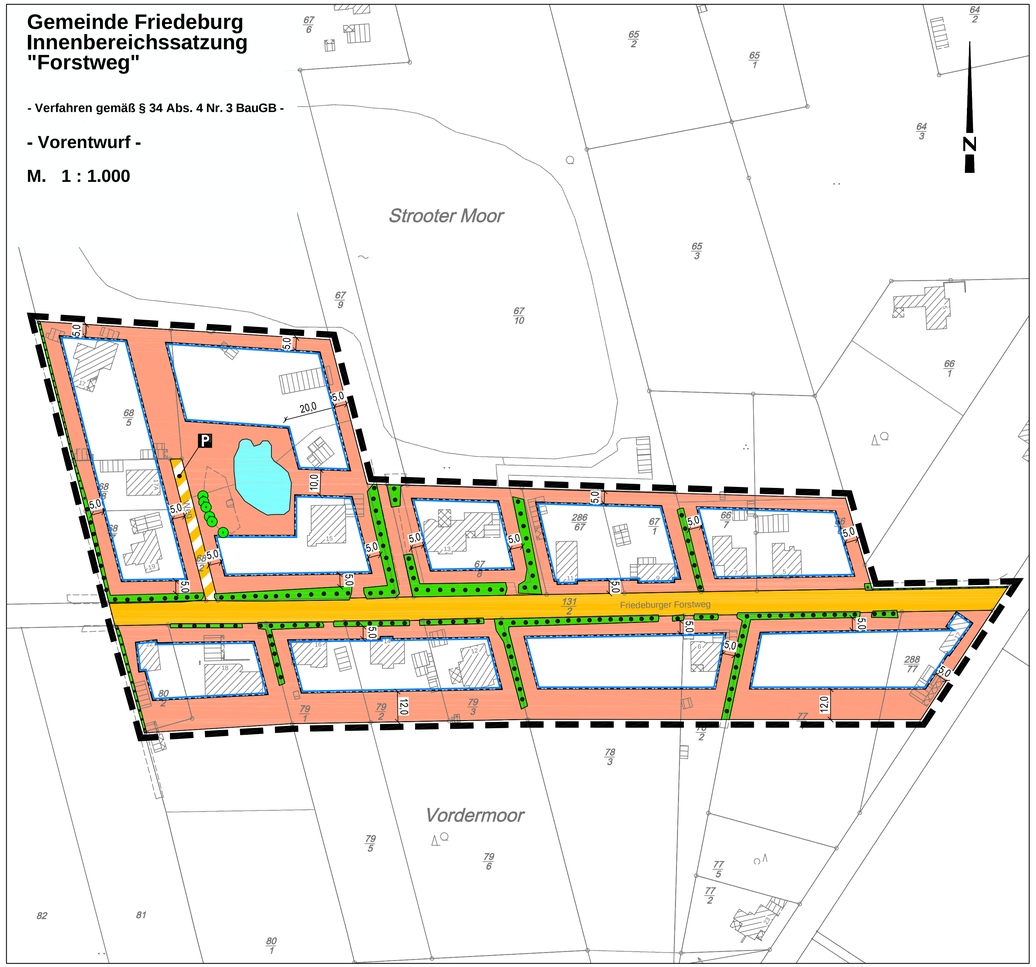
Gemeinde Friedeburg
Innenbereichssatzung "Forstweg"

- Verfahren gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB -

- Vorentwurf -

M. 1 : 1.000



Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

überbaubare Grundstücksflächen

nicht überbaubare Grundstücksflächen

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

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

Wasserflächen

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

P — private Verkehrsfläche

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

zu erhaltende Wallhecke

Bäume erhalten

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung

Satzungstext

1. Geltungsbereich

Das dargestellte Gebiet um die Straße Forstweg wird als Innenbereichssatzung festgelegt.

2. Festsetzungen

Für den Geltungsbereich der Satzung werden gemäß BauGB und BauNVO (in den jeweils gültigen Fassungen) folgende Festsetzungen getroffen:

2.1 Im Plangebiet sind nur Wohngebäude zulässig.

2.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt, sie gelten für Hauptgebäude.

2.3 Es gilt eine Grundflächenzahl GRZ von 0,2.

2.4 Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 1.000 m^2. Es sind nur Einzelhäuser zulässig, je Wohngebäude ist eine Wohneinheit zulässig.

2.5 Im Plangebiet sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Die Höhe der Gebäude (Oberkante) darf maximal 10,0 m, gemessen über Oberkante Fahrbahnmitte des Forstweges betragen.

3. Wallheckenschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

3.1 Stellplätze, Carports und Garagen nach § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die Gebäude sind, müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m zum Fuß der Wallhecken einhalten.

3.2 In einem Streifen von 3,0 m Abstand zum Fuß der Wallhecken sind Bodenauftrag, Bodenabtrag und Bodenbefestigung unzulässig.

3.3 Eine Vergärtnerung der Wallhecken ist unzulässig und unmittelbar zu unterbinden.

3.4 Der Volumenraum über dem Wallkörper - senkrecht vom Wallfuß nach oben - zählt zur Wallhecke. Hier sind umfassende Schnittarbeiten, die über die gesetzlich formulierten zulässigen Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen hinausgehen, unzulässig. Ein Einkürzen und Abmähen der Strauchschicht bis auf den Wallkörper ist unzulässig, ein Heckencharakter mit Strauchschicht ist Erhaltens- und Entwicklungsziel für die Wallhecken im Landkreis Aurich.

4. Kompensation

Die Kompensation für den Eingriff in Natur und Landschaft ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen. Je Quadratmeter versiegelter Fläche (Haupt- und Nebengebäude und sonstige Nebenanlagen wie Zufahrten sind 2 WE nach Städtetagmodell im Flächenpool …. der Gemeinde Friedeburg nachzuweisen.

Hinweise

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBL. I S. 3786).

2. Wallheckenschutz

Wallheckenschutz (§ 22 (3) Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutz-gesetz NAGB-NatSchG „Geschützte Landschaftsbestandteile", § 29 Bundesnaturschutzgesetz „Geschützte Landschaftsbestandteile", § 39 (1) u. (5) BNatSchG „Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen", § 40 (4) BNatSchG „Gebietsfremde Arten")

Die historischen Wallhecken im Plangebiet (auch teilweise) sind nach NAGBNatSchG § 22 Absatz 3 und BNatSchG als geschützte Landschaftsbestandteile geschützt.

Diese nach NAGBNatSchG geschützten Wallhecken sind dem Gesetz entsprechend in einem naturnahen Zustand zu erhalten. Das Wachstum von Bäumen und Sträuchern darf dort daher nicht beeinträchtigt werden. Gehölzschnittarbeiten an bzw. auf Wallhecken sind nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz nur in der Zeit vom 1.10. bis 28./29.2. erlaubt. Die Strauchschicht darf im Volumenraum über dem Wallkörper nur abschnittsweise und nur im mindestens achtjährigen Rhythmus und nur bis auf max. 50 cm Höhe über dem Wallboden zurückgeschnitten werden.

Zur Anpflanzung auf Wallhecken sind entsprechend § 40 Absatz 4 BNatSchG nur die folgenden nicht gebietsfremden Pflanzenarten zulässig: Sandbirke/Betula pendula, Haselnuss/Corylus avellana, Eingriffeliger Weißdorn/Crataegus monogyna, Schlehe/Prunus spinosa, Stieleiche/Quercus robur, Hundsrose/Rosa canina, Salweide/Salix caprea, Schwarzer Holunder/Sambucus nigra, Vogelbeere/Sorbus aucuparia, an feuchten Standorten zusätzlich Schwarzerle/Alnus glutinosa, Esche/Fraxinus excelsior, Faulbaum/Frangula alnus, Ohrchenweide/Salix aurita, an nährstoffreichen Standorten zusätzlich Rotbuche/Fagus sylvatica, als Kletterpflanzen zusätzlich Waldgeißblatt/Lonicera periclymenum, Efeu/Hedera helix, Brombeere/Rubus fruticosus.

Zuständig für die Überwachung des naturschutzrechtlichen Wallheckenschutzes nach NAGBNatSchG und BNatSchG innerhalb und außerhalb von Bebauungsplangebieten ist die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Wittmund. Für die Überwachung der Wallheckenerhaltung nach BauGB daneben die Gemeinde Friedeburg zuständig.

3. Abfallentsorgung

Sind Straßenteile, Straßenzüge und Wohnwege mit den Sammelfahrzeugen nicht befahrbar oder können Grundstücke nur mit unverhältnismäßigem Aufwand angefahren werden, haben die zur Entsorgung Verpflichteten die Abfallbehälter an eine durch die Entsorgungsfahrzeuge erreichbare Stelle zu bringen oder bringen zu lassen.

4. Bodenfunde

Bei Erdarbeiten können archäologische Funde, wie Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken oder auffällige Bodenverfärbungen zutage kommen. Bodenfunde sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterstehen als Bodendenkmale den Schutzbestimmungen des Nds. Denkmalschutzgesetzes, wonach sie meldepflichtig sind. Meldepflichtig ist der, Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Hinweise auf Bodenfunde nehmen die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie die Ostfriesische Landschaft entgegen.

5. Altlasten

Sollten während der Bauarbeiten Abfälle zu Tage treten oder sollte es Hinweise geben, die auf bisher unbekannte Altablagerungen oder auf eine deutlich größere Fläche einer Altablagerung als bisher bekannt schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Aurich unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

6. Überdeckung von Satzungen

Die Innenbereichssatzung „Forstweg" überlagert die Innenbereichsatzung gemäß § 34 BauGB nördlich des Forstweges aus dem Jahr 1989 und die Satzung gemäß BauGB-Maßnahmengesetzes zur Förderung des Wohnungsbaus südlich des Forstweges aus dem Jahr 1995. Beide Satzungen treten mit Bekanntmachung der Innenbereichssatzung „Forstweg" außer Kraft.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat die Innenbereichssatzung „Forstweg" nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, bestehend aus der Planzeichnung und dem Satzungstext, als Satzung beschlossen.

Friedeburg, den _____

_____
(Bürgermeister) (Siegel)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Friedeburg hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung der Innenbereichssatzung „Forstweg" nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Friedeburg, den _____

_____
(Bürgermeister)

2. Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

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 _____). 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.

Wittmund, den _____

- Katasteramt Wittmund -

_____ (Siegel)
(Unterschrift)

3. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Matthias Lux
Technische Mitarbeit: F. Schubert

Oldenburg, den 06.02.2020

Im Technologiepark Nr. 4
26129 Oldenburg
T. 0441 998 493 - 10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de
lux planung

4. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Friedeburg hat in seiner Sitzung am _____ die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der Innenbereichssatzung und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Friedeburg, den _____

_____
(Bürgermeister)

5. Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Friedeburg hat in seiner Sitzung am _____ die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der Innenbereichssatzung und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Friedeburg, den _____

_____
(Bürgermeister)

6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Friedeburg hat die Innenbereichssatzung nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.

Friedeburg, den _____

_____
(Bürgermeister)

7. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am _____ im Amtsblatt für den Landkreis Wittmund und im Anzeiger für Harlingerland bekanntgemacht worden. Die Innenbereichssatzung ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Friedeburg, den _____

_____
(Bürgermeister)

8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der Innenbereichssatzung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Innenbereichssatzung nicht geltend gemacht worden.

Friedeburg, den _____

_____
(Bürgermeister/-in)

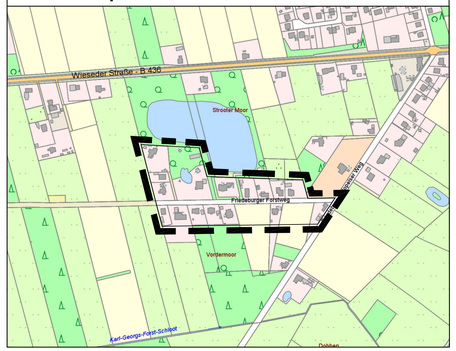
9. Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der Innenbereichssatzung sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Friedeburg, den _____

_____
(Bürgermeister)

Übersichtsplan M . 1 : 5.000



Gemeinde Friedeburg
Innenbereichssatzung "Forstweg"

- Verfahren gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB -

- Vorentwurf -

M. 1 : 1.000

Im Technologiepark Nr. 4
26129 Oldenburg
T. 0441 998 493 - 10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de
lux planung