

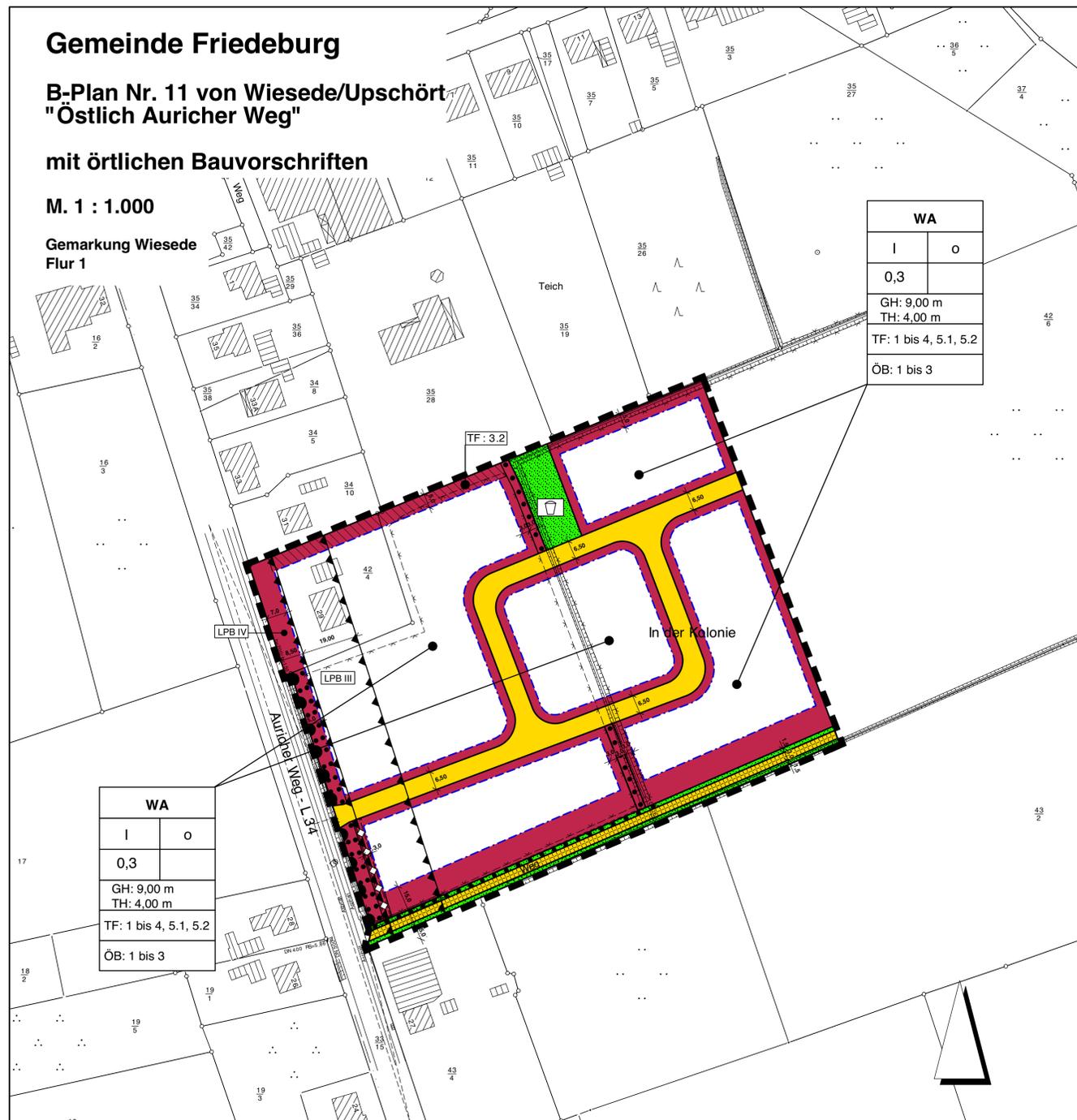
Gemeinde Friedeburg

B-Plan Nr. 11 von Wiesede/Upschört "Östlich Auricher Weg"

mit örtlichen Bauvorschriften

M. 1 : 1.000

Gemarkung Wiesede
Flur 1



WA	
I	O
0,3	
GH: 9,00 m	
TH: 4,00 m	
TF: 1 bis 4, 5.1, 5.2	
ÖB: 1 bis 3	

WA	
I	O
0,3	
GH: 9,00 m	
TH: 4,00 m	
TF: 1 bis 4, 5.1, 5.2	
ÖB: 1 bis 3	

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

2. Höhenlage gemäß § 9 Abs. 2 BauGB und Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO

2.1 Bezugspunkt für Höhe und Höhenlage:
Als unterer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittellachse des neu einzumessenden Grundstücks mit der Mittellachse der nächstgelegenen Erschließungsstraße. Bei Gebäuden, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen, ist der untere Bezugspunkt der Schnittpunkt der Mittellachse der Zufahrt mit der Mittellachse der Erschließungsstraße.

2.2 Sockelhöhe:
Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf 0,60 m über o.g. unterem Bezugspunkt nicht überschreiten.

2.3 Traufhöhe:
Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen den äußeren Schmittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt) und o.g. unterem Bezugspunkt. Die Traufhöhe gilt nicht für Traufen von untergeordneten Dachteilen (Kuppelwalm, Dachaufbauten).

2.4 Firsthöhe:
Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen der Oberkante des Dachfirstes (oberer Bezugspunkt) und o.g. unterem Bezugspunkt. Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile können zugelassen werden. Werden 2 Gebäude auf der Grundstücksgrenze aneinander gebaut (Doppelhaus), ist ausnahmsweise eine maximale Firsthöhe von 10,00 m zulässig.

3. Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

3.1 Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO und Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind mit Ausnahme des Bereiches der textlichen Festsetzung 3.2 nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.2 In dem (mit Schraffur) gekennzeichneten Bereich sind ausnahmsweise Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO und Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

4. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und Festsetzungen zur Vermeidung von solchen Einwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die zum Auricher Weg ausgerichteten Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Wohn-, Aufenthalts- und Schlafräumen sowie von Büroräumen sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen des in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiches IV bzw. III der DIN 4109 entsprechen (bei IV z.B. resultierendes Schalldämmmaß für Wohnräume = 35 dB(A))

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB Erhaltung und Bindungen für Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

- Das anfallende nicht verunreinigte Niederschlagswasser der Dachflächen, der Terrassenflächen und vergleichbarer Flächen sowie der Gärten ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.
- In den Allgemeinen Wohngebieten ist pro 400 qm angefangene Baugrundstückfläche auf dem Grundstück mindestens ein standortheimischer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 14/16 cm, gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen.
- Die öffentlichen Grünflächen sind zu mindestens 20 % mit Laubbäumen und -sträuchern zu bepflanzen, wobei in den Spielbereichen keine giftigen Pflanzen verwendet werden sollen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzdichte ist mit 1 Pflanze je 2 qm anzusetzen.

Örtliche Bauvorschriften

1. Geltungsbereich und Ordnungswidrigkeiten

Die örtlichen Bauvorschriften beziehen sich auf den gesamten Geltungsbereich, gelten aber nicht für Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO, sofern deren Grundflächen 20 qm nicht überschreiten. Verstöße gegen die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften Nrn. 2 bis 3 können als Ordnungswidrigkeiten gemäß § 91 Abs. 3 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 5.000 EURO geahndet werden.

2. Einfriedungen

Einfriedungen zwischen den Straßenbegrenzungslinien der Verkehrsflächen, für die keine besondere Zweckbestimmung festgesetzt wurde, und den straßenseitigen Baugrenzen (Vorgartenbereich) sind als freiwachsende oder geschnittene Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zu gestalten. Eine Kombination mit transparenten Arten von Holzzaunen und Ziegelmauern sowie Mischformen dieser Art ist möglich. Geschnittene Hecken, Zäune und Mauern dürfen das Maß von 1,20 m über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße nicht überschreiten.

3. Dachfarben

Zur Dacheindeckung sind nur nicht-reflektierende bzw. mattfarbene Materialien, Beschichtungen und Farben zulässig, die folgenden roten, rotbraunen und braunen, grauen und schwarzen RAL-Farbtönen entsprechen bzw. ähneln: 2001, 2002, 2004, 2008, 2009, 2011, 3000 bis 3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 3016, 7016, 7021, 7024, 7026, 8000, 8002 bis 8004, 8007, 8008, 8011, 8012, 8014 bis 8017, 8019, 8022, 8024, 8025 und 9011. Reetdächer, Grasdächer und Anlagen für Solarenergie bleiben von dieser Vorschrift unberührt.

Hinweise

- Es gilt die BauNVO 1990.
- Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind meldepflichtig. Die Funde sind 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 Alt-lasten begründen, ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde (Landkreis Wittmund) zu informieren.
- Städtebaulicher Vertrag (§11 Abs. 1 BauGB)
Es wird auf den zu diesem B-Plan abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Friedeburg und dem Ausgleichspflichtigen vom ... verwiesen, in dem die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB für den abgegrenzten Bereich benannt sind.

Präambel

AUFGUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) UND DER §§ 56, 97 UND 98 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUFORDERUNG I. V. M. § 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG HAT DER RAT DER GEMEINDE FRIEDEBURG DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 11 VON WIESEDE/UPSCHÖRT "ÖSTLICH AURICHER WEG", BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN NACHSTEHENDEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

FRIEDEBURG, DEN _____
BÜRGERMEISTER _____ (SIEGEL)

Verfahrensvermerke

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 11 VON WIESEDE/UPSCHÖRT "ÖSTLICH AURICHER WEG" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM ORTSÜBLICH BEKANNTMACHT.

FRIEDEBURG, DEN _____
BÜRGERMEISTER _____

2. PLANUNTERLAGE

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE GEMARKUNG FRIEDEBURG MAßSTAB: 1:1.000
DIE ÖFFENTLICHE WIEDERGABE VON ANGABEN DES AMTLICHEN VERMESSUNGSWESENES UND VON STANDARDPRÄSENTATIONEN IST OHNE ERLAUBNIS DER VERMESSUNGS- UND KATASTERBEHÖRDE NUR FÜR KOMMUNALE KÖRPERSCHAFTEN IM RAHMEN IHRER AUFGABENERFÜLLUNG ZUR BEREITSTELLUNG EIGENER INFORMATIONEN AN DRITTE GESTATTET (§ 5 ABS. 3 SATZ 2 NR. 2 DES NIEDERSÄCHSISCHEN GESETZES ÜBER DAS AMTLICHE VERMESSUNGSWESEN, NVERMG, VOM 12. DEZEMBER 2002, NDS GVBS 2002, S. 9). HIERZU GEHÖRT DIE VERÖFFENTLICHUNG VON BAULEITPLÄNEN. ÖFFENTLICHE WIDERSPRECHEN SIND DER ZUSTÄNDIGEN VERMESSUNGS- UND KATASTERBEHÖRDE MITZUTEILEN (§ 5 ABS. 3 SATZ 3 NVERMG).
DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTBAULICH BEDINGTEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRAßEN, WEGE UND PLATZE VOLLSTÄNDIG NACH. SIE IST HINSLICHLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI. DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICHKEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.

BEHÖRDE FÜR GEÖINFORMATION, LANDENTWICKLUNG UND LIEGENSCHAFTEN
KATASTERAMT WITTMUND
WITTMUND, DEN _____
IM AUFTRAG

UNTERSCHRIFT _____ (SIEGEL)

3. ENTWURF UND VERFAHRENSBETREUUNG:

NEUENBURG, DEN _____
PROJEKTBEARBEITUNG: DIPL.-ING. L. WINTER
TECHNISCHE MITARBEIT: S. BRUNS
INGENIEUR-ARCHITECTEN+STADTPLANER
VERGLEICH 20+2020 Neuenburg Platz 104633010 Friedeburg 101

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNTMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM _____ BIS _____ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

FRIEDEBURG, DEN _____
BÜRGERMEISTER _____

5. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG MIT EINSCHRÄNKUNG

DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DEN GEÄNDERTEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE ERNEUETE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG MIT EINSCHRÄNKUNG GEMÄSS § 3 ABS. 3 SATZ 1 ZWEITER HALBSATZ BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNTMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM _____ BIS _____ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

FRIEDEBURG, DEN _____
BÜRGERMEISTER _____

6. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DEN GEMÄSS § 13 NR. 2 BAUGB I. V. M. § 9 ABS. 3 SATZ 3 BAUGB VEREINFACHT GEÄNDERTEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT. DEN BETROFFENEN BÜRGERN WURDE MIT SCHREIBEN VOM _____ GELEGENHEIT ZUR STELLUNGNAHME BIS ZUM _____ GEBEBEN.

FRIEDEBURG, DEN _____
BÜRGERMEISTER _____

7. SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 11 VON WIESEDE/UPSCHÖRT "ÖSTLICH AURICHER WEG" MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM _____ ALS SATZUNG (§10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

FRIEDEBURG, DEN _____
BÜRGERMEISTER _____

8. INKRAFTTRETEN

DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE GEMEINDE IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM _____ IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS WITTMUND BEKANNTMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN NR. 11 VON WIESEDE/UPSCHÖRT "ÖSTLICH AURICHER WEG" IST DAMIT AM _____ RECHTSVERBÄNDLICH GEWORDEN.

FRIEDEBURG, DEN _____
BÜRGERMEISTER _____

9. VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

INNERHALB VON ZWEI JAHREN NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEI ZUSTANDKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

FRIEDEBURG, DEN _____
BÜRGERMEISTER _____

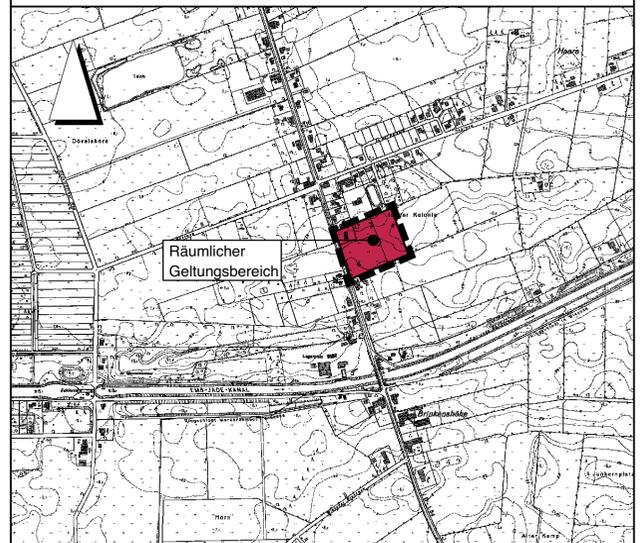
10. MÄNGEL DER ABWÄGUNG

INNERHALB VON ZWEI JAHREN NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND MÄNGEL DER ABWÄGUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

FRIEDEBURG, DEN _____
BÜRGERMEISTER _____

Übersichtsplan

M. 1 : 5.000



Planzeichenerklärung gem. PlanzV 1990

1. Art der baulichen Nutzung

WA allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH: 9,00 m maximal zulässige Gebäudehöhe
TH: 4,00 m maximal zulässige Traufhöhe

3. Bauweise, Baugrenzen

o offene Bauweise
- - - - - Baugrenze

4. Öffentliche Verkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie
— Straßenverkehrsflächen
Zweckbestimmung:
— Geh- und Radweg, landwirtschaftlicher Weg
— Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
— SW - Leitung mit Leitungsrecht

5. Grünflächen

öffentliche Grünfläche gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5.3
Zweckbestimmung:
— Spielplatz

6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

— Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

7. Sonstige Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
TF: 4 gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4
— gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3.2
— Lärmpegelbereich gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5
— Sichtdreieck

Gemeinde Friedeburg

B-Plan Nr. 11 von Wiesede/Upschört "Östlich Auricher Weg"

mit örtlichen Bauvorschriften

M. 1 : 1.000