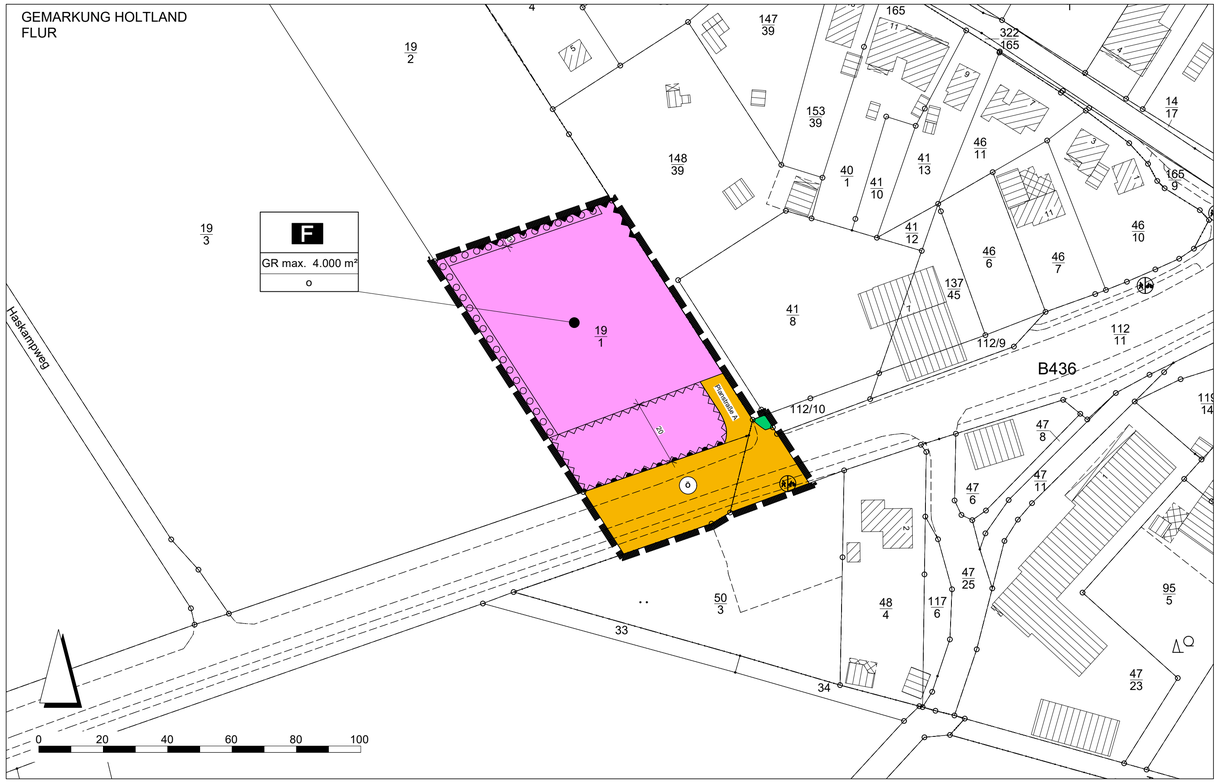
BEBAUUNGSPLAN NR. HO 09 "FEUERWEHR HOLTLAND"

M. 1 : 1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

I. Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung

GR max. 4.000 m² — maximal zulässige Grundfläche

2. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Fläche für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung:
F — Feuerwehr

o — offene Bauweise

3. Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

4. Grünflächen

öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (private und öffentliche Verkehrsflächen)

Anpflanzen von Gehölzen

Lärmschutzwand

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bauverbotszone

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Bauverbotszone

Gemäß § 9 Abs.1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Bundesstraßen
1.1 Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn (dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs)

1.2 bauliche Anlagen, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.

2. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb von Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes Leer- Heisfelde. Die Vorgaben der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten. Die Schaffung von Baugrundstücken durch Bauleitplanung in der Schutzzone IIIB erfordert eine Ausnahmegenehmigung nach der Schutzgebietsverordnung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche umfasst sämtliche baulichen Anlagen, einschließlich des Hauptgebäudes, aller Nebenanlagen sowie aller weiteren baulichen und technischen Einrichtungen, die funktional mit der Nutzung als Feuerwehrhaus in Verbindung stehen. Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Grundfläche ist nicht zulässig.

2. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

2.1 Freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung

Der Bereich entlang der B 436 „Leeraner Straße“ ist auf einer Breite von 20 m (gemessen vom äußeren Rand der besfestigten Fahrbahn) von baulichen Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) freizuhalten, als Grünfläche herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

2.2 Ausnahmen

Innerhalb des festgesetzten Bereichs sind der Zweckbestimmung dienende Verkehrsflächen von bis zu 575 m² zulässig.

3. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gilt nicht für die durch die textliche Festsetzung Nr. 2.2 zugelassene Anbindung an die B 436 "Leeraner Straße".

4. Lärmschutzwand (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 6 NBauO)

In den festgesetzten Bereich sind entlang der Flurstücksgrenzen eine durchgehende Lärmschutzwand mit einer Länge von 58 m und einer Höhe von 2,3 m im Sinne von § 5 Abs. 9 NBauO und einer Luftschalldämmung der Konstruktion von mindestens $DL_{Sl,\,G}$ = 28 dB entsprechend der Vorgaben der ZTV Lsw 22 / 21 bzw. nach Bedingungen der DIN EN 1793 zu errichten und dauerhaft zu erhalten.

5. Anpflanzen von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen sind vollflächige Gehölzanpflanzungen vorzunehmen. Es sind Pflanzenarten zu verwenden, die heimisch und standortgerecht sind; zudem sind Obstbäume der Baumform Hochstamm zulässig (vorzugsweise alte Sorten). Die Mindestpflanzenqualität wird für Sträucher auf 60 bis 80 cm und für Bäume auf Heister 100 bis 125 cm festgesetzt. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und abgängige Exemplare durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Alle Nutzungen, die das Wachstum der Gehölze beeinträchtigen können, sind innerhalb der festgesetzten Flächen nicht zulässig.

Zu verwendende Pflanzenarten:

Obstbäume:

Äpfel (Alantapfel, Boikenapfel, Danziger Kantapfel, Dülmener Rosenapfel, Frankensapfel, Gelber Münsterländer, Gelber Osterapfel, Grahams Jubiläum, Groninger Krone; Ingol, Jacob Lebel, Krügers Dickstiel, Ostfr. Herbstcalvill, Pannemanns Tafelapfel, Pupurroter Cousinot, Reitländer, Roter Eiserapfel, Roter Münsterländer, Stedinger Prinzenapfel)

Pflaumen und Zwetschen: (The Czar, Borsumer, Hauszwetsche, Wangenheimer Frühzwetsche, Graf Althans, Nancy Mirabelle)

Birnen (Alexander Lucas, Clapps Liebling, Conference, Doppelte Phillips, Esperens Herrenbirne, Gellerts Butterbirne, Gräfin v. Paris, Gute Graue, Herzogin Elsa, Holländische Zuckerbirne, Köstliche v. Charneau, Mademe Verte, neue Poiteau, Nordhäuser Winterforellenbirne, Trumpf v. Vienne, Zeteler Zuckerbirne)

Süßkirschen (Dönissens gelbe Knorpelkirsche, Lucienkirsche, Oktavia, Regina)

Sauerkirschen (Heimanns Rubinwechsel, Morellenfeuer, Schattenmorelle)

Bäume:

Alnus glutinosa Schwarzerle, Betual pendula Sandbirke, Carpinus betulus Hainbuche, Fagus sylvatica Rotbuche, Fraxinus excelsior Esche, Prunus avium Vogelkirsche, Quercus robur Stieleiche, Salix caprea Salweide, Sorbus aucuparia Eberesche

Sträucher:

Corylus avellana Gemeine Hasel, Crataegus monogyna Weißdorn, Euonymus europaeus Pfaffenhütchen, Frangula alnus Faulbaum, Prunus padus Frühe Traubenkirsche, Prunus spinosa Schlehe, Rosa canina Hundsrose, Salix aurita Ohrweide, Salix cinerea Graue Weide, Sambucus nigra Schwarzer Holunder, Viburnum opulus Schneeball

HINWEISE (FORTSETZUNG)

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), in der Fassung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I. S. 176).

2. Schädliche Bodenveränderungen / Altlasten

Sollten bei den Bau oder Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden oder Abfälle zu Tage treten, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Untere Bodenschutz- und Abfallbehörde des Landkreises Leer umgehend darüber in Kenntnis zu setzten, um zu entscheiden, welche Maßnahmen zu erfolgen haben.

3. Artenschutz

Die gesetzlichen Bestimmungen zum allgemeinen und besonderen Artenschutz gemäß § 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Ausführung von Baumaßnahmen und der Ausübung von Nutzungen zu beachten.

4. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Absatz 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetztes (NDSchG) meldepflichtig und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Georgswall 1- 5, 2602 Aurich 04941 179933 unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetztes 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 Arbeiten gestattet. Eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde ist erforderlich, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und Auflagen erteilt werden.

5. Tatsächliche Lage von Leitungen

Die tatsächliche Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen kann von der im Plan gekennzeichneten Lage erheblich abweichen. Daher ist vor Beginn von Bodenbewegungen, Bauarbeiten und /oder Bohrungen in der Nähe einer Leitung von Leitungsträger die genaue Lage des Leitungsverlaufes in der Örtlichkeit feststellen zu lassen (Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer).

6. Bodenschutz

Die im Rahmen der Baumaßnahmen anfallenden Abfälle zur Verwertung sind entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen einer zugelassenen Verwertungsanlage zuzuführen bzw. zuführen zu lassen. Abfälle zur Beseitigung sind entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen schadlos zu entsorgen bzw. entsorgen zu lassen. Der Einbau von Böden auch im Rahmen der Baumaßnahmen muss gemäß Bundes- Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erfolgen, ggf. in Abstimmung mit anderen Gesetzten und Verordnungen. Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

7. Abfälle und überschüssiger Boden

Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z.B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Leer in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Fallen bei Bau- und Aushubmaßnahmen Böden an, die nicht im Rahmen der Baumaßnahmen verwertet werden können, gelten diese als Abfall und müssen gemäß KrWG einer Verwertung zugeführt werden. Der Einbau von Böden auch im Rahmen der Baumaßnahmen muss gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erfolgen, ggf. in Abstimmung mit anderen Gesetzen und Verordnungen. Mutterboden ist gemäß § 202 Baugesetzbuch (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
Das Vorkommen von Böden, deren Wiederverwertung oder Ablagerung besonderen Anforderungen unterliegen, kann nicht ausgeschlossen werden. Die anfallenden Böden müssen unter Beachtung der rechtlichen Vorgaben und der aktuellen technischen Standards behandelt werden.

8. Kampfmittel

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

9. Oberflächenentwässerung

Die Einleitung von Oberflächenwasser bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.

10. Gebäudeenergiegesetz

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Es werden weiterhin Angaben darüber gemacht, wieviel Prozent des Energiebedarfs für neue Gebäude aus erneuerbaren Energien gedeckt werden müssen. Das Gesetz ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

11. Telekommunikation

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

12. Einsatz des Martinshorns

Beim Einsatz des Martinshorns handelt es sich um eine Maßnahme im Zuge der Gefahrenabwehr. Hiermit eingehende Schallimmissionen in die Umgebung des Feuerwehrstandortes sind im Rahmen der Sozialadäquanz hinzunehmen.

13. Straßenrechtliche Belange

Die bestehende Anbindung des Flurstücks 148/39 an die B 436 „Leeraner Straße" wird aufgehoben. Im Zuge der Errichtung des Feuerwehrhauses werden die Anbindung des Grundstücks der Feuerwehr und des o.g. Flurstücks zusammengelegt.

Vor Baudurchführung der Zufahrten zur B 436 „Leeraner Straße“ ist rechtzeitig eine Sondernutzungserlaubnis bei der zuständigen Dienststelle der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV), Geschäftsbereich Aurich, einzuholen. Die Zufahrten dürfen ausschließlich für Zwecke der Feuerwehr genutzt werden und sind durch eine Schranke oder ein Tor gegen widerrechtlichen Gebrauch zu sichern.

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBL I S.3634) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 2 DES GESETZES VOM 20.12.2023 (BGBL. 2023 I NR. 394) I. V. M. § 58 UND § 98 ABS. 1 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) VOM 17.12.2010 (NDS. GVBl. 2010 S. 576), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 29.01.2025 (NDS. GVBL, 2025 NR. 3) HAT DER RAT DER GEMEINDE HOLTLAND DIESEN BEBAUUNGSPLAN HO 09 "FEUERWEHR HOLTLAND", BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DIE BEGRÜNDUNG IN SEINER SITZUNG AM _____ ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

HOLTLAND, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTER (SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE HOLTLAND HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES HO 09 "FEUERWEHR HOLTLAND", BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

HOLTLAND, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTER

VERFAHRENSVERMERKE (FORTSETZUNG)

2. PLANUNTERLAGE
KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE
MAßSTAB: 1: 1.000

QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEODATEN DES LANDESAMTES FÜR GEOINFORMATION UND LANDESVERMESUNG NIEDERSACHSEN
© 2024

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 20.03.2024). 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 _____

_____
(UNTERSCHRIFT) (SIEGEL)

3. VERÖFFENTLICHUNG DES ENTWURFS
DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE HOLTLAND HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DIE VERÖFFENTLICHUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. INFORMATIONEN ÜBER DIE ZUGÄNGLICHKEIT DER ENTWURFSUNTERLAGEN, DIE DAUER DER VERÖFFENTLICHUNGSFRIST SOWIE ANGABEN DAZU, WELCHE ARTEN UMWELTBEZOGENER INFORMATIONEN VERFÜGBAR SIND WURDEN AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG WURDEN ZUSAMMEN MIT DEN WESENTLICHEN UMWELTBEZOGENEN STELLUNGNAHMEN VOM _____ BIS _____ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB VERÖFFENTLICHT.

HOLTLAND, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTER

4. SATZUNGSBESCHLUSS
DER RAT DER GEMEINDE HOLTLAND HAT DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN HO 09 "FEUERWEHR HOLTLAND" NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM _____ ALS SATZUNG (§10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

HOLTLAND, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTER

5. INKRAFTTRETEN
DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE GEMEINDE HOLTLAND IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM _____ IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS _____ BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN HO 09 "FEUERWEHR HOLTLAND" IST DAMIT AM _____ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

HOLTLAND, DEN _____

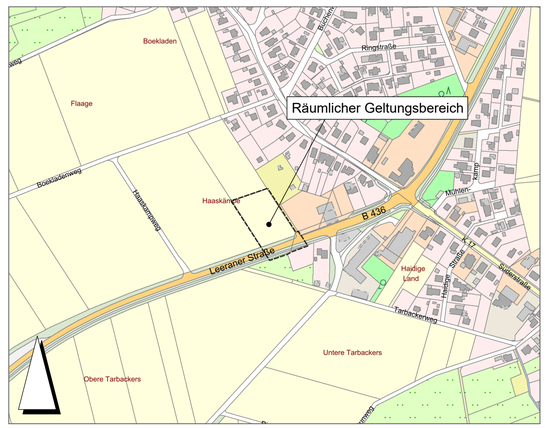
_____
BÜRGERMEISTER

6. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN
INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

HOLTLAND, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTER

ÜBERSICHTSKARTE — M 1: 5.000



GEMEINDE

GEMEINDE HOLTLAND

PLANINHALT — MASSSTAB

BEBAUUNGSPLAN HO 09
"FEUERWEHR HOLTLAND"

1:1.000

PROJ.-NR.	PROJEKTLTG.	BEARBEITUNG	GEPRÜFT	BLATTGR.	VERFAHRENSART
12579	Block	Röben		780 x 594	

PLANBEZEICHNUNG / PROJEKTDATEI	DATUM	PLANSTAND
2025_12_09_12579_BP_HO09_V.vwx	08.12.2025	Entwurf

PLANVERFASSER

Thalen Consult GmbH — INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER
Sitz der Gesellschaft: Urwaldstr. 39 26340 Neuenburg Tel: 0 44 52 - 9 16 - 0 Fax: 0 44 52 - 9 16 - 1 01 E-Mail: info@thalen.de
STADT- & LANDSCHAFTSPLANUNG