Mai 1995 (Nds. GVBl. Nr. 11/1995 S. 133) und der vorbeugende Grundwasserschutz gemäß den Technischen Regeln DVGW - Arbeitsblatt W 101 v. Februar 1995, sowie die RiStWaG v. 1982 (a.a.R.d.T.; Empfehlung für kommunale Straßen) sollten beachtet werden.

5. Leitungstrassen

Ggf. sind bei den Einzelvorhaben entsprechende Ausnahmegenehmigungen zu beantragen. Parallel zur "Raiffeisenstraße" (K 40) sind Strom- und Erdgasversorgungsleitungen verlegt. Eine Überbauung mit Gebäuden sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen ist nicht gestattet.

6. Externe Kompensationsmaßnahmen, Kompensationsfläche A:

Die folgenden Kompensationsmaßnahmen sind zur restlichen Kompensation der zu erwartenden Eingriffsfolgen des gesamten Bereiches der Baugrundstücke und Erschließungsstraßen anzurechnen.

Auf den Flurstücken 31 und 32, Flur 12 (anteilig 0,36 ha), Gemarkung Blomberg, und dem Flurstück 38, Flur 13 (1,0 ha), werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen. Als Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind die Grünlandflächen dauerhaft extensiv zu nutzen.

Zur Verbesserung des Wasserhaushaltes sind vorhandene Dränagen zu schließen. Es sind im Abstand von 15 - 20 m Gruppen anzulegen, die keine Verbindung zu den Vorflutern haben sollen. Ausgeschlossen ist die Anwendung von Pestiziden und Bioziden, Grünlandumbruch und Neueinsaat sowie das Walzen der Fläche. Das Schleppen ist nur im Zeitraum vom 01.11. - 15.03. zulässig.

Grundsätzlich keine Düngung mit folgenden Ausnahmen:

- bei einer reinen Wiesennutzung kann einmal jährlich Festmist mit max. 1 Dungeinheit je ha außerhalb der Wiesenvogelbrutzeit (15. März bis 1. Juli) ausgebracht werden.
- wenn die Fläche einer Wechselnutzung unterliegt (z. B. einmal jährlich Mahd mit Nachbeweidung) kann in einem Turnus von 2 Jahren Festmist mit max. 1 Dungeinheit je ha außerhalb der Wiesenvogelbrutzeit (15. März bis 1. Juli) ausgebracht werden.

Die Mahd soll zur Aushagerung in den ersten zwei Jahren 2 x im Jahr (Juli/September) und den darauffolgenden Jahren 1 x im Jahr nicht vor dem 1. Juli erfolgen.

Das Mähgut ist abzuräumen.

Alternativ ist die extensive Nutzung durch Beweidung zulässig. Die Beweidung ist frühestens ab dem 15.05. mit max. zwei Tieren/ha zulässig (keine Portionsbeweidung). Ab dem 01.07. kann die Stückzahl erhöht werden. Im Zeitraum vom 15.05. - 01.07. ist eine Nutzung als Kälber- oder Pferdeweide nicht zulässig.

Gräben sind mit einem Abstand von min. 0,5 m von der Böschungsoberkante einzuzäunen.

Spätestens mit Beginn der Beeinträchtigungen im Baugebiet werden die Entwicklungsmaßnahmen durchgeführt.

Externe Kompensationsmaßnahmen (Ersatzmaßnahmen), Kompensationsfläche B:

Der auf dem Flurstück 269/40, Flur 1, Gemarkung Blomberg befindliche Wiesentümpel ist zu vergrößern. Hierzu ist die Vegetationsdecke sowie der Oberboden mindestens 30 cm tief abzuschleppen und abzufahren.

Die Böschungsneigungen sollen zwischen 1 : 3 und 1 : 15 liegen.

Am nördlichen Ufer des erweiterten Stillgewässers sind entsprechend standortgerechte und heimische Gehölze anzupflanzen. Das Gewässer sowie die Anpflanzungen sind viehkehrend einzuzäunen.

Ein 5 m breiter Streifen am westlichen Rand des Flurstücks ist mit standortgerechten und heimischen Sträuchern zu bepflanzen und zum Grünland hin einzuzäunen.

Die restliche Fläche soll dauerhaft extensiv genutzt werden. Die Nutzung soll durch Beweidung erfolgen. Die Beweidung ist frühestens ab dem 15.05. mit max. zwei Tieren/ha zulässig (keine Portionsbeweidung). Ab dem 01.07. kann die Stückzahl erhöht werden. Im Zeitraum vom 15.05. - 01.07. ist eine Nutzung als Kälber- oder Pferdeweide nicht zulässig. Ausgeschlossen ist die Düngung, die Anwendung von Pestiziden und Bioziden, Grünlandumbruch und Neueinsaat sowie das Walzen der Flächen. Das Schleppen ist nur im Zeitraum vom 01.11. - 15.03. zulässig.

Spätestens mit Beginn der Bauarbeiten werden die Entwicklungsmaßnahmen durchgeführt.

Externe Kompensationsmaßnahmen, Kompensationsfläche C:

Auf einer Fläche von 1,0 ha des Flurstücks 24/4, Flur 5, Gemarkung Blomberg (insgesamt 2,5 ha), im "Nordmoor" sind in den Randbereichen Gruppen und Hecken anzulegen. Die übrigen Flächen sollen dauerhaft extensiv genutzt und zu mesophiler feuchten Grünland entwickelt werden. Es gelten die gleichen Nutzungsaufgaben wie bei der Kompensationsfläche A.

Fest/Blomb11.fes
Stand: 11.09.2000