Gemarkung Holtland — Flur 14 u. a. — Maßstab: 1 : 1.000

Planunterlage

Ergänzt am: Jan. 2025 — Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Aurich

Feldvergleich am: 16.09.2021, *Az.: L4 - 346/2021* — Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Aurich

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)

Art der baulichen Nutzung

1. Innerhalb der gemäß § 8 BauNVO festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete (GE ₍f 1₎ und GE ₍f 2₎) sind Bordelle als Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 (2) Nr. 1 BauNVO und Tankstellen gemäß § 8 (2) Nr. 3 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (5) BauGB).
2. Innerhalb der gemäß § 8 BauNVO festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete (GE ₍f 1₎ und GE ₍f 2₎) ist die ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
3. Innerhalb des gemäß § 8 BauNVO festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes GE ₍f 1₎ sind die gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.
4. Innerhalb des gemäß § 6a BauNVO festgesetzten Urbanen Gebietes (MU) und der gemäß § 8 BauNVO festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete (GE ₍f 1₎ und GE ₍f 2₎) sind Einzelhandelsbetriebe der Branchen Lebensmittel, Textilien, Schuh- und Lederwaren und Drogerie- und Reformwaren nicht zulässig..
5. Innerhalb des gemäß § 6a BauNVO festgesetzten Urbanen Gebietes (MU) wird gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass die in § 6a (3) Nr. 1 und 2 genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
6. Innerhalb der gemäß § 11 (3) BauNVO festgesetzten Sonstigen Sondergebiete (SO ₁ und SO ₂) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel" ist zulässig:

   Lebensmittelmarkt mit maximal 0,23 m² Verkaufsfläche pro m² Baugrundstücksfläche und folgendem Sortiment:
   - Nahrungs- und Genussmittel
   - Drogeriewaren
   - freiverkäufliche Arzneimittel
   - Tiernahrung
   - Schnittblumen
   - Zeitungen/Zeitschriften

   Zulässig sind eigentlich unzulässige Warengruppen bzw. Sortimente als so genannte Randsortimente mit einem Gesamtverkaufsflächenanteil von maximal 10 %.

Maß der baulichen Nutzung

7. Innerhalb der gemäß § 11 (3) BauNVO festgesetzten Sonstigen Sondergebiete (SO ₁ und SO ₂) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel" und innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes GE ₍f 2₎ gilt auf der Grundlage von § 17 BauNVO eine GRZ von 0,8 als Obergrenze. Ergänzend wird festgesetzt, dass auf der Grundlage von § 19 (4) Satz 3 Nr. 2 BauNVO Überschreitungen bis zu einer GRZ von 0,95 zulässig sind.
8. Innerhalb des gemäß § 6a BauNVO festgesetzten Urbanen Gebietes, der gemäß § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiete (GE ₍f 1₎ und GE ₍f 2₎) und den gemäß § 11 (3) BauNVO festgesetzten Sonstigen Sondergebiete (SO ₁ und SO ₂) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel" gelten Beschränkungen der maximalen Firsthöhe ($FH_{max.}$ = 10,0 m über Bezugspunkt). Die Bezugspunkte gemäß § 18 (1) BauNVO für die Bemessung der Firsthöhe sind der höchste Punkt des Daches (oberer Bezugspunkt) und die Höhe des in der Planzeichnung markierten Höhenbezugspunktes mit 11,50 m über NHN (unterer Bezugspunkt). Überschreitungen der festgesetzten maximalen Firsthöhe durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Masten, Schornsteine usw.) sind zulässig.
9. Innerhalb des gemäß § 6a BauNVO festgesetzten Urbanen Gebietes, sind gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) und (3) sowie 18 (1) BauNVO nur Gebäude mit einer Traufhöhe (TH) von maximal 4,50 m über Bezugspunkt zulässig. Die Traufhöhe ergibt sich aus dem Schnittpunkt zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut. Die Bezugspunkte gemäß § 18 (1) BauNVO für die Bemessung der Traufhöhe sind der höchste Punkt des Daches (oberer Bezugspunkt) und die Höhe des in der Planzeichnung markierten Höhenbezugspunktes mit 11,50 m über NHN (unterer Bezugspunkt). Überschreitungen der festgesetzten maximal zulässigen Traufhöhe durch untergeordnete Bauteile (Dachgauben, Erker usw.) sind zulässig.

Bauweise

10. Innerhalb des gemäß § 6a BauNVO festgesetzten Urbanen Gebietes, der § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiete (GE ₍f 1₎ und GE ₍f 2₎) und den gemäß § 11 (3) BauNVO festgesetzten Sonstigen Sondergebieten (SO ₁ und SO ₂) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel" sind Stellplätze, Garagen und offene Kleingaragen i. S. v. § 1 (3) GarVO (Carports) gemäß § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Einschränkend gilt, dass
    - innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes GE ₍f 1₎ auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie zur Leeraner Straße (B 436) und der Baugrenze (Bauverbotszone gemäß § 9 (1) FStrG), Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO, Garagen und offene Kleingaragen i. S. v. § 1 (3) GarVO (Carports) gemäß § 12 (6) BauNVO nicht zulässig sind. Im Bereich des festgesetzten Gewerbegebietes GE ₍f 2₎ und den festgesetzten Sonstigen Sondergebieten (SO ₁ und SO ₂) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel" sind innerhalb der Bauverbotszone zur B 436 die Bestandsnutzungen (Stellplätze, Zufahrten) gemäß § 12 (6) BauNVO auch zukünftig zulässig.
    - Entlang der Süderstraße zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Süderstraße (K 17) und der Baugrenze, sind Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO in Form von Gebäuden sowie Garagen und offene Kleingaragen i. S. v. § 1 (3) GarVO (Carports) gemäß § 12 (6) BauNVO nicht zulässig.
11. In der gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzten, abweichenden Bauweise (o) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

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

12. Die Kompensation der durch den Bebauungsplan Nr. HO 07 „Holtland - Tarbackerweg" verursachten naturschutzrechtlichen Eingriffe kann aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit nur außerhalb des Plangebietes erfolgen. Als externe Kompensationsmaßnahmen werden im weiteren Aufstellungsverfahren in Abstimmung mit der zuständigen Waldbehörde und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Leer gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB entsprechende Maßnahmen (z. B. Umwandlung von Nadelforst in naturnahen und standortgerechten Laubmischwald, Aufforstung) festgesetzt.

    Die Kompensationsmaßnahme ist spätestens in der auf den Beginn der Waldentfernung auf dem Flurstück 95/5, Flur 14, Gemarkung Holtland folgenden Pflanzperiode (Oktober-März) vollständig umzusetzen.
13. Zum Schutz der heimischen Tier- und Pflanzenwelt ist bei Kompensationsmaßnahmen von Gehölzen (hier: Waldumwandlung/Aufforstung) gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB ausschließlich gebietseigenes Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet 1: "Norddeutsches Tiefland", entsprechend dem "Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze 2011" des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) und zertifiziert nach dem Standard der ZqG (Zertifizierte gebietseigene Gehölze) oder gleichwertiger Art zu verwenden.
14. Maßnahmen zur Baufeldräumung/Baufeldfreimachung sind gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB (ausgenommen Gehölzentfernungen) zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli durchzuführen. Sie ist in diesem Zeitraum nur zulässig, wenn die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Leer zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise, der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.
15. Maßnahmen zur Beseitigung von Gehölzen (Baumfäll- und Rodungsarbeiten) sind gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig. Sollten Gehölzpflege- bzw. Gehölzrodungsarbeiten in diesem Zeitraum durchgeführt werden, die im Einklang mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) stehen, so sind in jedem Fall die artenschutzrechtlichen Belange durch einen Fachkundigen zu überprüfen, um einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand (Zugriffsverbot gemäß § 44 (1) BNatSchG) zu vermeiden. Dies gilt auch für den Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, da z. B. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (Quartiere) betroffen sein können. Dauerhafte Lebensstätten sind auch dann geschützt, wenn die Tiere selbst nicht anwesend sind. Sollten Hinweise auf ein artschutzrechtliches Hindernis bestehen, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und es ist unverzüglich der Landkreis Leer, Untere Naturschutzbehörde, Bergmannstraße 37, 26789 Leer, Tel. 0491/926-1444 zu benachrichtigen.

Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

16. Die gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind zu pflegen und in ihrer natürlichen Ausprägung zu erhalten. Im Falle des Abgangs eines Baumes ist dieser standortnah und artgleich, spätestens in der auf den Abgang folgenden Pflanzperiode (Oktober-März) zu ersetzen. Mindestqualität der Ersatzpflanzung: Hochstamm, StU 18-20 cm. Die Einzelbäume langfristig sichernde Pflege- und Auslichtungsmaßnahmen gemäß den „Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege" (ZTV-Baumpflege 2017) sind zulässig. Grundsätzlich sind bei gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Bäumen baumschädigende Maßnahmen, wie z. B. Aufschüttungen, Abgrabungen, Ablagerungen und bauliche Anlagen jeglicher Art, unzulässig. Zu beachten ist Hinweis Nr. 6.

Immissionsschutz

17. Innerhalb der Baugebietsflächen mit festgesetzten Emissionskontingenten (LEK) sind gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung den jeweiligen Flächen zugeordneten Lärm-Emissionskontingente (LEK) (flächenbezogener Schallleistungspegel pro m²) nach DIN 45691 als Tag- und Nachtwerte, nicht überschreiten. Die Zulässigkeit eines Vorhabens (Betriebe bzw. Anlagen) bzw. die Einhaltung der Emissionskontingente ist im bau- oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren nach den Maßgaben der DIN 45691, Anhang B.8, in Verbindung mit der TA Lärm zu prüfen.
18. Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind in den gekennzeichneten Bereichen (Lärmpegelbereiche) bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, mindestens folgende Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen einzuhalten:

Lärmpegelbereich	„maßgeblicher Außenlärmpegel" dB(A)	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büro-/Schulungsräume
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
V	71 – 75	45	40

Die Berechnung der konkreten Schalldämmwerte erfolgt im Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der aktuellen DIN 4109-Normen. Die aufgeführten bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils (inkl. Fenstern und ggf. Lüftungssystemen) eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1 nicht unterschritten werden.

19. Auf dem Grundstück Kleinbahnstraße 1 sind gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB Lärmschutzeinrichtungen (Wand, Gebäude usw.) mindestens in der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. HO 07 „Holtland - Tarbackerweg" bezeichneten Ausdehnung und Höhe zu errichten und dauerhaft zu erhalten. Als Bezugspunkt für die Höhe der Lärmschutzwände gilt die Oberkante Fertigfußboden des Gebäudes Kleinbahnstraße 1.
20. Mit Vorlage eines entsprechenden Einzelnachweises kann von den vorgenannten textlichen Festsetzungen zum Schallschutz ggf. abgewichen werden. Im Baugenehmigungsverfahren ist anhand eines Schallgutachtens nachzuweisen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper verringert. Für die Ermittlung der Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz ist die DIN 4109 maßgeblich.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

MU — Urbane Gebiete

GE f — Eingeschränkte Gewerbegebiete mit Gliederung 1 - 2

SO — Sonstige Sondergebiete mit Gliederung 1 - 2

Zweckbestimmung: Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel

2. Maß der baulichen Nutzung

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,8 — Grundflächenzahl

TH max. — Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt, Traufhöhe als Höchstmaß

FH max. — Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt, Firsthöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — Offene Bauweise

a — Abweichende Bauweise

Baugrenzen

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Einfahrtsbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

BS — Buswartestation

Grünanlage

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

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Zweckbestimmung:

bei schmalen Flächen, hier: Entwässerungsgräben

7. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für die Landwirtschaft

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

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Erhaltung: Bäume

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

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

Schutzgebiete und Schutzobjekte:

ND — Naturdenkmal

10. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (III - V)

LPB III — Kennzeichnung des Lärmpegelbereiches gemäß DIN 4109

LSW — Lärmschutzwand, Höhe mind. 4,00 m über Bezugspunkt Kleinbahnstraße 1

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen First- und Traufhöhen in m ü. NHN

Nachrichtliche Übernahmen

gemäß § 9 (6) BauGB

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

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

GW — Wasserschutzgebiet für die Versorgung der Trinkwasseranlagen des Wasserwerkes Leer, Bereich Holtland (Schutzzone III B)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I, Nr. 394) und des § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.02.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9), hat der Rat der Gemeinde Holtland den Bebauungsplan Nr. HO 07 „Holtland - Tarbackerweg" bestehend aus der nebenstehenden Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen

Holtland, den — Gemeinde Holtland, Der Gemeindedirektor

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Holtland hat in seiner Sitzung am ____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. HO 07 „Holtland - Tarbackerweg" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am ____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Holtland, den — Gemeinde Holtland, Der Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung:
LGLN — Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Leer, Westerende 2-4, 26789 Leer
Gemarkung Holtland, Flur: 14 u. a.
Az.: L4 – 346/2021

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 16.09.2021, Jan. 2025). 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 — Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Leer, Im Auftrage:

Unterschrift

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. HO 07 „Holtland - Tarbackerweg" wurde ausgearbeitet vom:

planungsbüro buhr — stadt landschaft freiraum

Leer, den

Dipl.-Ing. Wolfgang Buhr

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Holtland hat in seiner Sitzung am ____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. HO 07 „Holtland - Tarbackerweg" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ____ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. HO 07 „Holtland - Tarbackerweg" und die Begründung haben vom ____ bis einschließlich gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Holtland, den — Gemeinde Holtland, Der Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Holtland hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß den §§ 4 (2) BauGB und 3 (2) BauGB den Bebauungsplan Nr. HO 07 „Holtland - Tarbackerweg" in seiner Sitzung am ____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Holtland, den — Gemeinde Holtland, Der Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. HO 07 „Holtland - Tarbackerweg" ist gemäß § 10 (3) BauGB am ____ im Amtsblatt für die Samtgemeinde Hesel bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. HO 07 „Holtland - Tarbackerweg" ist damit am ____ rechtsverbindlich geworden.

Holtland, den — Gemeinde Holtland, Der Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. HO 07 „Holtland - Tarbackerweg" ist eine Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Holtland, den — Gemeinde Holtland, Der Gemeindedirektor

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE

1. Rechtliche Grundlagen

   Als gesetzliche Grundlagen für diesen Bebauungsplan gelten:
   - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I, Nr. 394)
   - Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert Artikel 2 des Gesetzes vom 08.02.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9)
   - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I, S. 176) m. W. v. 07.07.2023
   - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802)
   - Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51)
   - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. 2024 I, Nr. 153)
   - Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG) vom 19.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.12.2023 (Nds. GVBl. S. 289))

2. Einsichtnahme in technische Vorschriften

   Die den Festsetzungen der Bauleitplanung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-, ISO-Vorschriften und technische Arbeitsblätter) können bei der Verwaltung der Samtgemeinde Hesel (Rathausstraße 14, 26835 Hesel) eingesehen werden.

3. Archäologische Bodenfunde

   Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstr. 11 in Aurich, Tel.: 04941/1799-33 als verantwortliche Stellen unverzüglich gemeldet werden. Anzeigepflichtig neben dem Finder sind auch der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten, die zu dem Bodenfund geführt haben, sowie der Eigentümer des Grundstücks. Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet. (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978, Nds. GVBl. 1978, S. 517), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S.732).

4. Alt- und Abfallablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen

   Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zu Tage treten oder Abfallablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen auftreten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer, Bergmannstraße 37, 26789 Leer, Tel.: 0491-926-0 zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die ausführende Firma.

5. Artenschutz

   Bei Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. HO 07 „Holtland - Tarbackerweg" sind der § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) „Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen" und der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG zu beachten

6. Baumschutz

   Bei Bautätigkeiten sind Schutzmaßnahmen für Bäume und Sträucher zu beachten (§ 11 (2) NBauO). Es gilt die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und die R SBB (Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Straßenentwurf). Für die Verlegung von Leitungen bzw. für den Neubau von unterirdischen Leitungen sowie Änderung im Bestand ist ergänzend das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Februar 2013, zu berücksichtigen.

7. Bauverbotszone

   Gemäß § 9 (1) Fernstraßengesetz (FStrG) besteht entlang der Bundesstraße 436 „Leeraner Straße" eine 20 m tiefe Bauverbotszone (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn). Diese Zone darf nur landschaftsgestalterisch genutzt werden und ist von Hochbauten jeglicher Art freizuhalten.

8. Freistellung des Straßenbauastträgers

   Der Straßenbauastträger der Bundesstraße 436 „Leeraner Straße" ist von jeglichen Forderungen, die aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. HO 07 „Holtland - Tarbackerweg" entstehen können, freizustellen. Dies gilt insbesondere für die Verkehrslärmbelästigung.

9. Wasserschutzgebiet

   Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. HO 07 „Holtland - Tarbackerweg" liegt im Wasserschutzgebiet der Stadtwerke Leer AöR (Schutzzone III B). Die Auflagen der Schutzbestimmungen der Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des Wasserwerkes Leer der Stadtwerke Leer AöR und die Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten (SchuVO) sind zu beachten

10. Umwelt- und tierfreundliche Beleuchtung

    Aus Gründen des Umwelt- und Tierschutzes sollte die Beleuchtung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. HO 07 „Holtland - Tarbackerweg" (Außenbeleuchtung wie Wandstrahler, Poller- oder Mastleuchten) folgende Kriterien berücksichtigen:
    - Verwendung von LED-Leuchten mit einem begrenzten, ausschließlich zum Boden gerichteten Lichtkegel. Geeignet sind ausschließlich Leuchtmittel über 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur bis 2700 Kelvin.
    - Es sollten nur Leuchten mit geschlossenen, staubdichten Gehäusen eingesetzt werden.
    - Freistrahlende Leuchten können durch das Anbringen von Abblendeinrichtungen umwelt- und tierfreundlicher gestaltet werden.
    - Die Oberflächentemperatur der Leuchtengehäuse sollte unter 60°C liegen.
    - Die Leuchtenhöhe sollte möglichst geringgehalten werden. Es sollten eher mehrere, schwächere, niedrig angebrachte als wenige, starke Lichtquellen auf z. B. hohen Masten installiert werden.
    - Die Beleuchtung sollte auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden (z. B. Abschaltung von Leuchten (Verringerung der Beleuchtungsintensität) und Minimierung der Beleuchtungsdauer in den Nachtstunden). Wo möglich, sollten Bewegungsmelder anstelle von Dauerbeleuchtung Verwendung finden.
    - Die Beleuchtung sollte auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden (z. B. Abschaltung von Leuchten (Verringerung der Beleuchtungsintensität) und Minimierung der Beleuchtungsdauer in den Nachtstunden). Wo möglich, sollten Bewegungsmelder anstelle von Dauerbeleuchtung Verwendung finden. Dabei ist die für die Sicherheit des Menschen notwendige Ausleuchtung zu gewährleisten.
    - Bepflanzungen sollten sinnvoll in das Konzept zur Verminderung der Lichtabstrahlung in die Umgebung mit einbezogen werden (Nutzung der Abschirmwirkung).

11. Zulässigkeit von überbauten Grundstücksflächen

    Gemäß § 9 (2) NBauO gilt, dass die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.

12. Kampfmittelrisiko

    Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

13. Forderung entsprechend § 77k (4) Telekommunikationsgesetz (TKG)

    Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

Flurgrenze
Flurstücksgrenze
105/33 — Flurstücksnummer
vorhandene Gebäude
12,5 — Maßkette

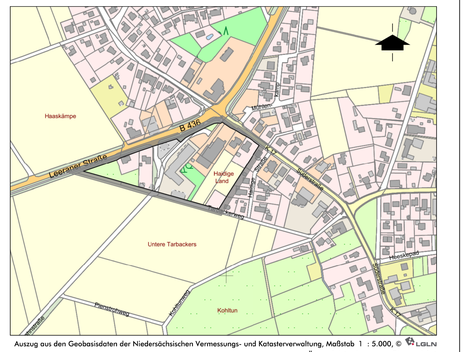
GEMEINDE HOLTLAND

Bebauungsplan Nr. HO 07

„Holtland - Tarbackerweg"

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Mit Teilaufhebung der Satzung gemäß § 34 (2) BBauG über die Festsetzung von Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile und der örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Holtland



Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Maßstab 1 : 5.000, © LGLN

Übersichtsplan zum Plangebiet

Datum: 28.03.2025 — Vorentwurf

planungsbüro buhr — stadt landschaft freiraum

dipl. ing. wolfgang buhr • roter weg 8 • 26789 leer • tel 0491- 9 79 16 38 • mail@planungsbuero-buhr.de • www.planungsbuero-buhr.de