

**Teilaufhebungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 3.1 „Bentweg“ der Gemeinde Blomberg**

**Präambel**

Die Gemeinde Blomberg erlässt aufgrund des § 1 Abs. 8, § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches für den Bebauungsplan Nr. 3.1 „Bentweg“ diese Teilaufhebungssatzung für den Bebauungsplan Nr. 3.

**Rechtsgrundlagen**

Als gesetzliche Grundlagen in der Zeit der geltenden Fassung gelten für diese Aufhebung des Bebauungsplanes:

- BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- BauNVO vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- PlanZVO vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- Nds. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (NAG BNatSchG) vom 01.03.2010 (Nds. GVBl. S. 104)

**§ 1 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich bzw. Teilbereich ergibt sich aus der beigefügten Übersichtskarte (Maßstab 1 : 2.500) auf dem Bebauungsplan Nr. 3.1 „Bentweg“.

**§ 2 Teilaufhebung**

Der seit 1980 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3 (Fläche zwischen K6, Bentweg und Reihertief) wird teilweise ersatzlos aufgehoben.

**§ 3 Inkrafttreten**

Diese Teilaufhebungssatzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Blomberg, den \_\_\_\_\_

(Siegel)  
Bürgermeister

**Textliche Festsetzungen**

- Nutzungen in dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GE-E) (gemäß § 8 BauNVO)**  
In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind offene Zwischenlagerungen von unbelastetem Boden und Materialien im Sinne von § 8 Abs. 2 Ziffer 1 BauNVO als Lagerplatz zulässig. Lagerplätze für Zwischenlagerungen von belasteten Böden und Materialien sind mit einer undurchlässigen Bodenbefestigung aus Beton oder Asphalt auszustatten. Lagerungen, Schüttungen und Stapelungen dürfen eine Höhe von 4 m nicht überschreiten. Bezugspunkt für die Maßangaben ist die Oberkante des angrenzenden, bestehenden Betriebsgeländes der Firma „Ingo Hempen Bau- und Erdarbeiten“.
- Abweichende Bauweise (gemäß § 22 Abs. 1 und 4 BauNVO)**  
Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird in dem eingeschränkten Gewerbegebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt im östlichen Bereich des Flurstückes 18/10 die geschlossene Bauweise, entlang der nördlichen, südlichen und westlichen Grenzen sind jedoch lediglich die erforderlichen Grenzabstände nach NBauO maßgeblich.
- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 12 und 14 BauNVO)**  
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 Verkehrsfläche der Gemeindestraße „Bentweg“ entsprechend den festgesetzten Baugrenzen nicht zulässig.
- Lärmschutzeinrichtungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
  - Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist eine Lärmschutzwand zu errichten, sie ist mit einer wirksamen Schirmkante von mindestens 1,8 m auszubilden.
  - Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist ein Lärmschutzwahl zu errichten, er ist mit einer wirksamen Schirmkante von mindestens 3,0 m auszubilden. Der Lärmschutzwahl ist vollflächig mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.
  - Unterer Bezugspunkt ist die Geländeoberkante des Betriebsgeländes und oberer Bezugspunkt ist die wirksame Schirmkante der Lärmschutzeinrichtung.

**Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO**

- Dachformen**  
Es sind nur Sattel-, Pult- und Walmdächer mit einem Dachneigungswinkel von mindestens 15° zulässig. Bei Gebäuden als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO Carports und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind auch Flachdächer bei einer Grundfläche von weniger als 40 qm zulässig.
- Traufwand- und Firsthöhen**  
Für die Traufpunkte (Schnittpunkt Außenwand mit der Dachfläche) wird als Maximalhöhe 6,00 m festgesetzt. Die maximale Firsthöhe (höchster Punkt der Dachkonstruktion) beträgt im Planbereich 11,00 m. Bezugspunkt für die Maßangaben ist die Oberkante des angrenzenden, bestehenden Betriebsgeländes der Firma „Ingo Hempen Bau- und Erdarbeiten“.

Als Grundlage für die Bemessung gilt folgende Regelung:

Traufhöhe: Maß zwischen Oberkante Gelände, gemessen in Fassadenmitte, und der äußeren Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut

Firsthöhe: Maß zwischen Oberkante Gelände, gemessen in Fassadenmitte, und oberstem Firstpunkt (äußere Dachhaut)

**Hinweise**

- Rechtliche Grundlagen**  
Als gesetzliche Grundlagen in der Zeit der geltenden Fassung gelten für den Bebauungsplan Nr. 3.1 „Bentweg“:  
- BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert 23.06.2021 (BGBl. I S. 2939).  
- BauNVO vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).  
- PlanZVO vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).  
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert 04.03.2020 (BGBl. I S. 440).  
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 11.11.2020 (Nds. GVBl. S. 451)

- Bodenfunde**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken oder auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Ostfriesischen Landschaft - Archäologische Denkmalpflege - oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 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.

- Bodenbelastungen**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich über den Erschließungsträger die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.

- Teilaufhebungen des Bebauungsplanes Nr. 3 „Fläche zwischen K6, Bentweg und Reihertief“**  
Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes überlagert Teilbereiche des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3. Mit Rechtskraftwirkung des nun aufzustellenden Bebauungsplanes treten die oben genannten Satzungen für den Bereich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 3.1 „Bentweg“ außer Kraft.

- Wallanlage mit Anpflanzungen**  
Der Erdwall im südlichen Geltungsbereich wird mit einer Höhe von ca. 1,20 m und Böschungsneigungen von 1:1 aufgesetzt. Auf dem Wall sind 4 Stiel-Eichen (Hochstämme) und 32 Sträucher der folgenden Arten auf die Kuppe zu pflanzen:

Quercus robur (Stiel-Eiche), Heister, 3 x verpflanzt, Höhe 150 - 200 cm, mit Ballen  
Corylus avellana (Haselnuss), 2 x v., Containerware, Höhe 60 - 100 cm  
Crataegus monogyna (Eingr. Weißdorn), 2 x v., Containerware, Höhe 60 - 100 cm  
Prunus spinosa (Schlehe), Sträucher, 2 x v., Containerware, Höhe 60 - 100 cm

Sambucus nigra (Holunder), Sträucher, 2 x v., Containerware, Höhe 60 - 100 cm  
Rosa canina (Hundsrose), Sträucher, 2 x v., Containerware, Höhe 60 - 100 cm  
Salix caprea (Grau-Weide), Sträucher, 2 x v., Containerware, Höhe 60 - 100 cm  
Salix cinerea (Sal-Weide), Sträucher, 2 x v., Containerware, Höhe 60 - 100 cm

- Anpflanzung von Hochstämmen**  
Zum Ausgleich für den Verlust von Gehölzen sind auf den externen Kompensationsflächen (Flurstück 20 und 35/8, Flur 8, Gemarkung Blomberg) in einem Mindestabstand von 6,0 m bis 8,0 m 18 Hochstämme anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind pro Baum 10 m<sup>2</sup> nicht versiegelte und nicht überfahrbare Fläche vorzusehen, wobei die Breite des Wurzelraumes 2 m nicht unterschreiten darf. Es sind Gehölze aus der folgenden Auswahl zu verwenden:

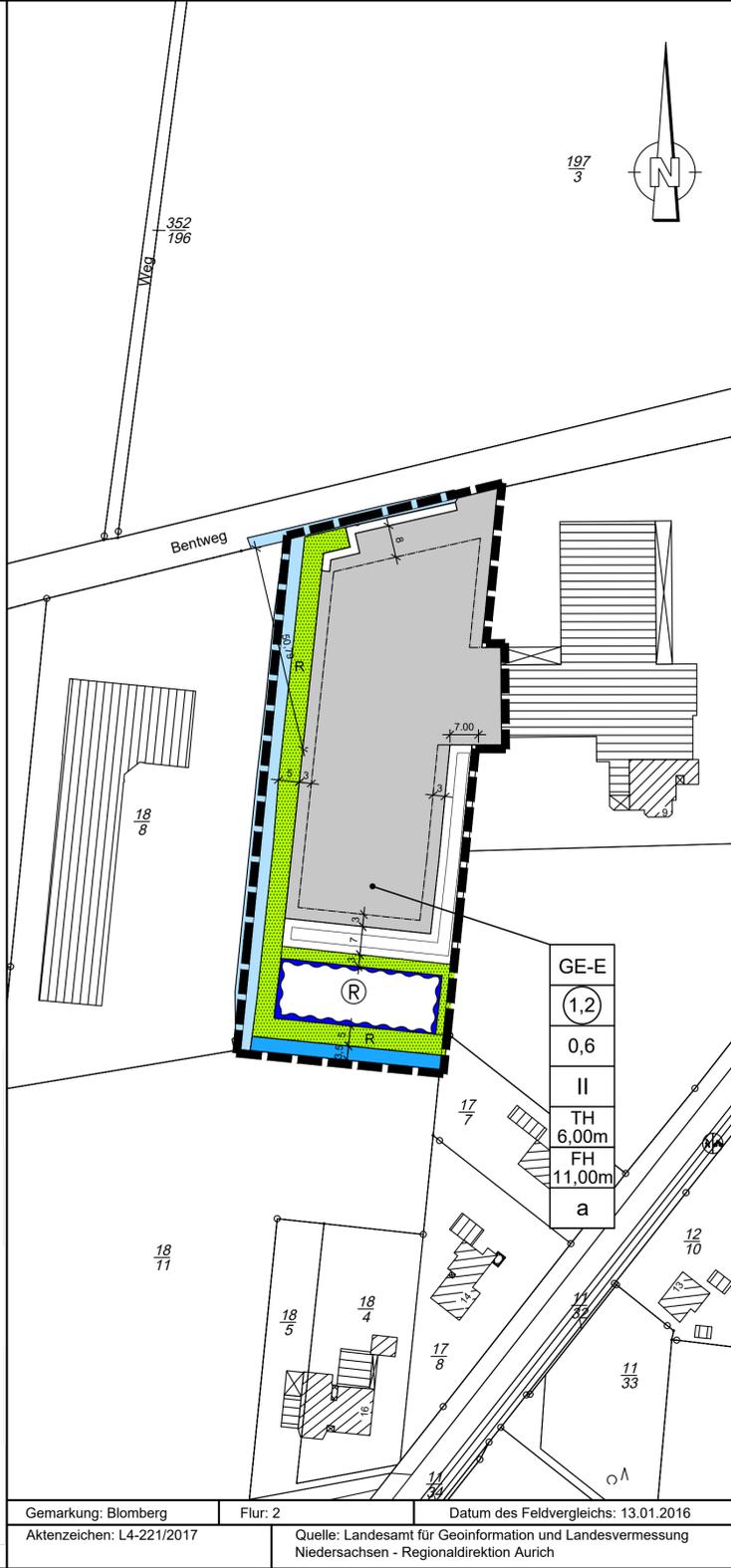
Art: *Quercus robur* Stiel-Eiche  
*Acer campestre* Feld-Ahorn  
*Carpinus betulus* Hainbuche  
*Tilia cordata* Winterlinde

Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang: 12 - 14 cm

- Externe Kompensationsmaßnahmen**  
Auf dem Flurstück 35/8, Flur 8, Gemarkung Blomberg wird auf einer Fläche von 5.780 m<sup>2</sup> eine extensiv genutzte Obstwiese mit 30 Obstbäumen (Hochstamm, 2 x v., mit Ballen, 14 - 16 cm) angelegt.

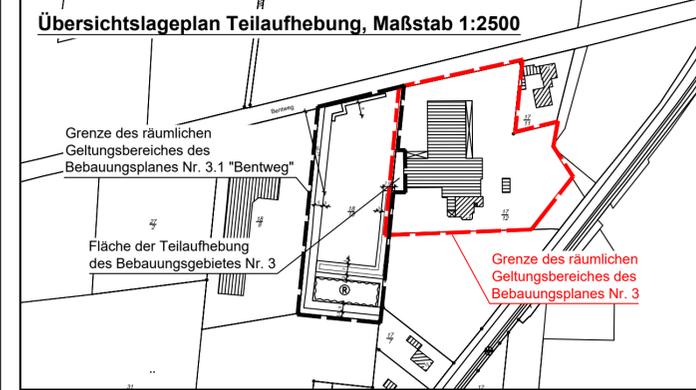
Auf dem Flurstück 20, Flur 8, Gemarkung Blomberg wird auf einer Fläche von 3.900 m<sup>2</sup> eine Extensivwiese durch Ansaat mit Regiosaatgut Fettwiese/Frischwiese, Herkunftsgebiet „Norddeutsches Tiefland“ angelegt und extensiv bewirtschaftet.

Auf dem Flurstück 35/8, Flur 8, Gemarkung Blomberg wird auf einer Fläche von 200 m<sup>2</sup> ein Gewässer angelegt.



**Planzeichenerklärung :**

- Art der baulichen Nutzung**  
Eingeschränktes Gewerbegebiet
- Maß der baulichen Nutzung**  
Geschoßflächenzahl  
Grundflächenzahl  
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
Höhe baulicher Anlagen - Traufhöhe - in m über Gelände als Höchstmaß, Bezugspunkt ist Erschließungsstraßenmitte  
Höhe baulicher Anlagen - Firsthöhe - in m über Gelände als Höchstmaß, Bezugspunkt ist die Oberkante des angrenzenden Betriebsgeländes der Firma "Ingo Hempen Bau- und Erdarbeiten"
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
abweichende Bauweise  
Baugrenze
- Grünflächen**  
Private Grünfläche  
Zweckbestimmung: Räumstreifen (R)
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**  
Graben Bestand  
Graben Neuanlage  
Fläche zur Regenwasserrückhaltung
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans 3.1  
Umgrenzung der Flächen für Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes



Index	Änderung	gez./bearb.	geprüft	Datum

**Gemeinde Blomberg**  
Ant Kaarkland 33  
26487 Blomberg

Projekt  
**Bebauungsplan Nr. 3.1 "Bentweg"**  
Darstellung  
**Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gemäß §84 NBauO und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 in der Ortschaft Blomberg**

Leistungsphase <b>Entwurf</b>	Maßstab 1:1000	Datum		Name	
		gez.	11.08.2021	HT	
		bearb.	11.08.2021	BA	
		geprüft	11.08.2021	LUE	
Datei: siehe linken Planrand		Originalgröße: 1135x397			
Zeichnungs-Nr. 03425001-11-002					

**Dr. Born - Dr. Ermel GmbH**  
Büro Ostfriesland  
Tjückkampstraße 12 · 26605 Aurich  
Tel. (04941) 1793-0 · Fax (04941) 1793-66  
ostrf@born-ermel.de · www.born-ermel.de