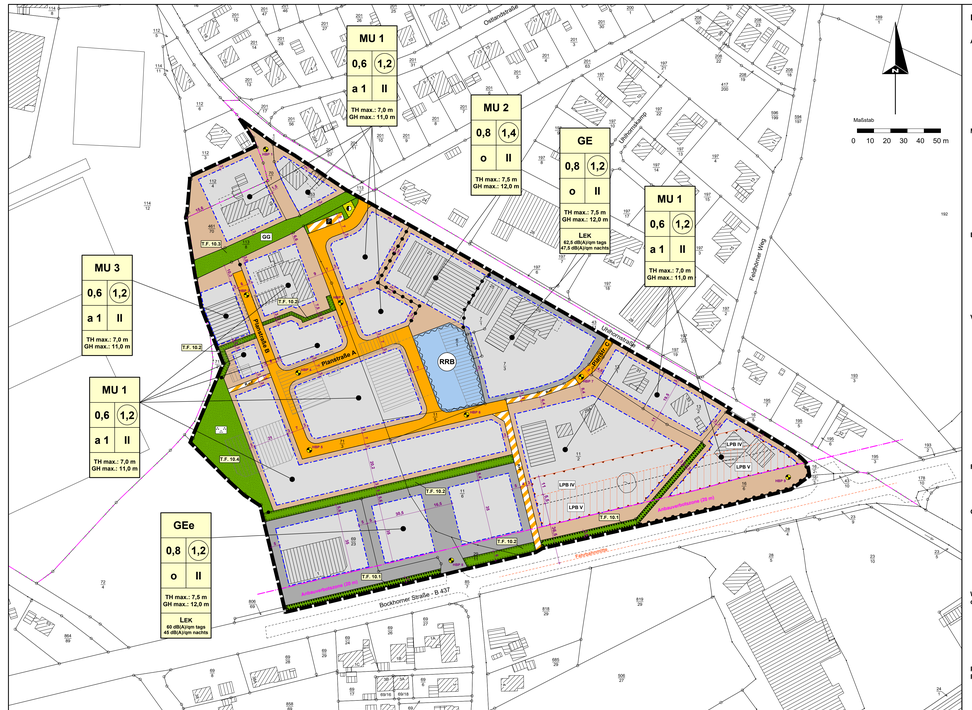

PLANUNTERLAGE

Aktenzeichen: L4 - .....

Quelle:

© 2022

Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

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

Vervielfältigungserlaubnis erteilt nach dem Niedersächsischen Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12.12.2002.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich - Katasteramt Varel -

Varel, den .....

.....
Unterschrift

PFLANZENLISTE

Bäume und Sträucher - Naturraum Geest		
Bäume		
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)	Roskastanie (Aesculus hippocast.)	Vogelkirsche (Prunus avium)
Bergulme (Ulmus glabra)	Robuche (Fagus silvatica)	Wildapfel (Malus silvestris)
Eberesche (Sorbus aucuparia)	Sandbirke (Betula pendula)	Wildbirne (Pyrus communis)
Esche (Fraxus excelsior)	Schwarzerle (Alnus glutinosa)	Winterlinde (Tilia cordata)
Feldahorn (Acer campestre)	Spitzahorn (Acer platanoides)	Zitterpappel (Populus tremula)
Frühe Traubenkirsche (Prunus padus)	Sommerlinde (Tilia platyphyllos)	
Hainbuche (Carpinus betulus)	Stieleiche (Quercus robur)	
Sträucher		
Berberitze (Berberis vulgaris)	Grauweide (Salix cinerea)	Kornelkirsche (Cornus mas)
Besenginster (Cytisus scoparius)	Hanfweide (Salix viminalis)	Liguster (Ligustrum vulgare)
Bibernellrose (Rosa pimpinellifolia)	Hartriegel (Cornus sanguinea)	Öhrchenweide (Salix aurita)
Brombeere (Rubus spec.)	Haselnuss (Corylus avellana)	Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Buchsbaum (Buxus sempervirens)	Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)	Salweide (Salix caprea)
Faulbaum (Rhamnus frangula)	Heidelbeere (Vaccinium myrtillus)	Sanddorn (Hippophae rhamnoides)
Felsenbirne (Amelanchier ovalis)	Himbeere (Rubus idaeus)	Schlehe (Prunus spinosa)
Gemeiner Schneeball (Viburn. opulus)	Hülse, Stechpalme (Ilex aquifolium)	Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Gewöhnlicher Flieder (Syringa vulgaris)	Hundsrose (Rosa canina)	Weißdorn (Crataegus monogyna)

PFLANZENLISTE

Obstbäume		
Äpfel		
Alantapfel	Gronniger Krone	Reitländer
Bokenapfel	Ingrid	Roter Eiserapfel
Danziger Kantapfel	Jacob Lebel	Roter Münsterländer
Dülmener Rosenapfel	Krügers Dickstiel	Schöner v. Boskoop
Frankenapfel	Oeth. Herbstcalvill	Schöner aus Herrenhut
Gelber Münsterländer	Pannemanns Taphephfel	Stettiner Prinzenapfel
Grahams Jubiläum	Purpurroter Cousinot	
Pflaumen und Zwetschen		
Bühlerzwetsche	Hauszwetsche	Graf Althans
Bonnemer	Wangenheimer Frühzwetsche	Nancy-Mirabelle
Birnen		
Alexander Lucas	Gräfin v. Paris	Madame Verte
Clapps Liebling	Gute Graue	Neue Poiteau
Doppelte Philips	Herzogin Elsa	Nordhauser Winterforellenbirne
Esperens Herrenbirne	Holländische Zuckerbirne	Triumph v. Vienna
Gellerts Butterbirne	Köstliche v. Charneau	Zeteler Zuckerbirne
Kirschen		
Dönissens gelbe Knorpelkirsche	Oktava	Morellenfeuer
Lucienkirsche	Hermanns Rubinweichsel	Schattenmorelle

Planzeichenerklärung (gem. PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung

- MU – Urbanes Gebiet (MU)
- GE – Gewerbegebiet (GE)
- GEe – Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

Maß der baulichen Nutzung

- 1,2 – Geschossflächenzahl
- 0,6 – Grundflächenzahl
- II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH max – maximal zulässige Traufhöhe (siehe textliche Festsetzung Nr. 6)
- GH max – maximal zulässige Gebäudehöhe (siehe textliche Festsetzung Nr. 6)

Bauweise, Baugrenzen

- o – offene Bauweise
- a1 – abweichende Bauweisen a1 (siehe textliche Festsetzung Nr. 7)
- Baugrenze mit überbaubarem Bereich

Verkehrsflächen

- Private Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- R+F – Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg
- P – Zweckbestimmung: Parkplatz
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen

- Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität (Trafo)

Grünflächen

- Private Grünfläche
- PA – Zweckbestimmung Parkanlage
- GG – Zweckbestimmung Gliederungsgrün

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

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft
- RRB – Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- T.F. 10.3 – Kennzeichnung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit Bezug zur textlichen Festsetzung Nr. 10

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Flächen für besondere Schutzmaßnahmen der Freiräume vor Verkehrslärm
- LPB IV – Lärmpegelbereiche (LPB) gem. DIN 4109
- LEK – Festgesetzte Emissionskontingente
- +2,7 – Höhenbezugspunkt
- 2,7 – Bemaßung in Meter

Planeintragungen zu nachrichtlichen Übernahmen

- Begrenzung der Anbauverbotszone gemäß Straßengesetz
- Gebäude, für die ein Abriss vorgesehen ist

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nr. 1 Art der baulichen Nutzung im Urbanen Gebiet (MU)
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6a BauNVO)

Nr. 1.1
Die als Urbanes Gebiet festgesetzten Flächen werden gegliedert in die Teilbereiche MU 1 bis MU 3.

Nr. 1.2
In den Urbanen Gebieten MU 1 bis MU 3 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe für den Verkauf an Endverbraucher nicht zulässig, wenn das angebotene Kernsortiment nachfolgender Liste (Bookhorner Liste) entspricht:

Zentrenrelevante Sortimente:

- Augenoptik	- Bekleidung (ohne Sportbekleidung)
- Briefmarken / Münzen	- Bücher
- Computer (PC - Hardware / PC -Software)	- Einrichtungszubehör
- Elektrokleingeräte	- Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör
- Glas, Porzellan, Keramik	- Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware
- Haurat / Haushaltswaren	- Hausgeräte / Bettwäsche / Tischwäsche
- Medizinische und orthopädische Geräte (einschl. Hörgeräte)	- Musikinstrumente und Musikalien
- Papier / Bürobartikel / Schreibwaren / Bastelbedarf	- Pharmazeutische Artikel (Apotheke)
- Reitsportartikel	- Schuhe / Lederwaren
- Spielwaren	- Sport- und Campingartikel (inkl. Sportbekleidung)
- Telekommunikationsartikel	- Uhren und Schmuck
- Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)	- Waffen / Jagdbedarf / Angeln

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

- Drogerie / Kosmetik / Parfümerie	- Nahrungs- und Genussmittel
- (Schnitt-) Blumen	- Zeitungen Zeitschriften

Nr. 1.3
Abweichend von den Regelungen unter Nr. 1.2 sind in den Urbanen Gebieten MU 1 bis MU 3 Verkaufsstätten mit zentrenrelevanten Sortimenten für den Verkauf an Endverbraucher zulässig, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Betrieb des produzierenden oder verarbeitenden Handwerks oder Gewerbes stehen, die gegenüberstehen Betriebsgegenstand ist und ausschließlich Waren aus eigener Herstellung angeboten werden (Werksverkauf). Die Verkaufsfläche darf 100 qm pro Betrieb nicht übersteigen.

Abweichend von den Regelungen unter Nr. 1.2 sind in den Urbanen Gebieten MU 1 bis MU 3 Verkaufsstätten mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten für den Verkauf an Endverbraucher zulässig, wenn die Verkaufsfläche eine Größe von 50 qm nicht übersteigt.

Nr. 1.4
In den Urbanen Gebieten MU 1 bis MU 3 werden die unter § 6a Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Nr. 1.5
Gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass in den beiden Teilbereichen MU 2 und MU 3 im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht zulässig ist.

Nr. 2 Art der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet (GE)
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)

Nr. 2.1
Im festgesetzten Gewerbegebiet GE werden die unter § 8 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen „Tankstellen" und „Anlagen für sportliche Zwecke" gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Nr. 2.2
Im festgesetzten Gewerbegebiet GE werden die unter § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke" sowie „Vergnügungsstätten" gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Nr. 2.3
Im festgesetzten Gewerbegebiet GE sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe für den Verkauf an Endverbraucher nicht zulässig, wenn das angebotene Kernsortiment nachfolgender Liste (Bookhorner Liste) entspricht:

Zentrenrelevante Sortimente:

- Augenoptik	- Bekleidung (ohne Sportbekleidung)
- Briefmarken / Münzen	- Bücher
- Computer (PC - Hardware / PC -Software)	- Einrichtungszubehör
- Elektrokleingeräte	- Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör
- Glas, Porzellan, Keramik	- Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware
- Haurat / Haushaltswaren	- Hausgeräte / Bettwäsche / Tischwäsche
- Medizinische und orthopädische Geräte (einschl. Hörgeräte)	- Musikinstrumente und Musikalien
- Papier / Bürobartikel / Schreibwaren / Bastelbedarf	- Pharmazeutische Artikel (Apotheke)
- Reitsportartikel	- Schuhe / Lederwaren
- Spielwaren	- Sport- und Campingartikel (inkl. Sportbekleidung)
- Telekommunikationsartikel	- Uhren und Schmuck
- Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)	- Waffen / Jagdbedarf / Angeln

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

- Drogerie / Kosmetik / Parfümerie	- Nahrungs- und Genussmittel
- (Schnitt-) Blumen	- Zeitungen Zeitschriften

Nr. 2.4
Abweichend von den Regelungen unter Nr. 2.3 sind im festgesetzten Gewerbegebiet GE Verkaufsstätten mit zentrenrelevanten Sortimenten für den Verkauf an Endverbraucher zulässig, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Betrieb des produzierenden oder verarbeitenden Handwerks oder Gewerbes stehen, das angebotene Sortiment branchentypisch ist und ausschließlich Waren aus eigener Herstellung angeboten werden (Werksverkauf). Die Verkaufsfläche darf 100 qm pro Betrieb nicht übersteigen.

Nr. 3 Art der baulichen Nutzung im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe)
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)

Nr. 3.1
Im festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet GEe werden die unter § 8 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen „Tankstellen" und „Anlagen für sportliche Zwecke" gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Nr. 3.2
Im festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet GEe werden die unter § 8 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Nr. 3.3
Im festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe für den Verkauf an Endverbraucher nicht zulässig, wenn das angebotene Kernsortiment nachfolgender Liste (Bookhorner Liste) entspricht:

Zentrenrelevante Sortimente:

- Augenoptik	- Bekleidung (ohne Sportbekleidung)
- Briefmarken / Münzen	- Bücher
- Computer (PC - Hardware / PC -Software)	- Einrichtungszubehör
- Elektrokleingeräte	- Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör
- Glas, Porzellan, Keramik	- Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware
- Haurat / Haushaltswaren	- Hausgeräte / Bettwäsche / Tischwäsche
- Medizinische und orthopädische Geräte (einschl. Hörgeräte)	- Musikinstrumente und Musikalien
- Papier / Bürobartikel / Schreibwaren / Bastelbedarf	- Pharmazeutische Artikel (Apotheke)
- Reitsportartikel	- Schuhe / Lederwaren
- Spielwaren	- Sport- und Campingartikel (inkl. Sportbekleidung)
- Telekommunikationsartikel	- Uhren und Schmuck
- Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)	- Waffen / Jagdbedarf / Angeln

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

- Drogerie / Kosmetik / Parfümerie	- Nahrungs- und Genussmittel
- (Schnitt-) Blumen	- Zeitungen Zeitschriften

Nr. 3.4
Abweichend von den Regelungen unter Nr. 3.3 sind im festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet GEe Verkaufsstätten mit zentrenrelevanten Sortimenten für den Verkauf an Endverbraucher zulässig, wenn sie im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Betrieb des produzierenden oder verarbeitenden Handwerks oder Gewerbes stehen, das angebotene Sortiment branchentypisch ist und ausschließlich Waren aus eigener Herstellung angeboten werden (Werksverkauf). Die Verkaufsfläche darf 100 qm pro Betrieb nicht übersteigen.

Nr. 4 Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)

In den Urbanen Gebieten MU 1 und MU 3 darf die Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sowie den baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nur um bis zu 25 % überschritten werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nr. 5 Höhe des Erdgeschossfußbodens
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

In den Urbanen Gebieten MU 1 bis MU 3, dem Gewerbegebiet GE und dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens in der Mitte des Gebäudes nicht höher als 0,50 m über den nächstgelegenen Höhenbezugspunkt liegen. Die Lage der einzelnen Höhenbezugspunkte sind in der Planzeichnung vermerkt.

Nr. 6 Gebäudehöhe / Traufhöhe
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO werden in den Urbanen Gebieten MU 1 bis MU 3, dem Gewerbegebiet GE und dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe die maximal zulässigen Gebäude- und Traufhöhen der baulichen Anlagen und die erforderlichen Bezugspunkte festgesetzt.

Für die Gebäudehöhe gilt als unterer Bezugspunkt die Oberkante des Erdgeschossfußbodens. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Daches (First bzw. Oberkante Flachdach). Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile und durch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig.

Für die Traufhöhe gilt als unterer Bezugspunkt die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens. Bei Gebäuden mit geneigten Dächern wird der obere Bezugspunkt als Schnittpunkt der Außenkante der aufsteigenden Wand mit der Dachhaut definiert. Die Traufhöhe gilt nicht für Traufen von untergeordneten Dachteilen (Krüppelwalm, Dachaufbauten, Gaupe/Gaupen). Bei Gebäuden mit Flachdächern ist die maximale Gebäudehöhe die maximal zulässige Traufhöhe.

Garagen und Nebenanlagen bleiben von den vorstehenden Festsetzungen unberührt.

Nr. 7 Abweichende Bauweise
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

In den Urbanen Gebieten MU 1 und MU 3 gilt die abweichende Bauweise a1 gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Hier sind nur Gebäude mit einer maximalen Länge von 50 m zulässig.

Auf die zulässigen Baulängen sind Nebengebäude, wie Garagen und überdachte Stellplätze, Nebenanlagen, Dachüberstände, Erker und andere untergeordnete Bauteile i. S. d. § 5 Abs. 3 Nr. 2 NBauO nicht anzurechnen. Die seitlichen Grenzabstände richten sich nach den Regelungen zur offenen Bauweise.

Nr. 8 Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 u. 14 BauNVO)

In den Urbanen Gebieten MU 1 bis MU 3 und im Gewerbegebiet GE sind Garagen nach § 12 BauNVO sowie Carports und Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO innerhalb der nicht überbaubaren Fläche allgemein zulässig.

Dies gilt jedoch nicht für den Bereich zwischen der Straßenverkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze.

Nr. 9 Nutzung der solaren Strahlungsenergie
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Nr. 9.1
Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind bei Neubauten oder wesentlichen Änderungen bestehender Gebäude die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 Prozent mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (**Solarmindestfläche**). Ausnahmsweise, soweit dies im Einzelfall technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht vertretbar ist bzw. anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht, gilt Satz 1 nicht.

Dachflächen bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches über Dächer (in qm) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) auf dem jeweiligen Baugrundstück des Bebauungsplans errichtet werden. Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die folgenden nicht nutzbaren Teile (in qm) abzuziehen:

- Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Westnordwest bis Ostnordost);
- erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume, - von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dachwirtschafte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie baurordnungsrechtliche Abstandsflächen zu den Dachrändern.

Nr. 9.2
Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Nr. 10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB)

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 83 sind mehrere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft durchzuführen. Sofern es sich um Neuanpflanzungen handelt, müssen die Pflanzenqualitäten den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Nr. 10.1 Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher

Innerhalb der in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB belegten Flächen sind die dort vorhandenen Gehölzstrukturen in allen ihren Bestandteilen (Bäume, Sträucher, Unterwuchs) dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen jeglicher Art zu schützen. Bei Abgang sind Bäume und Sträucher zu ersetzen.

Zur Nachpflanzung sind standortgerechte heimische Arten mit folgender Pflanzqualität zu verwenden:
- bei Bäumen: Heister 2 x verpflanzt / 150 bis 200 cm
- bei Sträuchern: Strauch 2 x verpflanzt / 60 bis 100 cm.

Es sind Gehölzarten aus der in der Planzeichnung aufgeführten Pflanzenliste zu verwenden.

Nr. 10.2 Anpflanzungsgebot für Sträucher

Innerhalb der in der Planzeichnung mit einem Anpflanzungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB belegten Flächen sind Sträucher anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Anpflanzung ist so vorzunehmen, dass eine Dichte von einer Pflanze pro 2 qm erreicht wird. Die Pflege hat so zu erfolgen, dass die Wuchshöhe der Sträucher die Höhe von 4 m über Grund nicht überschreitet.

Bei der Anpflanzung sind heimische, standortgerechte Sträucher mit folgender Pflanzqualität zu verwenden: Strauch 2 x verpflanzt / 60 bis 100 cm.

Es sind Gehölzarten aus der in der Planzeichnung aufgeführten Pflanzenliste zu verwenden.

Nr. 10.3 Gestaltung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gliederungsgrün"

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gliederungsgrün" sind die Bodenflächen als Rasenfläche anzulegen. Die dort noch zum Teil vorhandenen Schienen sind in die Rasenflächen zu integrieren.

Nr. 10.4 Gestaltung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage"

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB insgesamt 25 Bäume anzupflanzen. Dabei können entweder hochstämmige standortgerechte Laubbäume oder Obstbäume gewählt werden. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten; abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Bei der Anpflanzung sind Bäume mit folgender Pflanzqualität zu verwenden:
- bei Bäumen: Stammumfang mindestens 12 - 14 cm
- bei Obstbäumen: Stammumfang mindestens 8 - 10 cm

Es sind Gehölzarten aus der in der Planzeichnung aufgeführten Pflanzenliste zu verwenden.

Die Bodenflächen als Scherrasen anzulegen.

Zulässig ist auch die Errichtung eines Pavillons mit einer maximalen Grundfläche von 30 qm und einer Bruttoanlage, die mindestens 3 m von den Anlagen der Anlage von Erschließungsanlagen sowie die Mobilierung mit Sitzgelegenheiten.

Nr. 10.5 Anpflanzung von Bäumen im Straßenraum

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen ist je angefangene 400 qm Verkehrsfläche mindestens ein Baum anzupflanzen. Dabei können entweder hochstämmige standortgerechte Laubbäume oder Obstbäume gewählt werden. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten; abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Bei der Anpflanzung sind Bäume mit folgender Pflanzqualität zu verwenden:
- bei Bäumen: Stammumfang mindestens 12 - 14 cm
- bei Obstbäumen: Stammumfang mindestens 8 - 10 cm

Es sind Gehölzarten aus der in der Planzeichnung aufgeführten Pflanzenliste zu verwenden.

Nr. 10.6 Befestigung der Rad- und Fußwege

Die in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg" sind § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nr. 11 Passiver Lärmschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in Teilbereichen durch Lärmimmissionen von der Bundesstraße 437 (Bookhorner Straße) vorbelastet. Diese Bereiche sind in der Planzeichnung als „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes" gekennzeichnet.

Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen, die sich innerhalb der „Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes" befinden, müssen besondere Anforderungen an die Luftschalldämmung erfüllen. Der Nachweis erfolgt detailliert gemäß DIN 4109-1 und DIN 4109-2.

Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach DIN 4109-1, Abschnitt 7 (Ausgabe Januar 2018) unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach:

$R'_{w,ges}$ = L_a - Kraumart

Mit L_a der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 (Ausgabe Januar 2018);

KRaumart = 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
KRaumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
KRaumart = 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges}$ = 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien und
$R'_{w,ges}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und ähnliches.

Neuenburger Straße 15 - 26340 Zetel

Zetel, den .....

.....
Planverfasser

VERFAHRENSVERMERKE

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bookhorn hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 "Quartier Logemann" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Bookhorn, den .....

.....
Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bookhorn hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 82 "Quartier Logemann" zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 82 "Quartier Logemann" und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bookhorn, den .....

.....
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Bookhorn hat den Bebauungsplan Nr. 82 "Quartier Logemann" einschließlich der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bookhorn, den .....

.....
Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 82 "Quartier Logemann" ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Friesland bekanntgemacht worden. Er ist damit rechtsverbindlich geworden.

Bookhorn, den .....

.....
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 82 "Quartier Logemann" ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Bookhorn, den .....

.....
Unterschrift

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 82 "Quartier Logemann" sind Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Bookhorn, den .....

.....
Unterschrift

HINWEISE

Folgende in der Planzeichnung enthaltenen Hinweise sind bei der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 82 zu berücksichtigen:

Nr. 1 Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023.

Nr. 2 Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege Referat Archäologie Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Nr. 3 Maßnahmen zum Artenschutz

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Die im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes durchgeführte Prüfung zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbindet nicht von der auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Aus Gründen des vorbereitenden Artenschutzes darf die Rodung bzw. Fällung sowie das Beschneiden von Bäumen, Gebüschen und anderen Gehölzen nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden.

Nr. 4 Altablagerungen / Altlasten

Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland zu informieren.

Nr. 5 Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten militärische Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover oder das Ordnungsamt der Gemeinde Bookhorn zu benachrichtigen.

Nr. 6 Erdverlegte Versorgungseinrichtungen

Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist ggf. auf erdverlegte Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfäl