

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Westerholt diesen Bebauungsplan Nr. 8 "Gewerbegebiet", 2. Änderung und Erweiterung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:

Westerholt

den 27.02.2006

gez. Eilers

Bürgermeister

Siegel

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 04.06.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Gewerbegebiet", 2. Änderung und Erweiterung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.11.2004 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Westerholt

den 27.02.2006

gez. Eilers

Bürgermeister

Siegel

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte:.....

Maßstab: 1 : 1000

Die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und Standardpräsentationen ist ohne Erlaubnis der Behörde für Gil 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.GVB. 2003, S.5). Hierzu gehört auch die Veröffentlichung von Bauplänen.

Öffentliche Wiedergaben sind der zuständigen Behörde für Gil 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 (Stand vom 14.12.2005). 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.

Wittmund, den 14.02.2006

Siegel

gez. Brauer

Unterschrift

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 04.06.2004 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 "Gewerbegebiet", 2. Änderung und Erweiterung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.02.2005 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 22.02.2005 bis 22.03.2005 gemäß § Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Westerholt

den 27.02.2006

gez. Eilers

Bürgermeister

Siegel

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan Nr. 8 "Gewerbegebiet", 2. Änderung und Erweiterung nach der Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.06.2005 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Westerholt

den 27.02.2006

gez. Eilers

Bürgermeister

Siegel

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 8 "Gewerbegebiet", 2. Änderung und Erweiterung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.03.2006 im Amtsblatt für den Landkreis Wittmund bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 8 "Gewerbegebiet", 2. Änderung und Erweiterung ist damit am 31.03.2006 rechtsverbindlich geworden.

Westerholt

den 20.04.2006

gez. Eilers

Bürgermeister

Siegel

Verletzung von Vorschriften über die Planaufstellung

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 8 "Gewerbegebiet", 2. Änderung und Erweiterung ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Nr. 1-3 BauGB bezeichneten Verfahrens- oder Formschriften, eine Verletzung der Vorschriften unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie ein Mangel des Abwägungsvorganges nach § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Westerholt

den

Bürgermeister

Siegel

Planzeichenerklärung :

Art der baulichen Nutzung

GE

Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung

1.6

Geschoßflächenzahl

0,8

Grundflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise und Baugrenzen

a

abweichende Bauweise

Baugrenze

Öffentliche Verkehrsflächen

Verkehrsflächen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Abwasser / Pumpstation

Grünflächen

P

Private Grünflächen

Zweckbestimmung : Pflanzstreifen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 8 "Gewerbegebiet – 2. Änderung"

Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Begünstigte: Samtgemeinde Holtriem

Zweck: Sicherung der Schmutzwasserentsorgung

Textliche Festsetzungen

1. Abweichende Bauweise

Es gilt grundsätzlich die offene Bauweise.
Abweichend hiervon sind gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

2. Bepflanzung der Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB)

Die für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern festgesetzte private Grünfläche ist mit standortgerechten und heimischen Gehölzen zu bepflanzen.
Die Pflanzabstände sind für Bäume auf 5 - 10 m, für Sträucher auf 1 - 2 m festgesetzt.

3. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten Flächen werden zur Vorlegung und Unterhaltung von Ent- und Versorgungsleitungen zugunsten der Samtgemeinde Holtriem und den Versorgungsträgern festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB).

Hinweise

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

BauGB vom 27.08.1997

BauNVO vom 23.01.1990

PlanVO 90 vom 18.12.1990

NBauO vom 13.07.1995

2. Bodenfunde

Bei Erdarbeiten können archäologische Funde zutage kommen. Das können sein, Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, 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. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.

4. Externe Kompensation

Grünlandextensivierung:
Die dauerhafte extensive Grünlandbewirtschaftung des Flurstücks 40 (0,82 ha von 2,97 ha), Flur 11, Gemarkung Eversmeer, ist nach Ablauf des derzeitigen Pachtvertrages (Ende 12/2006) durch folgende Bewirtschaftungsaufgaben sicherzustellen:

Keine Ackernutzung, keine Ackerzwischennutzung.

Kein Grünlandumbruch, keine Neuansaat der Grasnarbe.

Erhaltung des Bodenreliefs (kein Verfüllen von Gräben, Senken oder ganzen Flurstücken).

Kein Anpflanzen von Gehölzen.

Außerkräftsetzen der Drainage außerhalb der Bewirtschaftungszeiten (15.03. bis 30.09.).

Kein Walzen, Schleppen, Mähen oder Düngen in der Zeit vom 15. März bis zum 1. Juli eines Jahres.

Die Mahd ist grundsätzlich von innen nach außen oder von einer Seite aus beginnend durchzuführen.

Keine Ausbringung von Düngemitteln jeglicher Art in den ersten drei Jahren der Extensivierung.
Danach in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde. Bei Weidenutzung keine zusätzliche Düngung mit N, sondern nur bedarfsorientierte P-Düngung (max. 40 kg/ha) und K-Düngung (max. 60 kg/ha). Bei Nutzung als Mähgrünland kann nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde auch eine bedarfsgerechte N-Düngung erfolgen.

Ganzjähriger Verzicht auf Pflanzenschutzmittel, Dünger aus Geflügelhaltung und Gülle.

Bis zum 1. Juli Beweidung lediglich mit zwei Tieren pro ha, danach max. vier Tiere pro ha.

Keine Portionsbeweidung.

Keine Beweidung mit Pferden.

Beweidung mit Schafen nur nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Keine Zufütterung des Weideviehs auf der Fläche.

Zur Tränkung des Viehs sind Weidepumpen zu verwenden.

Bei Nichtnutzung der Fläche wird nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im Spätsommer (September) eine Mahd durchgeführt und das Mähgut abgefahren.

Lageplan Kompensationsfläche 1 : 5.000

Hiermit belege ich, dass diese Kopie des Bebauungsplanes Nr. 8 "Gewerbegebiet", 2. Änderung und Erweiterung der Gemeinde Westerholt in Text und Zeichnung mit der Urschrift übereinstimmt.

Westerholt, 03.05.2006

Samtgemeinde Holtriem

Der Samtgemeindebürgermeister

im Auftrage

(Kreuz)

Samtgemeinde Holtriem

Landkreis Wittmund

Übersichtskarte Maßstab 1 : 25.000

Bebauungsplan Nr. 8 "Gewerbegebiet", 2. Änderung und Erweiterung

Bauwerk

Gemeinde Westerholt

Landkreis Wittmund

Entwurf

Bebauungsplan Nr. 8 "Gewerbegebiet"

2. Änderung und Erweiterung

Entwurfsteil

Urschrift

Abschrift

Ingenieurbüro

Dipl.-Ing. Bultmann

Dr.-Ing. Schlichting

GmbH

26605 Aurich

Tüchtemperstraße 12

Ruf 04941/793-0

Fax 04941/793-46

27568 Bremerhaven

Grabenstraße 31

Ruf 0471/94427-0

Fax 0471/94427-27

Aufgestellt

Aurich, 22.09.2004 /

12.11.2004 / 17.06.2005

gez. Dr. Schlichting

Maßstab

1 : 1000

Maßstab

21/04

Größen

0,67

m²