Verfahrensvermerke

Hinweis:

Die Verfahrensvermerke für die 2. Änderung des B-Plans Nr. 41a wurden komplett neu erstellt und sind farblich nicht hervorgehoben.

Präambel

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und i.V.m. § 58 Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Norden diesen Bebauungsplan Nr. 41a 2. Änderung „Gewerbe- und Dienstleistungspark Leegemoor", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Norden, den .....

Der Bürgermeister .....

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1: 1 000
Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

© 2023

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 19.10.2023). 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.

Norden, den.....

Katasteramt Norden

..... Siegel

(Unterschrift)

Planverfasserin

Der Bebauungsplan Nr. 41a 2. Änderung „Gewerbe- und Dienstleistungspark Leegemoor", wurde ausgearbeitet von der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH, Geschäftsstelle Aurich, Wagenweg 13, 26603 Aurich.

Aurich, den .....

Planverfasserin

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Norden hat in seiner Sitzung am 28.06.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41a 2. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Norden, den .....

Der Bürgermeister .....

Veröffentlichung

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung im Internet sowie zusätzlich durch leicht erreichbare Zugangsmöglichkeiten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet sowie zusätzlich durch leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung wurden vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Internet veröffentlich und zusätzlich öffentlich ausgelegt.

Norden, den .....

Der Bürgermeister .....

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am..... als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Norden, den .....

Der Bürgermeister .....

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 41a 2. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt Nr. ..... für den Landkreis Aurich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 41a 2. Änderung ist damit gemäß § 10 BauGB am ..... in Kraft getreten.

Norden, den .....

Der Bürgermeister .....

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Norden, den .....

Der Bürgermeister .....

Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Norden, den .....

Der Bürgermeister .....

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. Nr. 33/2022 S. 588) geändert worden ist.
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichenerklärung

gemäß Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802) geändert worden ist.

Hinweis:

Die zeichnerischen Festsetzungen der 2. Änderung des B-Plans Nr. 41a sind farblich (grün) hervorgehoben. Die zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans Nr. 41a wurden nachrichtlich übernommen und schwarzweiß lesbar dargestellt.

Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiete

GE_E — Eingeschränkte Gewerbegebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,8 — Geschossflächenzahl

0,5 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — abweichende Bauweise

Baulinie

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

R — **Öffentliche Grünfläche**
Zweckbestimmung: Retentionsmulde als extensives Feuchtgrünland

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

I — **Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
Zweckbestimmung: Immissionsschutzstreifen (I1, K1, K2)

I — **Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.**
Zweckbestimmung: Immissionsschutzstreifen (I1, K1, K2)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Umgr. v. Flächen für Nutzungsbeschränkungen/ für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

FSP 57,5/42,5 — Flächenbezogener Schallleistungspegel (höchstzulässige Schallemission je qm Grundstücksfläche in dB(A) Tagwert/Nachtwert)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

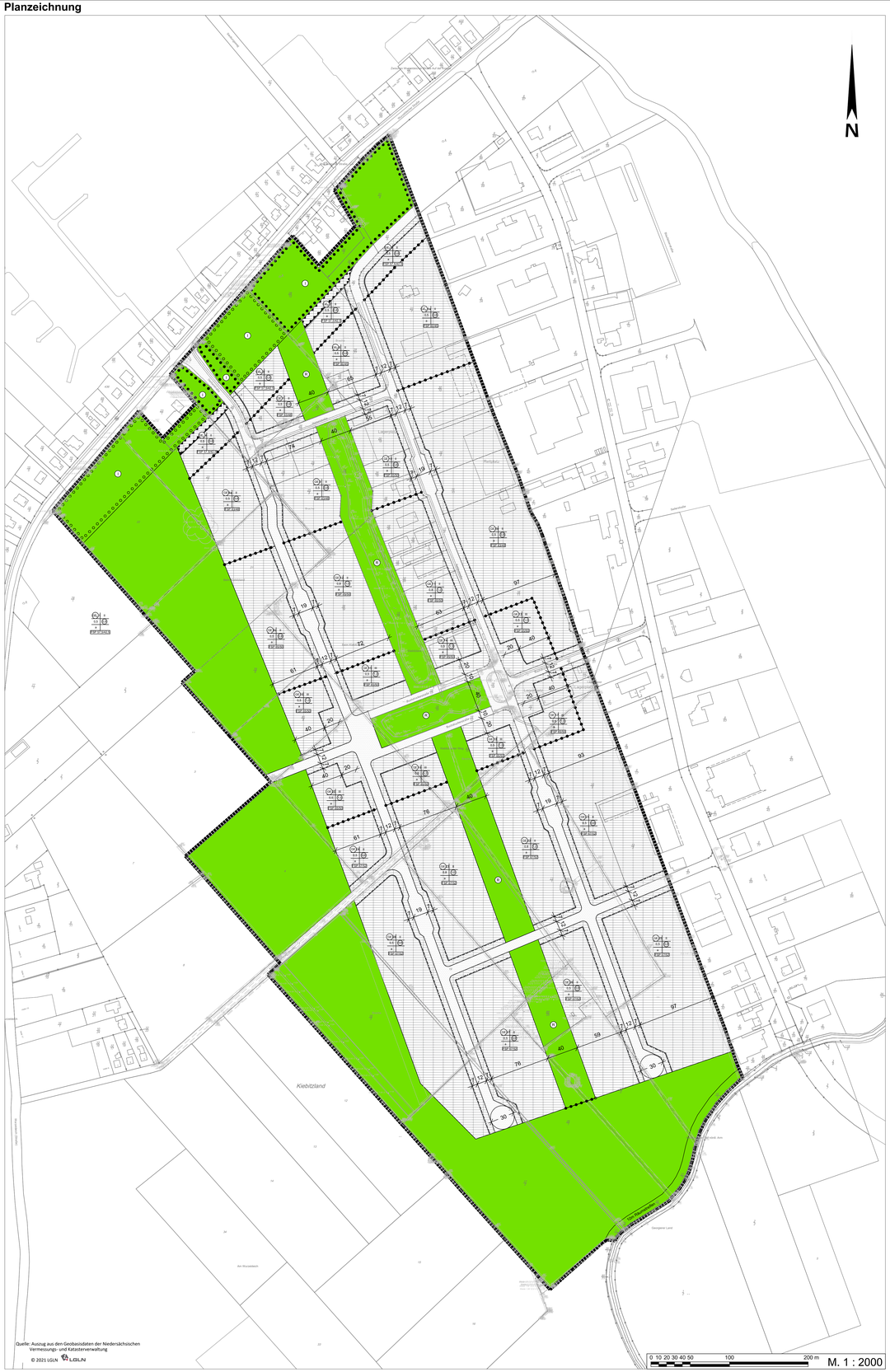
vorhandene Flurstücksgrenze

Planunterlage

Gemarkung:	Süderneuland 1
Flur:	4
Datum des Feldvergleichs:	19.10.2023
Aktenzeichen:	L4-240/2023

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich
Katasteramt Norden

Planzeichnung



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2021 LGLN LGLN

Textliche Festsetzungen

Hinweis:

Die textlichen Festsetzungen der 2. Änderung des B-Plans Nr. 41a sind rot gekennzeichnet. Die Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans Nr. 41a wurden in schwarzer Schrift übernommen.

1 Abweichende Bauweise

In den Gewerbegebieten GE und GE-E sind in der abweichenden Bauweise Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise jedoch ohne Längenbeschränkung.

2 Nebenanlagen und Garagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraßen und der vorderen Baugrenze sind Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO unzulässig.

3 Gebäudehöhe

Gemäß § 26 Abs. 3 BauNVO wird eine Höhe der Gebäude von 15 m als Höchstmaß festgesetzt. Ausnahmsweise kann die Höchstgrenze überschritten werden, wenn es aus betriebstechnischen Gründen erforderlich ist (z.B. für Silos, Lüftungs- und Rauchabzugsschächte, Fördergeräte usw.) und die Höhe von 20 m nicht überschritten wird.

4 Eingeschränktes Gewerbegebiet

Im GE-E-Gebiet gemäß § 8 BauNVO sind nur solche Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

5 Zulässigkeit

In den Gewerbegebieten GE und GE-E sind Spielhallen, Bordelle, Sex-Kinos, Peep-Shows und ähnliche Einrichtungen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

6 Immissionsschutz

Die Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23. a) BauGB, sind mit gebietsheimischen und standortgerechten Gehölzen ~~gemäß dem landschaftspflegerischen Gutachten~~ zu bepflanzen bzw. die Anpflanzungen zu erhalten (siehe Gehölzliste in textlicher Festsetzung 9).

7 Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in den Gewerbebetrieben und eingeschränkten Gewerbebetrieben

Einzelhandelsbetriebe sind nur zulässig, wenn sie die ausgeglichenen Versorgungsstrukturen nicht wesentlich beeinträchtigen und der zentralörtlichen Bedeutung der Stadt Norden entsprechen. Die insoweit erforderliche Einzelfallbeurteilung erfolgt nach den Bestimmungen des Runderlasses des MI vom 21.03.1986.

8 Befestigung von Stellplätzen

Für die Befestigung der Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken dürfen nur unter Berücksichtigung der entsprechenden technischen Regelwerke und Herstellerangaben versickerungsfähige Pflastersteine eingebaut werden.

~~**9 Anpflanzen in Grünflächen**~~

~~Innerhalb der festgesetzten Grünflächen sind heimische Sträucher gem. dem landschaftspflegerischen Gutachten anzupflanzen.~~

~~**10 Mahd**~~

~~In den festgesetzten Grünflächen darf eine Mahd nur in der Zeit vom 01.08. bis 28.02. eines jeden Jahres durchgeführt werden.~~

9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Zweckbestimmung: Immissionsschutzstreifen

Innerhalb dieser Flächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25. a) BauGB Anpflanzungen zur Entwicklung eines Laubwaldgürtels aus gebietsheimischen und standortgerechten Gehölzen als Immissionsschutzstreifen vorzusehen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Ausgenommen von den Anpflanzungen sind der Abstands- und Sicherheitsstreifen entlang der Wurzeldeicher Straße L4, die Räumstreifen an Gräben und die Pflegewege an den Lärmschutzwällen.

Die folgenden gebietsheimischen und standortgerechten Gehölzarten sind gemäß ihrer Standortansprüche zu verwenden und einzeln (Bäume) bis in Gruppen von 3 (Bäume 2. Ordnung) bis 7 Stück (Sträucher) zu pflanzen:

Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Salix fragilis	Knackweide
Ulmus laevis	Flatter-Ulme

Sträucher:

Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ilex aquifolium	Stechpalme
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix viminalis	Hanf-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

10 Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, Zweckbestimmung: Immissionsschutzstreifen

Innerhalb dieser Flächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr.25. b) BauGB der Laubwaldgürtel als Immissionsschutzstreifen zu erhalten und Abgänge mit gebietsheimischen und standortgerechten Gehölzen der unter Festsetzung 9 aufgelisteten Arten zu ersetzen.

11 GE-Gebiete und GE-E-Gebiete mit Nutzungsbeschränkungen

1. In den GE-E 1-4 Gebieten sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen je qm Grundstücksfläche 57,5 dBßA) tags und 42,5 dB(A) nachts nicht überschreiten.
2. In den GE-E 5a/6 Gebieten sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen ja qm Grundstücksfläche 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts nicht überschreiten.
3. In den GE 5b/7/8a/9 Gebieten sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen je qm Grundstücksfläche 63 dB(A) tags und 48 dB(A) nachts nicht überschreiten.
4. In den GE 8b/10-20 Gebieten sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen je qm Grundstücksfläche 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts nicht überschreiten.
5. In den GE 21-28 Gebieten sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen je qm Grundstücksfläche 67 dB(A) tags und 52 dB(A) nachts nicht überschreiten.

Gestalterische Festsetzungen

1 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen an der Stätte der Leistung und dort nur zur jeweiligen Haupterschließungsstraße hin angebracht werden.

Hinweise

Die Hinweise der 2. Änderung des B-Plans Nr. 41a sind in roter Schrift gekennzeichnet. Die Hinweise des rechtskräftigen B-Plans Nr. 41a wurden farblich nicht hervorgehoben.

1 Sichtdreiecke

Sichtdreiecke sind von bewuchs oder anderen Sichthindernissen über 0,80 m freizuhalten. Das Maß gilt ab Oberkante Erschließungsstraße.

2 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Funde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind. Ein entsprechender Hinweis ist in die Baugenehmigung unter Angabe der Meldestelle aufzunehmen.

3 Begrünung

Sowohl aus ästhetischer als auch aus ökologischer Sicht (z.B. Verbesserung des Kleinklimas) wird empfohlen, Haus- und Garagenwände und -dächer zu begrünen.

4 Fassaden

Bei Verwaltungs- und Bürobauten, Verkaufs- und repräsentativen Eingangsbereichen usw. wird empfohlen, die Außenwände mit ortstypischen Vormauerziegeln (DIN 105) zu verblenden. Es sollten nur unglasierte Ziegel entsprechend den rötlichen RAL-Farben 2001-2004, 2008, 3000, 3002, 3013 und 3016 verwendet werden.

5 Altlasten

Sollten sich bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte ergeben, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.

6 Räumstreifen

Am Rand des Bebauungsplanes verläuft ein Verbandsgewässer 2. Ordnung. Es wird darauf hingewiesen, dass Grundstückseigentümer innerhalb des im Plan festgesetzten Räumstreifens entsprechend der Satzung des Entwässerungsverbandes u. a. verpflichtet sind bzw. dulden müssen: Baggerung (Säuberung, Ausgrabung), Aufnahme des Aushubs sowie beschränkte Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken.

7 Externe Kompensationsflächen

Die Kompensation der erheblichen Eingriffsfolgen gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG mit einem Kompensationsdefizit von 471.268 Werteinheiten ('Städtetag-Modell'), erfolgt im Kompensationspool Arler Hammrich (Gemeinde Großheide, Landkreis Aurich) auf insgesamt 222.955 m² Flächen. Bei den Flurstücken handelt es sich vorwiegend um intensiv und sehr intensiv genutzte Grünlandflächen die zu Wiesenvogel freundlichen Extensivgrünland entwickelt werden. Dazu werden alle Grüppen periodisch aufgestaut und Blänken-Strukturen hergestellt. Die Zielbiotoptypen sind ‚Mesophiles Grünland' (GM), ‚Seggen-, binsen – oder hochstaudenreiche Nasswiese (GN) und ‚Sonstiges artenreiches Feucht- und Nassgrünland' (GF).

Die folgenden Flurstücke werden zugeordnet:

- 23 (anteilig), 63 und 65 (Flur 2, Gemarkung Arle)
- 10/2, 11/1, 14/1 (anteilig), 16, 17, 18, 58/2 (anteilig), 72/10, 72/11, 72/5, 72/6, 72/9, 79/21, 80/21 und 81/20 (Flur 3, Gemarkung Arle)
- 34, 36 und 37 (Flur 4, Gemarkung Westerende)

Die rechtliche Sicherung dieser Eigentumsflächen der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH (NLG), erfolgt mit der Eintragung von Dienstbarkeiten in das Grundbuch zu Gunsten der Stadt Norden und des Landkreises Aurich.

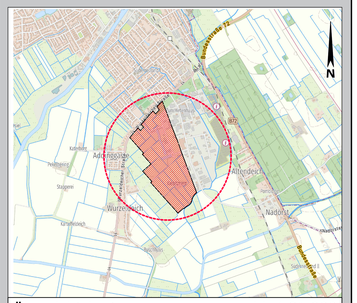
8 Artenschutz

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zum Schutz der wild lebenden Tiere der besonders und streng geschützten Arten (z. B. alle Fledermaus-Arten und europäischen Vogelarten) sind zu beachten (Tötungs- und Störungsverbot) und anzuwenden.

Stadt Norden

Stadt Norden

Bebauungsplan Nr. 41a 2. Änderung
"Gewerbe- und Dienstleistungspark Leegemoor"
Bebauungsplan gem. §13 BauGB mit textlichen Festsetzungen



Übersichtskarte M. 1:25.000

NLG Niedersächsische Landgesellschaft mbH

Entwurf

Stand: März 2024