BEBAUUNGSPLAN NR. 2 VON DOSE "ASSISIHOF"

M. 1 : 1.000

PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

I. FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

SO — Sondergebiet "Ferienhof und Rehabilitation"

2. Maß der baulichen Nutzung

GR: 8.500 m² — maximal zulässige Grundfläche

FH: max. 12,50 mNN — maximal zulässige Firsthöhe über NN

3. Bauweise, Baugrenzen

a — abweichende Bauweise

Baugrenze

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

Wallheckenschutzstreifen gemäß TF: 7

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie Gewässern gemäß TF: 8

Erhaltung eines Baumes gemäß TF: 8

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

TF: 1 — textliche Festsetzung Nr. 1

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bestand Wallhecken gemäß NÜ: 3

Räumuferstreifen inkl. Gewässerrandstreifen gemäß NÜ: 1, 2

NÜ: 1 — Nachrichtliche Übernahme Nr. 1

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet (§ 9 Abs. 1 Nrn. 1 u. 8 BauGB i. V. m. §§ 1 u. 11 BauNVO)

Das festgesetzte Sondergebiet „Ferienhof und Rehabilitation" dient dem Zweck des ländlichen Tourismus unter besonderer Berücksichtigung der Bedürfnisse körperlich eingeschränkter Personen und der therapeutischen Nutzung von Tieren.

Zulässig sind:
1. Einrichtungen und Anlagen für die Haltung von Hauspferden und/oder Hausesseln sowie für die Ausübung von Pferdesport und therapeutischem Reiten; Pensionshaltung ist nur zulässig, soweit sie nicht überwiegend betrieben wird
2. Anlagen für die Kleintierhaltung
3. Ferienwohnungen i. S. v. § 13a BauNVO
4. Ferienunterkünfte für Gruppen
5. Ferienzimmer
6. Wohnungen für Betriebsinhaber und -personal
7. Räume für eine Tierarztpraxis als freier Beruf i. S. v. § 13 BauNVO
8. Seminarräume
sowie alle der Zweckbestimmung dienenden Nebenanlagen.

Ferienwohnungen, -unterkünfte und -zimmer nach Nrn. 3 bis 5 sind nur zulässig, wenn
- sie in Verbindung mit den unter Nrn. 1 und/oder 2 dieser Festsetzung genannten Nutzungen betrieben werden
und
- die Erschließung der Grundstücke sowie die Erdgeschossräume der jeweiligen Gebäude den Bedürfnissen körperlich eingeschränkter Personen entsprechen (barrierefreie Bauten).

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 BauNVO)

Überschreitungen der festgesetzten Firsthöhe durch untergeordnete Bauteile können zugelassen werden.

3. Zulässige Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nrn. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)

Maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Gesamtfläche der Flurstücke 23, 24, 25/1 und 25/2 in Flur 22 der Gemarkung Dose zur Größe von 24.451 m².

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, allerdings mit einer Längenbeschränkung auf 55,0 m.

5. Garagen und Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Garagen i. S. v. § 12 BauNVO und Nebenanlagen als Gebäude i. S. v. § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

6. Maßnahmen zum Gewässerschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Bereich von 10,00 m (gemessen von der Böschungsoberkante) entlang des Emder Tiefs sind die Verwendung von organischem oder anorganischem Dünger und Pestiziden sowie die Lagerung von organischem oder anorganischem Material (z. B. Komposthaufen) nicht zulässig.

7. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Wallheckenschutzstreifen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die festgesetzten Flächen sind als Grünflächen herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Oberflächenversiegelungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und das Anpflanzen von Gehölzen sind nicht zulässig.

8. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

8.1 Erhaltung von flächigen Gehölzbeständen
Die innerhalb der festgesetzten Flächen befindlichen Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten. Schnittmaßnahmen sind nur im Rahmen der fachgerechten Kronenpflege zulässig. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleichwertige Nachpflanzung an gleicher Stelle zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten. Oberflächenversiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig.

8.2 Erhaltung von Einzelbäumen
Die festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Schnittmaßnahmen sind nur im Rahmen der fachgerechten Kronenpflege zulässig. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzung an gleicher Stelle zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten. Im Bereich der Kronentraufe + 1,50 m sind Oberflächenversiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen nicht zulässig.

8.3 Erhaltung von Gewässern
Der vorhandene Teich ist im Bestand zu erhalten. Entsprechende Pflegemaßnahmen wie Entschlammung und Reduzierung des Bewuchses sind zulässig.

HINWEISE

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017.

2. Bodenfunde

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Bodendenkmale bekannt.
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 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wittmund oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden.
Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Absatz 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.
Eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde ist erforderlich, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.

3. Schädliche Bodenveränderungen/Altlasten

Im Geltungsbereich sind weder gefahrenverdächtige, kontaminierte Betriebsflächen bekannt noch Altablagerungen gemäß Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen erfasst. Hinweise auf Altablagerungen liegen nicht vor. Sollten bei 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 Wittmund umgehend darüber in Kenntnis zu setzten, um zu entscheiden welche Maßnahmen zu erfolgen haben.
Im Falle einer Verunreinigung des Bodens bei Baumaßnahmen sind unverzüglich Maßnahmen zu ergreifen, die eine Ausbreitung der Gefährdung (z. B. auf Grund- oder Oberflächenwasser) verhindern und ggf. eine Reinigung der kontaminierten Flächen, durch Bodenaustausch oder Bodenwäsche, zur Folge haben. Die untere Bodenschutz- und Abfallbehörde bzw. die untere Wasserbehörde des Landkreises Wittmund ist hierüber sofort zu informieren.

4. Verwendung überschüssigen Bodens

Fallen bei Bau- und Aushubmaßnahmen Böden an, die nicht im Rahmen der Baumaßnahmen verwertet werden können, gelten diese als Abfall und müssen gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz (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.

5. 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 Gemeinde Friedeburg zu benachrichtigen.

6. Oberflächenentwässerung und Maßnahmen an Gewässern

Die Einleitung von Oberflächenwasser bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.
Für Umbaumaßnahmen an Gewässern sind wasserrechtliche Genehmigungen nach § 68 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. v. m. § 108 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) erforderlich. Das gleiche gilt für Verrohrungen (Überfahrten/Überwegungen). Hierfür sind Genehmigungen nach § 36 des WHG i. V. m. § 57 NWG einzuholen.

7. Einsichtnahme in technische Vorschriften

Die den Festsetzungen zugrundeliegenden DIN- und ISO-Vorschriften sowie sonstige außerstaatliche Regelwerke können bei der Gemeinde Friedeburg (Friedeburger Hauptstraße 96, 26446 Friedeburg) eingesehen werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Räumuferstreifen

Im Bereich von 10,00 m (gemessen von der Böschungsoberkante) entlang des Emder Tiefs gelten die Bestimmungen von § 6 der Satzung der Sielacht Bockhorn-Friedeburg. Der Räumuferstreifen ist von allen Einrichtungen und Anlagen freizuhalten, die die Gewässerunterhaltung beeinträchtigen können. Ausnahmen von diesen Beschränkungen des Grundeigentums kann der Verband in begründeten Fällen zulassen.

2. Gewässerrandstreifen

Im Bereich von 5,00 m (gemessen von der Böschungsoberkante) entlang des Emder Tiefs gelten die Bestimmungen des § 38 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG). Ggf. erlassene Anordnungen der Wasserbehörde hinsichtlich Bepflanzung und Pflege sowie zur Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln sind zu beachten.

3. Geschützter Landschaftsbestandteil

Die gekennzeichneten Wallhecken stehen gemäß § 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 22 Abs. 3 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) unter Schutz. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten.

4. Wasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig innerhalb von Schutzzone IIIA des Trinkwasserschutzgebietes „Sandelermöns". Die entsprechenden Bestimmungen sind zu beachten. Zuständige Behörde ist der Landkreis Wittmund. Die Schutzgebietsverordnung kann bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Wittmund oder beim zuständigen Trinkwasserversorgungsunternehmen Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV) eingesehen werden.

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) IN DER FASSUNG DER NEU-BEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBL I S.3634) I.V. M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNAL-VERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) VOM 17.12.2010 (NDS. GVBI. 2010 S. 576), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 2 DES GESETZES ZUR ABSCHAFFUNG DER WAHLRECHTSAUSSCHLÜSSE FÜR MENSCHEN MIT BEHINDERUNGEN VOM 27.03.2019 (NDS. GVBI S. 70) UND § 84 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBAUO) IN DER FASSUNG VOM 03.04.2012 (NDS. GVBI. S. 46) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 3 § 18 DES GESETZES ZUR ÄNDERUNG DES NIEDERSÄCHSISCHEN GESETZES ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SICHERHEIT UND ORDNUNG UND ANDERER GESETZE VOM 20.05.2019 (NDS. GVBI. S. 88) HAT DER RAT DER GEMEINDE FRIEDEBURG DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DEN NEBENSTEHENDEN BAUVORSCHRIFTEN SOWIE DIE BEGRÜNDUNG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

FRIEDEBURG, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTER (SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER VERWALTUNGSSAUSSCHUSS DER GEMEINDE FRIEDEBURG HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2 VON DOSE "ASSISIHOF" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

FRIEDEBURG, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTER

2. PLANUNTERLAGE

AMTLICHE PRÄSENTATION (AP5) — MAßSTAB: 1 : 5.000
LIEGENSCHAFTSKARTE — MAßSTAB: 1 : 1.000
QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG

© 2019 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 12.07.2019). SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.

WITTMUND, DEN _____

KATASTERAMT WITTMUND

_____
UNTERSCHRIFT (SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE (FORTSETZUNG)

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE FRIEDEBURG HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG SOWIE ANGABEN DAZU, WELCHE ARTEN UMWELTBEZOGENER INFORMATIONEN VERFÜGBAR SIND, WURDEN AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN ZUSAMMEN MIT DEN WESENTLICHEN, BEREITS VORLIEGENDEN UMWELTBEZOGENEN STELLUNGNAHMEN VOM _____ BIS _____ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

FRIEDEBURG, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTER

4. SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE FRIEDEBURG HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 VON DOSE "ASSISIHOF" 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

5. INKRAFTTRETEN

DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE GEMEINDE FRIEDEBURG IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM _____ IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS WITTMUND UND IM _____ BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN NR. 2 VON DOSE "ASSISIHOF" IST DAMIT AM _____ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

FRIEDEBURG, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTER

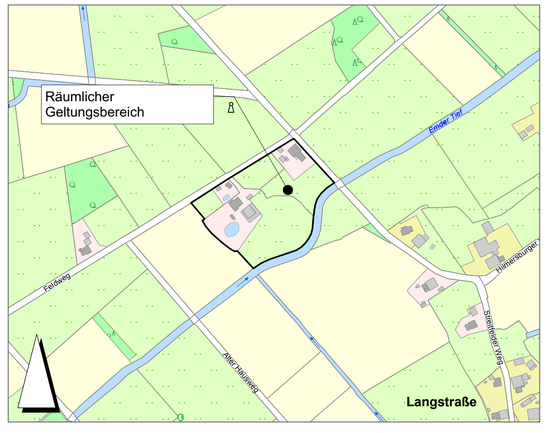
6. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

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

FRIEDEBURG, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTER

ÜBERSICHTSKARTE — M 1: 5.000



GEMEINDE

GEMEINDE FRIEDEBURG

PLANINHALT

BEBAUUNGSPLAN NR. 2 VON DOSE "ASSISIHOF"

MASSSTAB

1:1.000

PROJ.-NR.	PROJEKTLTG.	BEARBEITUNG	GEPRÜFT	BLATTGR.	VERFAHRENSART
11250	Bottenbruch	Block		594 x 780	

PLANBEZEICHNUNG / PROJEKTDATEI	DATUM	PLANSTAND
2020_02_05_11250_BP2_V.vwx	05.02.2020	Vorentwurf

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