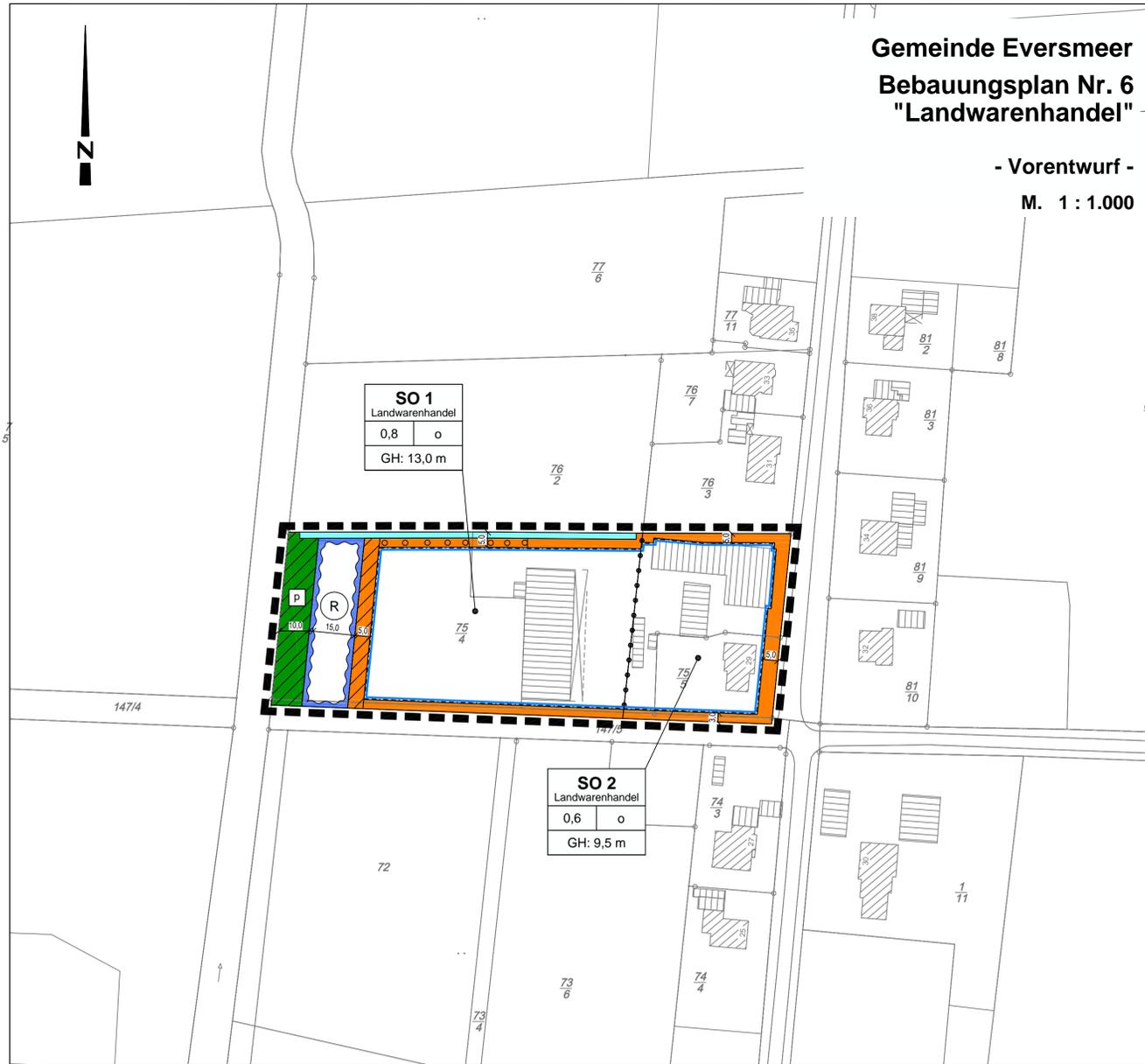


Gemeinde Eversmeer Bebauungsplan Nr. 6 "Landwarenhandel"

- Vorentwurf -
M. 1 : 1.000



Textliche Festsetzungen

1. Sonstige Sondergebiete SO „Landwarenhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

1.1 Sondergebiete SO

Die Sondergebiete Landwarenhandel dienen dem Betrieb eines Landwarenhandels. In den Sondergebieten SO 1 und 2 sind folgende Nutzungen und Anlagen zulässig:

- Betriebs- und Lagerhallen,
- Verkaufsräume mit einer Verkaufsfläche von höchstens 750 m²; der Anteil an zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten darf höchstens 10 % betragen.
- zugeordnete Nebenanlagen, Stelplätze und Verkehrsflächen.

1.2 Sondergebiet SO 2

In dem Sondergebiet SO 2 sind zudem Betriebsleiterwohnhäuser bzw. – Wohnungen zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 3 BauGB und § 18 BauNVO

- 2.1 Die Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwand mit der Dachfläche) ist das Maß zwischen Oberkante Straßenmitte, gemessen in Fassadenmitte, und der äußeren Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut.
- 2.2 Die Firsthöhe ist das Maß zwischen Oberkante Straßenmitte, gemessen in Fassadenmitte, und der oberen Kante des Gebäudes. Die Firsthöhe darf nur durch untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen) überschritten werden.

3. Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächen ist das Regenrückhaltecken und die private Grünfläche mit auf das Baugrundstück anzurechnen.

4. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die gekennzeichnete Pflanzfläche ist vollflächig zu bepflanzen, der Bewuchs ist dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen, es sind nur heimische, standortgerechte Arten zu verwenden.

Hinweise

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

2. Bodenfunde

Bei Erdarbeiten können archaische Funde, wie Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken oder auffällige Bodenverfärbungen zutage kommen. Bodenfunde sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterliegen als Bodendenkmale den Schutzbestimmungen des Nds. Denkmalschutzgesetzes, wonach sie meldepflichtig sind. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Hinweise auf Bodenfunde nehmen die Untere Denkmalschutzbehörde, der Landkreis sowie die Ostfriesische Landschaft entgegen.

Im Plangebiet können Funde nicht ausgeschlossen werden. Es ist eine fachliche Begleitung der Erdarbeiten notwendig. Der Beginn der Erdarbeiten ist ins dem Archäologischen Dienst frühzeitig, d.h. 3 Wochen vor Beginn, anzuzeigen. Sollte archaische Denkmalsubstanz zutage kommen, sind ausreichend lange Fristen zur Dokumentation und Fundbergung einzuräumen. Sollten Ausgrabungen erforderlich werden, müssen diese einschließlich der Kosten nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz geregelt werden.

Da bei Vorhandensein von Fundstellen Zellen für die Ausgrabungen anfallen, empfehlen wir um Planungssicherheit zu erlangen frühzeitig Baggeprospektionen empfohlen.

3. Altlasten

Sollten während der Bauarbeiten Abfälle zu Tage treten oder sollte es Hinweise geben, die auf bisher unbekannte 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.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Eversmeer den Bebauungsplan Nr. 6 „Landwarenhandel“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Eversmeer, den _____

Der Bürgermeister (Siegel)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Eversmeer hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Landwarenhandel“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Eversmeer, den _____

Bürgermeister

2. Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

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

© 2020 LGLN
Liegenschaftskarte
Zuständigkeiten: Vermessungs- und Katasterverwaltung

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)

3. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

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

Oldenburg, den 21.06.2022

Im Technologiepark Nr. 4
26129 Oldenburg
T 0441 998 403 - 10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de



4. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Eversmeer hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 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.

Eversmeer, 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.

Eversmeer, den _____

Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Eversmeer hat den Bebauungsplan Nr. 6 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Eversmeer, den _____

Bürgermeister

7. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 6 ist gemäß § 10 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Eversmeer, den _____

Bürgermeister

8. Verletzung von Vorschriften

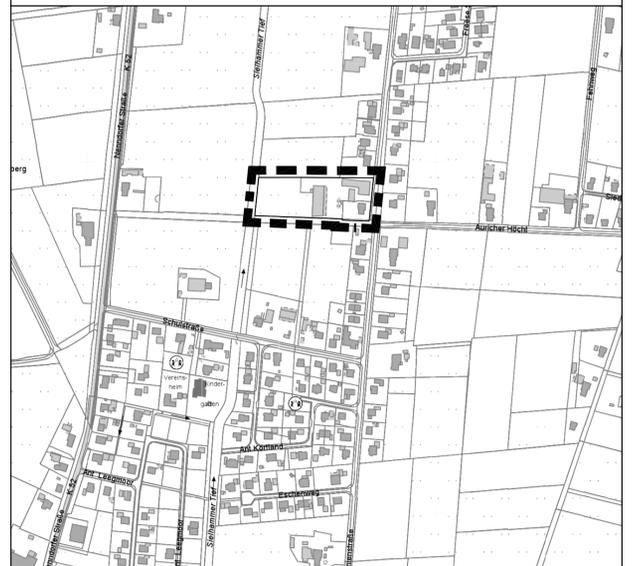
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 6 nicht geltend gemacht worden.

Eversmeer, den _____

Bürgermeister

Übersichtsplan

M. 1 : 5.000



Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet "Landwarenhandel"

2. Maß der baulichen Nutzung

z.B. 0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß

z.B. GH: 13,0 m Gebäudehöhe als Höchstmaß

überbaubare Grundstücksflächen
 nicht überbaubare Grundstücksflächen

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

offene Bauweise

Baugrenze

4. Grünflächen

private Grünfläche

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Graben

Regenrückhaltebecken

Gewässerräumstreifen

6. 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

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Gemeinde Eversmeer Bebauungsplan Nr. 6 "Landwarenhandel"

- Vorentwurf -

M. 1 : 1.000