

Gemeinde Westerholt Bebauungsplan Nr. 8 "Gewerbegebiet" 4. Änderung

- Entwurf -
M. 1 : 1.000

GE	
0,8	1,6
II	a

Textliche Festsetzungen

- Gewerbegebiete GE gemäß § 8 BauNVO**
1.1 In den Gewerbegebieten GE sind die unter § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Baugebietes (gem. § 1 Abs. 6 BauNVO).
1.2 In den Gewerbegebieten GE sind die unter § 8 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Baugebietes (gem. § 1 Abs. 6 BauNVO).
- Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO**
In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Im Übrigen gelten die Grenzregelungen der offenen Bauweise.
- Überschreitung der Grundflächenzahl**
In dem Gewerbegebiet GE ist für die Errichtung von Lagerflächen, Fahrgassen, Stellplätzen und Zufahrten eine Grundflächenzahl bis 0,9 zulässig, wenn die PKW-Stellplätze und Lagerflächen, die zu einer Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,8 führen, in wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden.
- Fläche zum Erhalt Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
Der Bewuchs auf der gekennzeichneten Pflanzbindungsfläche ist zu erhalten, Abgänge sind zu ersetzen, es sind nur heimische, standortgerechte Arten zu verwenden.
- Wallheckenschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**
5.1 Stellplätze, Carports und Garagen nach § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die Gebäude sind, müssen einen Abstand von mindestens 3,0 m zur Grenze einhalten. Hier sind zudem Bodenauftrag, Bodenabtrag und Bodenbefestigung unzulässig.
5.2 Eine Vergärtnung der Wallhecken ist unzulässig und unmittelbar zu unterbinden.
5.3 Der Volumenraum über dem Walkkörper - senkrecht zum Wallfuß nach oben - zählt zur Wallhecke. Hier sind umfassende Schnittarbeiten die über die gesetzlich formulierten zulässigen Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen hinausgehen unzulässig. Ein Einkürzen und Abmähen der Strauchschicht bis auf den Walkkörper ist unzulässig.

Hinweise

- Baunutzungsverordnung**
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Bodenfunde**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie 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 Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie oder der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11, 26603 Aurich unverzüglich gemeldet werden.
Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter oder der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Altlasten**
Sollten während der Bauarbeiten Abfälle zu Tage treten oder sollte es Hinweise geben, die auf bisher unbekanntes Altablagerungen oder auf eine deutlich größere Fläche einer Altablagerung als bisher bekannt schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Wittmund unverzüglich in Kenntnis zu setzen.
- Teilüberdeckung von Bebauungsplänen**
Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Gewerbegebiet“ überlagert einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8 „Gewerbegebiet“. Der überdeckte Teilbereich tritt mit Bekanntmachung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 außer Kraft.

3. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Matthias Lux
Technische Mitarbeit: D. Nordhofen

Im Technologiepark Nr. 4
28129 Oldenburg
T. 0441 998 493 - 10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de



Oldenburg, den 18.11.2022.

4. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Westerholt hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom _____ bis einschließlich _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Westerholt, den _____

Bürgermeister

5. Eingeschränkte Beteiligung

Nach erfolgter öffentlicher Auslegung wurde im Rahmen einer eingeschränkten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB den Beteiligten mit dem Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum _____ gegeben.

Westerholt, den _____

Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Westerholt hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Westerholt, den _____

Bürgermeister

7. Inkrafttreten

Der Beschluss der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 ist gemäß § 10 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Westerholt, den _____

Bürgermeister

8. Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 8 nicht geltend gemacht worden.

Westerholt, den _____

Bürgermeister

Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

- z.B. 0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- z.B. 1,6 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

überbaubare Grundstücksflächen
 nicht überbaubare Grundstücksflächen

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a abweichende Bauweise
- Baugrenze

4. Grünflächen

Private Grünfläche

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts -Wallhecke (vgl. TF 5)

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Grenze benachbarter Bebauungspläne

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NkomVG) hat der Rat der Gemeinde Westerholt die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Gewerbegebiet“ beschlossen, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Westerholt, den _____

Der Bürgermeister (Siegel)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Westerholt hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Gewerbegebiet“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Westerholt, den _____

Bürgermeister

2. Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2022 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom _____). 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.

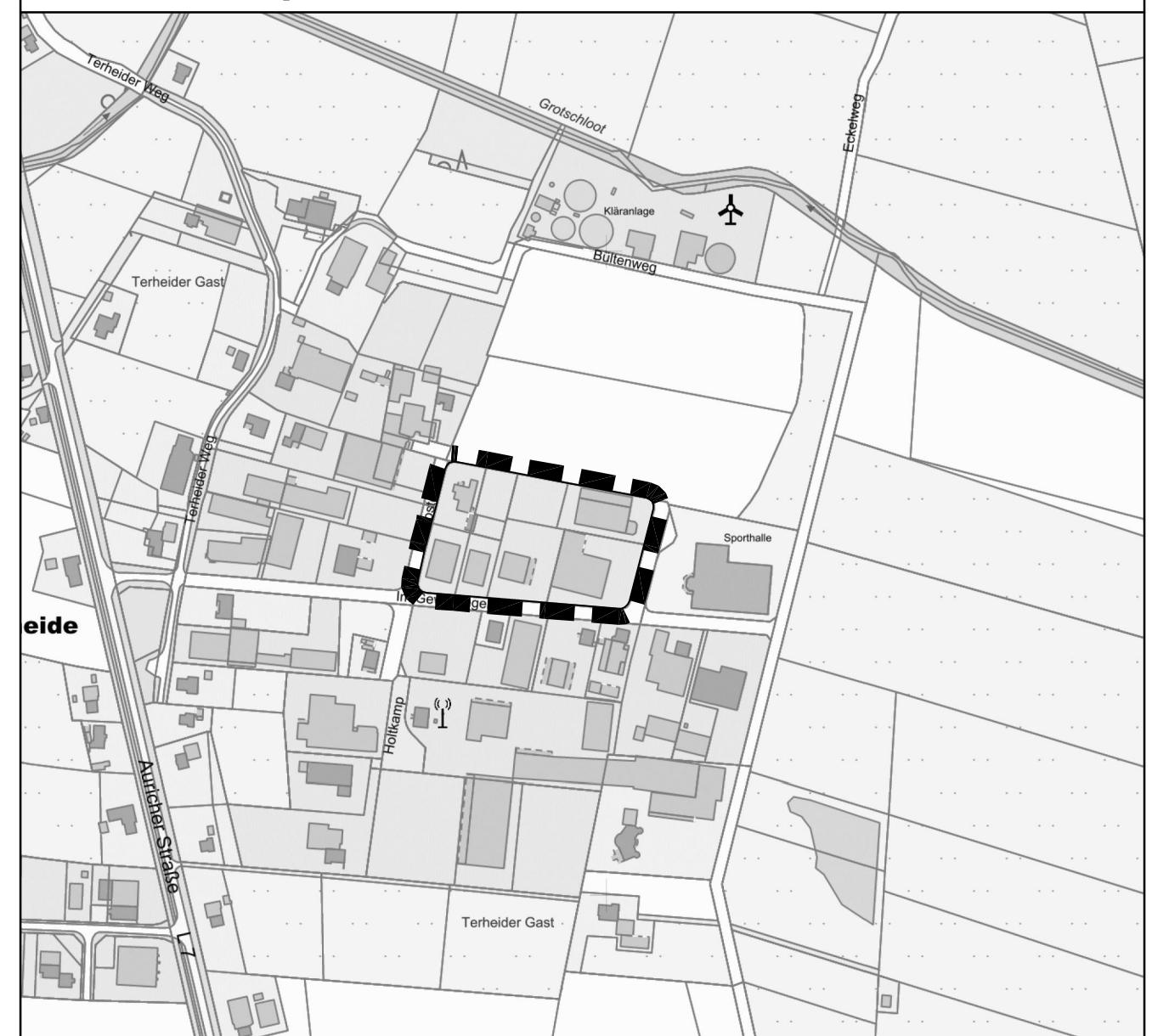
Wittmund, den _____

Katasteramt Wittmund

(Unterschrift) (Siegel)

Übersichtsplan

M. 1 : 5.000



Gemeinde Westerholt Bebauungsplan Nr. 8 "Gewerbegebiet"

4. Änderung

- Entwurf -

M. 1 : 1.000