



PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

**1. Art der baulichen Nutzung**

**WA** Allgemeines Wohngebiet

**2. Maß der baulichen Nutzung**

0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß  
TH max. 4,00 m zulässige Traufhöhe als Höchstmaß  
FH max. 10,0 m zulässige Firsthöhe als Höchstmaß  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**3. Bauweise, Baugrenzen**

o offene Bauweise  
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
Baugrenze

**4. Öffentliche Verkehrsflächen**

öffentliche Straßenverkehrsflächen  
Zweckbestimmung:  
Bushaltestelle  
Straßenbegrenzungslinie

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

zu erhaltender Einzelbaum  
anzupflanzende Bäume

**6. Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und zugleich Grenze des vorhaben- und Erschließungsplanes  
gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

HINWEISE

- Es gilt die BauNVO 1990.
- Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind meldepflichtig. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde (Landkreis Wittmund) oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.
- Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden oder werden Tatsachen benannt, die einen Verdacht auf die Existenz von Altlasten begründen, ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde (Landkreis Wittmund) zu informieren.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§§ 56, 91,97 und 98 NBauO)

- Geltungsbereich, Ordnungswidrigkeiten und Ausnahmen  
Die örtlichen Bauvorschriften beziehen sich auf den gesamten Geltungsbereich. Verstöße gegen die nachfolgende örtliche Bauvorschrift Nr. 2 können als Ordnungswidrigkeiten gemäß § 91 Abs. 3 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 5.000 EUR geahndet werden.  
Auf Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit einer Grundfläche von bis zu 16 qm sowie mindestens zweiseitig offene Garagenanlagen (Carports), Wintergärten und untergeordnete Bauteile (z.B. Vordächer) ist diese örtliche Bauvorschrift nicht anzuwenden.
- Dachformen und -neigung, Dachabdeckungen  
Zulässig sind nur symmetrisch geneigte Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit Neigungswinkeln zwischen 30° und 50°. Bei Krüppelwalmdächern ist für den abgewalmten Teil eine Neigung zwischen 30° und 70° zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

Gemäß § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (derückungsgleich mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen) über die Festsetzungen für den vorhabenbezogenen B-Plan hinaus festgesetzt, dass nur Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig. Falls ein Durchführungsvertrag nicht abgeschlossen wird, verbleibt es bei den Festsetzungen des vorhabenbezogenen B-Plans.

- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO**  
In den Allgemeinen Wohngebieten sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Ausnahmeweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.
- Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO**  
Auf Grundstücken bis zu einer Größe von 1.000 qm ist neben der Garage maximal 1 Gebäude, bei Grundstücken über 1.000 qm Größe ist je erreichtem 350 qm großen Grundstücksflächenanteil maximal 1 Gebäude als Nebenanlage neben der Garage im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Das Nebengebäude darf eine Grundfläche von 20 qm und ein Volumen von 60 cbm nicht überschreiten (jeweils Außenmaße). Garagen und Nebengebäude dürfen nicht zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie und nicht im Kronentraufbereich bestehender Bäume errichtet werden.
- Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO**  
Bezugspunkt für Höhe und Höhenlage:  
Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Trauf- und Gebäudehöhen gilt die Höhe 9,50 m über NN (ca. 0,30 m über dem Schnittpunkt der Mittelachse der Fahrbahnen des Strooter Weges und des Friedeburger Mickenbarger Weges.  
Traufhöhe:  
Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt) und o.g. unterem Bezugspunkt. Die Traufhöhe gilt nicht für Traufen von untergeordneten Dachteilen (Krüppelwalm, Dachaufbauten).  
Gebäudehöhe (zugleich Firsthöhe):  
Als Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe gilt das Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes (oberer Bezugspunkt) und o.g. unterem Bezugspunkt. Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile können zugelassen werden.
- Anrechnung der Grundflächen von Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO**  
Die maximal zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nur um bis zu 30 % überschritten werden.
- Festsetzungen zur Erhaltung und Bindungen für Bepflanzungen i.V.m. mit Maßnahmen zur Pflege, zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b i.V.m. Nr. 20 BauGB)**  
Die gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. Im zugehörig gekennzeichneten Kronentraufbereich sind Baumaßnahmen und Bodenversiegelungen nur in einer den Bestand der Bäume wenig gefährdenden Art zulässig.

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) UND DER §§ 56, 97 UND 98 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG I. V. M. § 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG HAT DER RAT DER GEMEINDE FRIEDBURG DIESEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 37 VON FRIEDBURG "STROOTER WEG / MICKENBARGER WEG" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM ORTSÜBLICH BEKANNTMACHTET WORDEN.

FRIEDBURG, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTERIN (SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG DIE AUFSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 37 VON FRIEDBURG "STROOTER WEG / MICKENBARGER WEG" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM ORTSÜBLICH BEKANNTMACHTET WORDEN.  
FRIEDBURG, DEN \_\_\_\_\_  
BÜRGERMEISTERIN
- PLANUNTERLAGE**  
KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE  
MAßSTAB: 1 : 1 000  
"QUELLE": AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG  
© 2011 LGLN  
HERAUSGEBER: LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDENTWICKLUNG NIEDERSACHSEN AURICH  
ANGABEN UND PRÄSENTATIONEN DES AMTLICHEN VERMESSUNGSWESENS SIND DURCH DAS NIEDERSÄCHSISCHE GESETZ ÜBER DAS AMTLICHE VERMESSUNGSWESEN (NVermG) SOWIE DURCH DAS GESETZ ÜBER URHEBERRECHT UND VERWANDTE SCHUTZRECHTE (URHEBERRECHTSSCHUTZGESETZ) GESETZLICH GESCHÜTZT.  
DIE VERWENDUNG FÜR NICHT-EIGENE ODER FÜR WIRTSCHAFTLICHE ZWECKE UND DIE ÖFFENTLICHE WIEDERGABE VON ANGABEN DES AMTLICHEN VERMESSUNGSWESENS VERZEICHNISSE UND VON STANDARDPRÄSENTATIONEN IST NUR MIT ERLAUBNIS DER ZUSTÄNDIGEN VERMESSUNGS- UND KATASTERBEHÖRDE ZULÄSSIG. KEINER ERLAUBNIS BEDARF  
1. DIE VERWERTUNG VON ANGABEN DES AMTLICHEN VERMESSUNGSWESENS UND VON STANDARDPRÄSENTATIONEN FÜR AUFGABEN DES ÜBERTRAGENEN WIRKUNGSKREISES DURCH KOMMUNALE KÖRPERSCHAFTEN.  
2. DIE ÖFFENTLICHE WIEDERGABE VON ANGABEN DES AMTLICHEN VERMESSUNGSWESENS UND VON STANDARDPRÄSENTATIONEN DURCH KOMMUNALE KÖRPERSCHAFTEN. SOWEIT DIESE IM RAHMEN IHRER AUFGABENERFÜLLUNG EIGENE INFORMATIONEN FÜR DRITTE BEREITSTELLEN (AUSZUG AUS § 5 (3) NVermG).  
DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STADTEBAULICH BEDUTSAMEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE NACH STAND VOM 01.04.2011). SIE IST HINSICTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN EINWANDFREI.  
AURICH BEHÖRDE FÜR GEOINFORMATION UND LANDENTWICKLUNG NIEDERSACHSEN DEN .....  
KATASTERAMT WITTMUND  
..... (UNTERSCHRIFT)
- ENTWURF UND VERFAHRENSBETREUUNG:**  
THALEN CONSULT GMBH  
PROJEKTBEARBEITUNG: DIPL.-ING. L. WINTER  
TECHNISCHE MITARBEIT: A. KÖNIG

- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**  
DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM DEM ENTWURF DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 37 VON FRIEDBURG "STROOTER WEG / MICKENBARGER WEG" UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM ORTSÜBLICH BEKANNTMACHTET. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM BIS GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.  
FRIEDBURG, DEN \_\_\_\_\_  
BÜRGERMEISTERIN
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG MIT EINSCHRÄNKUNG**  
DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM DEM GEÄNDERTEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG MIT EINSCHRÄNKUNG GEMÄSS § 3 ABS. 3 SATZ 1 ZWEITER HALBSATZ BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM ORTSÜBLICH BEKANNTMACHTET. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM BIS GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.  
FRIEDBURG, DEN \_\_\_\_\_  
BÜRGERMEISTERIN
- SATZUNGSBESCHLUSS**  
DER RAT DER GEMEINDE HAT DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 37 VON FRIEDBURG "STROOTER WEG / MICKENBARGER WEG" NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM ALS SATZUNG (§10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.  
FRIEDBURG, DEN \_\_\_\_\_  
BÜRGERMEISTERIN
- VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN**  
INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.  
FRIEDBURG, DEN \_\_\_\_\_  
BÜRGERMEISTERIN

ÜBERSICHTSKARTE M. 1 : 5.000

Räumlicher Geltungsbereich

GEMEINDE / AUFTRAGGEBER

GEMEINDE FRIEDBURG

PLANINHALT MASSSTAB

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 37 1 : 1.000 VON FRIEDBURG "STROOTER WEG / MICKENBARGER WEG"

PROJEKT-NR.	PROJEKT-DATEI	PROJEKTL. LEIT.	BEARBEITUNG	CAD-BEARB.	GEPRÜFT
8901	2011_09_05_vorh_BPE37.vwx	Winter	Winter	König	
VERFAHRENSART	PLANSTAND	BLATTGR.	DATUM		
Verfahren gem. § 13a BauGB	Entwurf	780 x 594	05.09.2011		

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 - 916 - 1 01 E-Mail: info@thalen.de  
ABTEILUNG STADT- UND LANDSCHAFTSPLANUNG