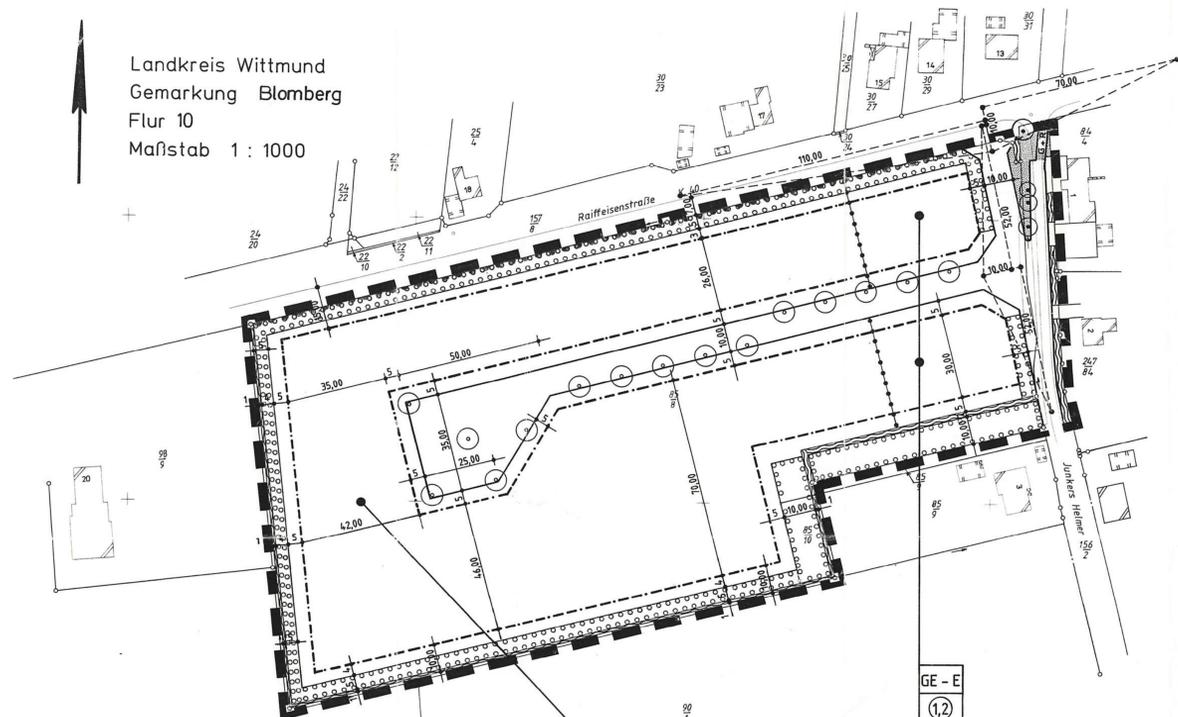


Teilauflhebung vom 86 → Siehe B11
Gewerbegebiet
Blomberg
Freistadt

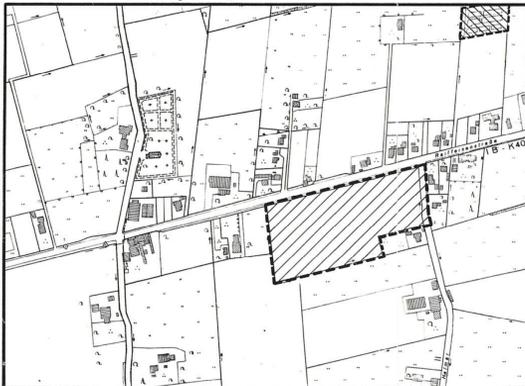
Zeichnerische Festsetzungen

Landkreis Wittmund
Gemarkung Blomberg
Flur 10
Maßstab 1 : 1000

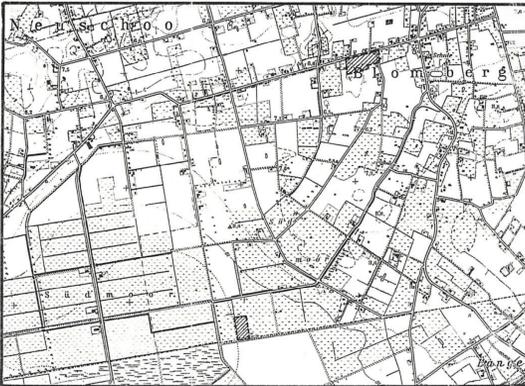


- Planzeichenerklärung:**
- GE - E Gewerbegebiete - eingeschränkt
 - (12) / (16) Geschosflächenzahl
 - 0,6 / 0,8 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - TH Höhe baulicher Anlagen - Traufhöhe - in m über Gelände als Höchstmaß, Bezugspunkt ist Erschließungsstraßenmitte
 - 7,00m / 8,00m
 - FH Höhe baulicher Anlagen - Firsthöhe - in m über Gelände als Höchstmaß, Bezugspunkt ist Erschließungsstraßenmitte
 - 12,00m / 15,00m
 - o Offene Bauweise
 - a Abweichende Bauweise
 - Baugrenze
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßengrenzlinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung: Geh- und Radweg
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Öffentliche Grünflächen
 - Zweckbestimmung: Verkehrsgrün
 - Wasserflächen
 - Zweckbestimmung: Gräben
 - Anpflanzung von Bäumen
 - Erhaltung von Bäumen
 - Umgränzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Abgränzung unterschiedlicher Nutzung
 - Umgränzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreieck)

Übersichtskarte M. 1:5.000
Kartengrundlage: DGK 5 2411/8 u.9



Übersichtskarte M. 1:25000



Übersichtskarte M. 1:5000



Textliche Festsetzungen

- In dem 'Eingeschränkten Gewerbegebiet' (GE-E) werden entlang der Straße 'Junkers Heimer' die Nutzungen nach § 3 Abs. 2 Ziffer 1, 3 und 4 BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 Abs. 3 Ziffer 1 und 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 Ziffer 3 nicht zugelassen.
- In dem 'Eingeschränkten Gewerbegebiet' (GE-E) wird die Ausnahme nach § 3 Abs. 3 Ziffer 3 BauNVO (Verpflanzungsstätten) nicht zugelassen. Sie wird nicht Bestandteil dieses B-Planes (§ 1 Abs. 5 Ziffer 1 BauNVO).
- In der abweichenden Bauweise sind nach § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude wie in der offenen Bauweise zulässig, jedoch entfällt die Längen- bzw. Breitenbeschränkung von 50 m.
- Dem Schutzbedürfnis der Nachbarschaft entsprechend, sind in dem 'Eingeschränkten Gewerbegebiet' nur gewerbliche Nutzungen zulässig, die die für Nachbargelände geltenden Emissionsrichtwerte einhalten. Der Nachweis der Einhaltung dieser Richtwerte ist vom Gewerbetreibenden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.
- Interne Kompensationsmaßnahmen (Ausgleichsmaßnahmen)**
Die folgenden Kompensationsmaßnahmen sind zur realistischen Kompensation der zu erwartenden Eingriffsfolgen des gesamten Bereiches der Baugrundstücke und Erschließungsstraßen anzuzuschreiben:
5.1 Die für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Gehölzstreifen sind mit Bäumen, Sträuchern und Rankern zu bepflanzen (§ 9, Abs. 1, Ziffer 25a, BauGB). Zur Bepflanzung sind alle folgenden Gehölze bindend anzufordern, zu pflanzen und zu erhalten:
Bäume:
Hainbuche, 2x verpflanzt, 100 - 125 cm hoch
Alnus glutinosa (Schwarzera)
Betula pendula (Sandbirke)
Betula pubescens (Moorbirke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Populus tremula (Zitterpappel)
Quercus robur (Stieleiche)
Sträucher:
2x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch
Fragaria monogyna (Waldsträucher)
Prunus spinosa (Faulbaum)
Rosa canina (Hundsrose)
Salix aurita (Ohrweide)
Salix cinerea (Aschweide)
Salix caprea (Schweide)
Sambucus nigra (Schwarze Holunder)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Ranker:
Lonicera periclymenum (Wald-Gaibblät)
Die Pflanzabstände sind für Bäume auf 3 - 7 m, für Sträucher auf 1 - 2 m festgesetzt; Ranker werden alle 3 m in die Pflanzung eingesetzt. Die Bepflanzung ist spätestens mit Fertigstellung der Bauarbeiten in der Pflanzperiode 01. Oktober - 30. April von der Gemeinde vorzunehmen.
5.2 Der in der Planzeichnung festgesetzte Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und zu erhalten (§ 9, Abs. 1, Ziffer 25b, BauGB). Abgabe sind mit Gehölzen der unter Ziffer 5.1 genannten Arten zu ersetzen.
5.3 Je angefangene 500 m Baugrundstückfläche ist ein Großbaum der folgenden Arten auf den Baugrundstücken bindend anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten (§ 9, Abs. 1, Ziffer 25a, BauGB):
Tilia cordata (Winterlinde)
Hochstamm, 2x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang: 12 - 14 cm
Die Bepflanzung ist spätestens nach Eröffnung des Gewerbebetriebes in der Pflanzperiode 01. Oktober - 30. April vorzunehmen.
5.4 Je angefangene 5 Einzelstülpplätze ist auf einer Pflanzfläche von mindestens 3 x 2 m ein Laubbäum folgender Arten bindend anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten (§ 9, Abs. 1, Ziffer 25a, BauGB):
Quercus robur (Stieleiche) oder
Tilia cordata (Winterlinde)
Hochstamm, 2x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang: 12 - 14 cm
Zur gruppenweisen Anpflanzung sind Sträucher der unter Ziffer 1 aufgelisteten Arten mit Pflanzabständen von 1,2 - 2 m zu verwenden.
Die Bepflanzung ist spätestens nach Eröffnung des Gewerbebetriebes in der Pflanzperiode 01. Oktober - 30. April vorzunehmen.
5.5 Für die Stellplätze sind nur wasserundurchlässige Befestigungen (keine bituminösen Befestigungen) zu verwenden. Dies können Pflasterungen mit anspracher Pongkeit bzw. Fugenabstandsplaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen sein.
5.6 Zur Straßenneubauabdeckung sind folgende Gehölze zu verwenden:
Quercus robur (Stieleiche) oder
Tilia cordata (Winterlinde)
Hochstamm, 2x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang: 12 - 14 cm
Die Bepflanzung ist spätestens nach Endeausbau der Erschließungsstraßen in der Pflanzperiode 01. Oktober - 30. April von der Gemeinde vorzunehmen.
Zur gruppenweisen Unterpflanzung sind Sträucher, wie unter Ziffer 5.1 genannt, mit Pflanzabständen von 1,2 - 2 m zu verwenden.
5.7 Die im B-Plan festgesetzten Entwässerungsgräben (Bestand) sind mit ihrer Vegetationsausstattung zu erhalten (§ 9, Abs. 1, Ziffer 25b, BauGB). Seltene Arten sind einseitig durchzuführen.
- Interne Kompensationsmaßnahmen (Ersatzmaßnahmen)**
Die folgenden Kompensationsmaßnahmen sind zur realistischen Kompensation der zu erwartenden Eingriffsfolgen des gesamten Bereiches der Baugrundstücke und Erschließungsstraßen anzuschreiben:
5.1 Das Flurstück 44, Flur 13, Gemarkung Blomberg ist gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.
Als Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist die Fläche der freien Sukzession zu überlassen. Die vorhandene Vegetationsdecke ist durch Substrat zu erhalten. Der natürliche Wald ist dem Entwicklungszweck dieser Fläche. Die Nutzung (z.B. Forstwirtschaft) ist untersagt. Die Einhaltung der Entwicklungsmaßnahmen (Gründer) ist nach Erwerb der Fläche, spätestens mit Beginn der Erschließungsarbeiten durch die Gemeinde Blomberg zu vollziehen.

Baugestalterische Festsetzungen

- Traufhöhe / Firsthöhe**
Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen sind den Nutzungsanforderungen zu entnehmen. Als Grundlage für die Bemessung gilt folgende Regelung:
Traufhöhe: Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte, gemessen in Fassadenmitte und der äußeren Schnittlinie von Außenwand und Dachbau.
Firsthöhe: Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte, gemessen in Fassadenmitte und obersten Firstschnittpunkt (äußere Dachnaht).
- Dachform**
Es sind nur Sattel-, Warm- und Krüppelwäldächer mit einem Dachneigungswinkel von 30° bis 50° zugelassen. Bei Nebengiebeln, Carports, Garagen sind auch Flachdächer zulässig. Ebenfalls sind bei Eingangsüberdachungen andere Dachformen zulässig. Bei Hallenbauten ist auch ein geringerer Dachneigungswinkel, jedoch mindestens 15°, zulässig.
- Außenwänden und Dachdeckungen**
Die Außenwänden sind in Ziegelmauerwerk (DIN 105) auszuführen. Es sind nur rote, rotbraune und rotbraune unglasierte Verblender, entsprechend den RAL-Farben Nr. 2001, 2002, 2016 und 2001 bis 2003, zulässig. Die Dachdeckung ist durch Mauerwerk zu bilden. Die Dachdeckung ist aus Tonziegel oder Betonziegelstein in den Farben rot auszuführen. Als rot gelten alle Farbtöne der RAL-Farben 2001 bis 2003, 2004 bis 2007, 2009, 2011, 2012, 2014 und 2015.
- Ausnahme zu Ziffer 3**
Hallenbauten sind von den baugestalterischen Festsetzungen Ziffer 3, ausgenommen.

Hinweise

- Als gesetzliche Grundlagen gelten für diesen B-Plan:
- BauGB i.d.F. vom 08.12.1998
- BauNVO i.d.F. vom 20.12.1990
- PlanVO 90 i.d.F. vom 18.12.1990
- NBauO i.d.F. vom 06.06.1998
- Nebeneingangsregelungs- und Wohnbauordnung vom 22. April 1993
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 12. März 1987
- Maßnahmenverordnung zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenV) i.d.F. vom 28. April 1993
- Bodenfunde**
Bei Erdbauarbeiten können archäologische Funde zutage kommen. Das können sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Scherben sowie auffällige Bodenverfärbungen, auch geringe Spuren solcher Funde.
Bodenfunde sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterliegen als Bodendenkmale dem Schutzbestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes, wonach sie meldepflichtig sind. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Hinweise werden den Bodendenkmalbehörden der Landkreise sowie der Ostfälische Landschaft - Abteilung Archäologische Landesaufnahme Aurich - entgegen.
3. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Abfalllagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
4. Das Plangebiet liegt im Bereich einer geplanten Trinkwasserschutzzone III B Wasserwerk Harlingerhagen. Sollte die Schutzzone wie geplant festgesetzt werden, sind die Einzelvorhaben der Schutzzoneverordnung sowie die DVGW V 101 zu beachten und bei den Einzelvorhaben entsprechende Ausnahmegenehmigungen zu beantragen. (und die RSTWAG)
5. Parallel zur 'Raiffeisenstraße' (K 10) sind Strom- und Erdgasversorgungsleitungen verlegt. Eine Überbauung mit Gebäuden sowie mit Gewächshäusern und Gartenbauten ist nicht gestattet.

Nachrichtliche Übernahme

Sichtdreieck
Gemäß § 31 Nds. Straßengesetz ist im Bereich der Sichtdreiecke jede Nutzung unzulässig, die die Sicht oberhalb einer 0,30 m sowie unterhalb einer 2,20 m über dem Fahrbahnoberkanten verlaufende Ebene versperrt.

PRÄAMBEL

(mit Örtlichen Bauvorschriften)

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 08.12.1998 (BGBl. I S. 2253), in der z.Z. geltenden Fassung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), in der z.Z. geltenden Fassung,

hat der Rat der Gemeinde Blomberg diesen Bebauungsplan Nr. 6, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie der nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Blomberg, den 15. Nov. 1994
Stellv. Ratvorsitzender: [Signature] Stadt-/Gemeindevorstand

VERFAHRENSVERMERKE

DER RAT DER STADT/GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 21.12.1993 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 6, BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSGESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 23.03.1994 ÖRTLICH BEKANNTGEMACHT.

DER RAT DER STADT/GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 21.12.1993 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB/§ 3 ABS. 3 SATZ 1 ERSTER HALBSATZ I.V.M. § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ÖRTLICH BEKANNTGEMACHT AM 23.03.1993.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 06.04.1994 BIS 06.05.1994 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG
Blomberg, den 15. Nov. 1994

DER RAT DER STADT/GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 30.06.1994 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG MIT EINSCHRÄNKUNG GEMÄSS § 3 ABS. 3 SATZ 1 ZWEITER HALBSATZ BAUGB BESCHLOSSEN. ÖRTLICH BEKANNTGEMACHT AM 1.1.1994.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 26. AUG. 1994 BIS 26. SEPT. 1994 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
Blomberg, den 15. Nov. 1994

DER RAT DER STADT/GEMEINDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NACH PRÜFUNG DER BEDEKEN UND ANMERKUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 26. OKT. 1994 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN. ÖRTLICH BEKANNTGEMACHT AM 28.11.1994.

DER BEBAUUNGSPLAN NACH § 8 ABS. 2 SATZ 2 BAUGB/§ 8 ABS. 4 BAUGB IST MIT VERGÜGUNG VOM HEUTIGEN TAGE (AZ.: ...) UNTER AUFGEBENHILFE MASSGABEN MIT AUSNAHME DER DURCH KENNTLICH GEMACHTEN TEILE GEMÄSS § 11 ABS. 1 UND 2 I.V.M. § 6 ABS. 2 UND 3 BAUGB GENEHMIGT.

DER BEBAUUNGSPLAN IST GEM. § 11 ABS. 1 UND 3 BAUGB AM 29.11.1994 ANGEZEIGT WORDEN. FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN WURDE EINE VERLETZUNG VON RECHTSVOR- GEMEINEN GEMÄSS § 11 ABS. 3 BAUGB MIT MASSGABEN MIT AUSNAHME GENEHMIGT. KENNTLICH GEMACHTEN TEILE NICHT GELTEND GEMACHT.

Blomberg, den 15. Nov. 1994
AUF SICHTSBEHÖRDE
[Signature] UNTERSCHRIFT

DER RAT DER STADT/GEMEINDE IST DEN IN DER VERGÜGUNG VOM (AZ.: ...) AUFGEFÜHRTEN AUFLAGEN/MASSGABEN IN SEINER SITZUNG AM ... BEIGETRETEN. DER BEBAUUNGSPLAN HAT ZUVOR WEGEN DER AUFLAGEN/MASSGABEN VOM ... BIS ... ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM ... ÖRTLICH BEKANNTGEMACHT.

DIE ERTEILUNG DER GENEHMIGUNG/DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS DES BEBAUUNGSPLANS IST GEMÄSS § 12 BAUGB AM ... IM AMTSBLATT ... BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM ... RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANS IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANS NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

INNERHALB VON SIEBEN JAHREN NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANS SIND MÄNGEL DER ABWÄGUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

INNERHALB VON SIEBEN JAHREN NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANS SIND MÄNGEL DER ABWÄGUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

INNERHALB VON SIEBEN JAHREN NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANS SIND MÄNGEL DER ABWÄGUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

INNERHALB VON SIEBEN JAHREN NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANS SIND MÄNGEL DER ABWÄGUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

INNERHALB VON SIEBEN JAHREN NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANS SIND MÄNGEL DER ABWÄGUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

INNERHALB VON SIEBEN JAHREN NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANS SIND MÄNGEL DER ABWÄGUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

INNERHALB VON SIEBEN JAHREN NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANS SIND MÄNGEL DER ABWÄGUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

INNERHALB VON SIEBEN JAHREN NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANS SIND MÄNGEL DER ABWÄGUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

INNERHALB VON SIEBEN JAHREN NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANS SIND MÄNGEL DER ABWÄGUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

INNERHALB VON SIEBEN JAHREN NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANS SIND MÄNGEL DER ABWÄGUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

INNERHALB VON SIEBEN JAHREN NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANS SIND MÄNGEL DER ABWÄGUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

INNERHALB VON SIEBEN JAHREN NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANS SIND MÄNGEL DER ABWÄGUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.