

## Präambel und Verfahrensvermerke:

**Präambel**  
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.d. Fassung vom 13.05.2017, bekannt gemacht am 21.11.2017 sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Neukamperfehn diesen Bebauungsplan NE 03 "Sonstiges Sondergebiet Metallgroßhandel" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Neukamperfehn, den .....  
.....  
Bürgermeister

**Planunterlage**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000

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.

Leer, den .....  
Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Dirk Beening

.....  
.....  
Siegel  
(Unterschrift)

**Planverfasserin**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes NE 03 "Sonstiges Sondergebiet Metallgroßhandel" wurde ausgearbeitet von:  
urbano  
stadtplanung & architektur  
osterstraße 10 - 26506 norden

Norden, den .....  
.....  
Stadtplanerin

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Neukamperfehn hat in seiner Sitzung am 05.12.2016 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes NE 03 "Sonstiges Sondergebiet Metallgroßhandel" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB vom 24.12.2016 - 31.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Neukamperfehn, den .....  
.....  
Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung**  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Neukamperfehn hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes NE 03 "Sonstiges Sondergebiet Metallgroßhandel" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... bis ..... ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ..... bis einschließlich ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Neukamperfehn, den .....  
.....  
Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Neukamperfehn hat den Entwurf des Bebauungsplanes NE 03 "Sonstiges Sondergebiet Metallgroßhandel" mit den enthaltenen örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung beschlossen.

Neukamperfehn, den .....  
.....  
Bürgermeister

**Inkrafttreten**  
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes NE 03 "Sonstiges Sondergebiet Metallgroßhandel" ist gemäß § 10 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Leer bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan NE 03 "Sonstiges Sondergebiet Metallgroßhandel" ist damit am ..... in Kraft getreten.

Neukamperfehn, den .....  
.....  
Bürgermeister

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**  
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes NE 03 "Sonstiges Sondergebiet Metallgroßhandel" sind Verletzungen von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Neukamperfehn, den .....  
.....  
Bürgermeister

**Mängel der Abwägung**  
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes NE 03 "Sonstiges Sondergebiet Metallgroßhandel" sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Neukamperfehn, den .....  
.....  
Bürgermeister

## Textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften und Hinweise

### 1. Textliche Festsetzungen

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. NE 03 „Sonstiges Sondergebiet Metallgroßhandel“ sind gem. §12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit §9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Weitere zulässige Nutzungen im Sonstigen Sondergebiet setzen die Änderung des Durchführungsvertrages oder den Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages voraus.

Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird  
- ein Sonstiges Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung "Metallgroßhandel" gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 1-2 BauNVO festgesetzt.

#### 1.2 Überschreitung der Grundfläche

Die mögliche Überschreitung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird bis zu einer GRZ von 1,0 zugelassen.

#### 1.3 Natur und Landschaft

Innerhalb der im Bebauungsplan als zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie mit der Bindung für Bepflanzung festgesetzten Flächen sind zum Ausgleich von erheblichen vorhabenbedingten Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Pflanzen (Biotope) sowie für den Ausgleich von Versiegelungsflächen nachfolgende Maßnahmen festgesetzt:  
- Lichte Bepflanzung der Grünfläche mit heimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten gem. Pflanzliste (TF 1.4)  
- Sukzession der restlichen Grünfläche  
- Randliche Anpflanzung von 15 Einzelbäumen (Eichen-Hochstämme) gem. Pflanzliste (TF 1.4).

Die Maßnahmen zum Ausgleich bzw. zum Ersatz der erheblichen Beeinträchtigungen sind auf Flächen des Vorhabenträgers im gleichen Landschaftsraum auf dem Flurstück 131/15, Flur 4, Gemarkung Neuefehn umzusetzen. Die Anpflanzung von Einzelbäumen ist ebenfalls auf dem Flurstück 131/15 umzusetzen.

#### 1.4 Pflanzliste

Gehölzart	Pflanzqualität
Stiel-Eiche (Quercus robur), Sandbirke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Hundsrose (Rosa canina), Weißdorn (Crataegus monogyna), Haselnuss (Corylus avellana), Eberesche (Sorbus aucuparia), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)	leichte Heister, 1 x verschult, min. 1,50 m hoch - " " - " " 1 x verschult, Höhe 0,80 m - 1,00 m - " " - " " - " " - " "

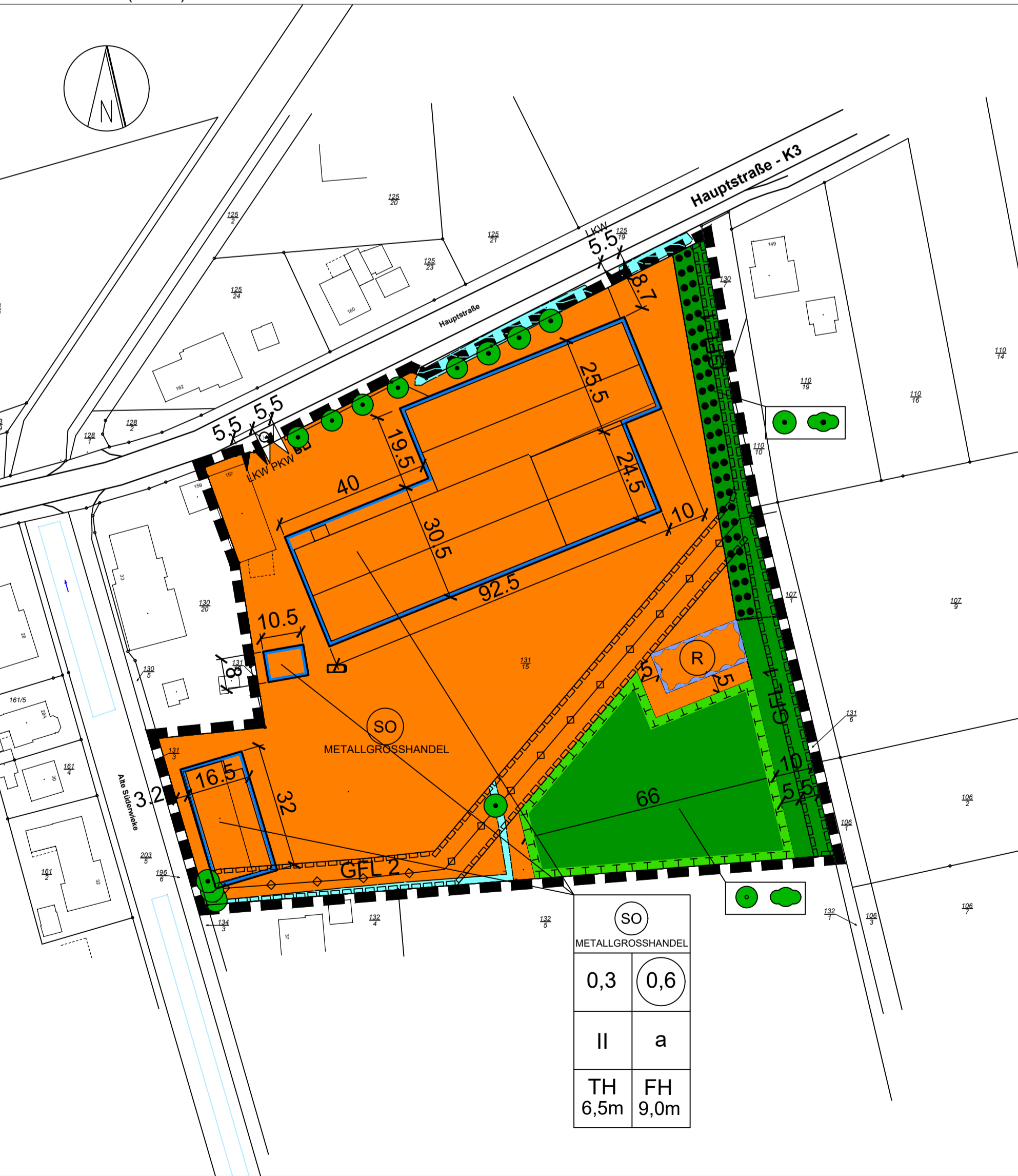
Bei den Einzelbäumen sind Stiel-Eichen (Quercus robur), Hochstämme, mind. 10/12 cm Stammumfang, mit Ballen zu verwenden.

#### 1.5 Bauweise

Entsprechend den Darstellungen in der Planzeichnung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude gem. § 22 BauNVO zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Beschränkung der Baulänge.

### 2. Örtliche Bauvorschriften (Gestalterische Festsetzungen)

Im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die Gestaltung der geplanten Gebäude eindeutig durch die Planzeichnungen als Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes bestimmt (s. Anlage Vorhaben- und Erschließungsplan).



### Legende:

- Art der baulichen Nutzung (§ 11 BauNVO)**
  - Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
  - Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Metallgroßhandel
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
  - Geschoßflächenzahl - Dezimalzahl im Kreis, als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - Grundflächenzahl - Dezimalzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß römische Ziffer (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - Traufhöhe als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - Firsthöhe als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**
  - Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § 22 Abs. 4 BauNVO) Wie offene Bauweise, ohne Beschränkung der Länge
  - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)**
  - LKW Zu- oder Abfahrt (Richtung durch Pfeilrichtung dargestellt)
  - PKW Zu- und Abfahrt (in beide Richtungen)
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**
  - Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
  - Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
  - Wasserflächen
  - Regenwasserrückhaltebecken
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)**
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
  - Bäume anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
  - Straucher anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

### 3.4. Abfallwirtschaft und Bodenverwertung

Innerhalb des Plangebietes sind Altablagerungen (ehemalige Deponien) bzw. Altstandorte (z.B. stillgelegte Betriebsgrundstücke) nicht bekannt. Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen etc. zutage treten, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Anfallende Abfälle (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufäche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer in der jeweils gültigen Fassung. Abfälle sind einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten.

Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wieder verwendet werden. Verwertungsmaßnahmen wie z. B. Flächenauffüllungen, Errichtung von Lärmschutzwällen usw., unterliegen gegebenenfalls genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau- Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher vorab mit dem Landkreis Leer bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV).

### 3.5. Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Mit Rechtskrafterlangung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes NE 03 „Sonstiges Sondergebiet Metallgroßhandel“ wird der Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 89a „An den Wicken“, der von der vorliegenden Planung überlagert wird, unwirksam.

# GEMEINDE NEUKAMPERFEHN

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NE 03

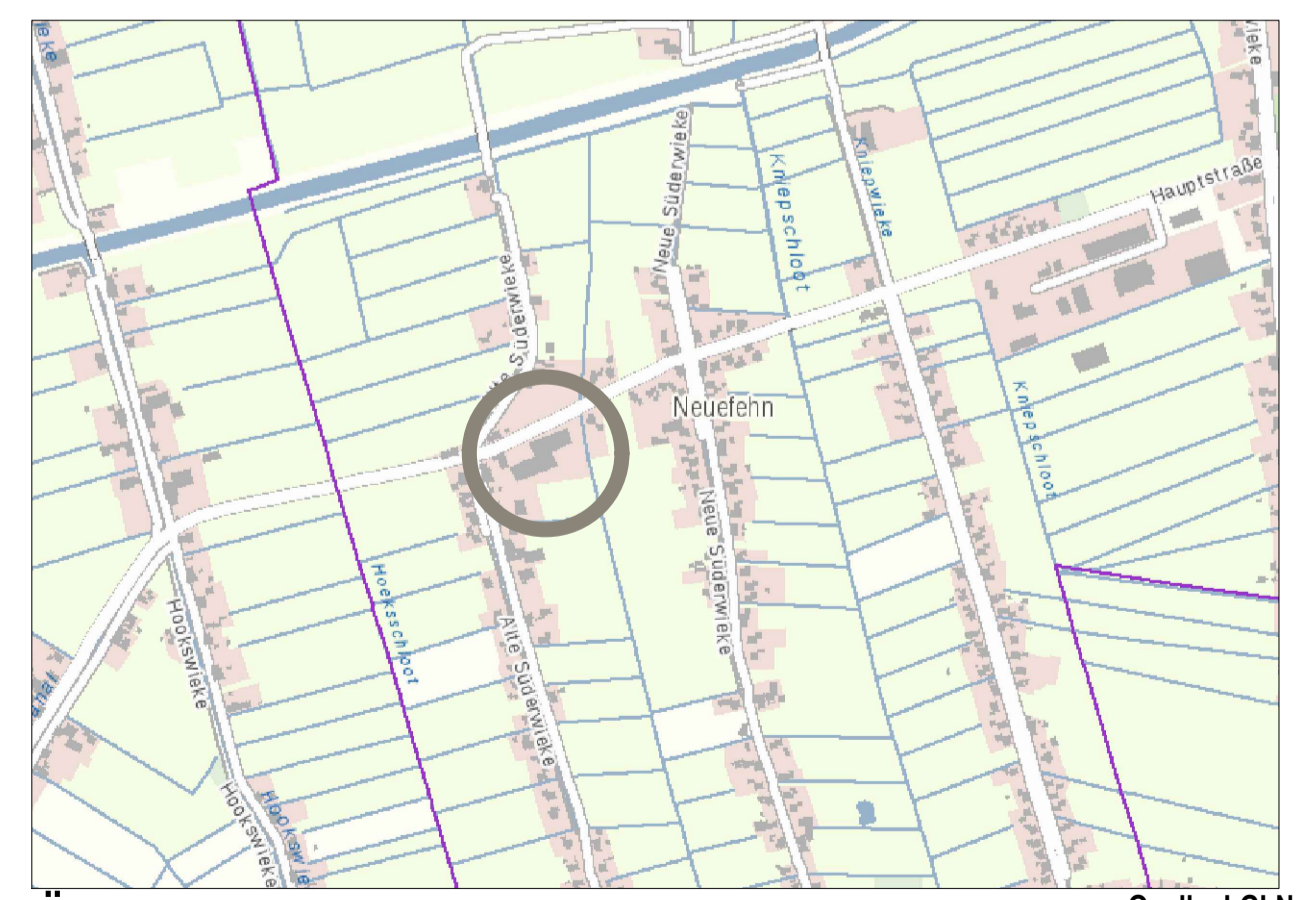
### "SONSTIGES SONDERGEBIET - METALLGROSSHANDEL"

mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 089A "An den Wicken"

## ENTWURF

M 1:1000

Datum 17.11.2017  
Änd.stand 15.04.2025



Übersichtsplan

Quelle: LGLN