



PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

I. FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

SO 1-2 Sondergebiet 1-2 "Ferienhof und Rehabilitation"

2. Maß der baulichen Nutzung

GR: 7.000 m² maximal zulässige Grundfläche
 FH: max. 12,50 mNN maximal zulässige Firsthöhe über NN

3. Bauweise, Baugrenzen

a_{1,2} abweichende Bauweise 1 und 2
 Baugrenze

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

- Wallheckenschutzstreifen gemäß TF: 8
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie Gewässern gemäß TF: 9
- Erhaltung eines Baumes gemäß TF: 9

5. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher baulichen Nutzung

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Bestand Wallhecken gemäß NÜ: 3
- Räumulferstreifen inkl. Gewässerrandstreifen gemäß NÜ: 1, 2
- NÜ: 1 Nachrichtliche Übernahme Nr. 1

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 8 BauGB i. V. m. §§ 1 u. 11 BauNVO)
 Das festgesetzte gegliederte Sondergebiet „Ferienhof und Rehabilitation“ dient dem Zweck des ländlichen Tourismus unter besonderer Berücksichtigung der Bedürfnisse körperlich eingeschränkter Personen und der therapeutischen Nutzung von Tieren.

1.1 Sondergebiet SO 1

- Zulässig sind:
- 1. Einrichtungen und Anlagen für die Haltung von Hauspferden und/oder Hauseseeln 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. Wohnungen für Betriebsinhaber und -personal
- 5. Behandlungsräume für Tierarztbesuche als unselbstständige Nutzung
- 6. Stellplätze und Garagen im Sinne von § 12 BauNVO sowie alle der Zweckbestimmung dienenden Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO

Ferienwohnungen nach Nr. 3 sind nur zulässig, wenn
 - sie in Verbindung mit den unter Nr. 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).

1.2 Sondergebiet SO 2

Zulässig sind nur die unter Nr. 1, 2, 5 und 6 der textlichen Festsetzung 1.1 genannten Nutzungen sowie alle der Zweckbestimmung dienenden Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO.

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 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)

Mäßigend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Gesamtläche 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)

4.1 In der festgesetzten abweichenden Bauweise **a₁** sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, allerdings mit einer Längenbeschränkung auf 30,0 m.
 4.2 In der festgesetzten abweichenden Bauweise **a₂** 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. Außenbeleuchtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Eine Außenbeleuchtung ist nur unter Verwendung von insektenlichtigen Lampengehäusen und Leuchtmitteln mit einer Farbtemperatur bis max. 3.000 Kelvin mit einem von oben nach unten gerichteten Abstrahlungswinkel bis maximal 70° zulässig.

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

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

8. 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.

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

9.1 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 (Pflanzqualität für Nachpflanzungen: Bäume als Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm, Sträucher mit einer Mindesthöhe von 60 cm der jeweils gleichen Pflanzenart). Oberflächenversiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig.
 9.2 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 (Pflanzqualität für Nachpflanzungen: Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm der jeweils gleichen Pflanzenart). Im Bereich der Kronentraufe + 1,50 m sind Oberflächenversiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen nicht zulässig.
 9.3 Erhaltung von Gewässern
 Der vorhandene Teich ist im Bestand zu erhalten. Entsprechende Pflegemaßnahmen wie Entschlammung und Reduzierung des Bewuchses sind zulässig.

10. Verhältnis von Grundstücksgröße zur Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je 2.700 m² Grundstücksfläche ist maximal 1 Wohnung zulässig. Bei größeren Grundstücken ist je vollendete 2.700 m² Grundstücksfläche maximal 1 Wohnung zulässig.

11. Neuerrichtung von Wohnungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Die Neuerrichtung von Wohnungen über den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses genehmigten Bestand hinaus ist so lange nicht zulässig, bis eine gemeinsame Kleinklärungsstelle für alle genehmigten und geplanten neuen Wohnungen in Betrieb genommen ist. Diese Kleinklärungsstelle muss den einschlägigen Anforderungen entsprechen, die zum Zeitpunkt des Genehmigungsantrags Gültigkeit haben.

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, Holzkohleensammlungen, 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 setzen, um zu entscheiden welche Maßnahmen zu ergreifen sind. Im Falle einer Verursachung des Bodens durch 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 Ausbuddelmaßnahmen 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 Verwechslung 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 Geoinformation 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. § 105 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 (Friedeburg Hauptstraße 96, 26446 Friedeburg) eingesehen werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Räumulferstreifen

Im Bereich von 10,00 m (gemessen von der Böschungsoberkante) entlang des Emders Tiefs gelten die Bestimmungen von § 6 der Satzung der Sielacht Bockhorn-Friedeburg. Der Räumulferstreifen 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 Emders Tiefs gelten die Bestimmungen des § 38 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) i. V. m. § 59 des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG). Ggf. erlassene Anordnungen der Wasserbehörde hinsichtlich Befahrung 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 NEUBEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) I.V. M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) VOM 17.12.2010 (NDS. GVBl. 2010 S. 576), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 2 DES GESETZES ZUR ABSCHAFFUNG DER WAHLRECHTSAUSSCHLÜSSE FÜR MENSCHEN MIT BEHINDERUNGEN VOM 27.03.2019 (NDS. GVBl. S. 70) UND § 84 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBAUO) IN DER FASSUNG VOM 03.04.2012 (NDS. GVBl. S. 46) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 3 § 18 DES GESETZES ZUR ÄNDERUNG DES NIEDERSÄCHSISCHEN GESETZES ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SICHERHEIT UND ORDNUNG ANDERER GESETZE VOM 20.05.2019 (NDS. GVBl. S. 88) HAT DER RAT DER GEMEINDE FRIEDEBURG DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 VON DOSE BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DIE BEGRÜNDUNG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

FRIEDEBURG, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____ (SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER VERWALTUNGS- UND VERMESSUNGS-AUSSCHUSS 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 _____

2. PLANUNTERLAGE

AMTLICHE KARTE (AK5) 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 STÄDTÉBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLATZÉ VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 12.07.2021). SIE IST HINSCHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDPFREI.

WITTMUND, DEN _____

KATASTERAMT WITTMUND

UNTERSCHRIFT _____ (SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE (FORTSETZUNG)

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS 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 BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN NR. 2 VON DOSE "ASSISIHOF" IST DAMIT AM _____ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

FRIEDEBURG, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

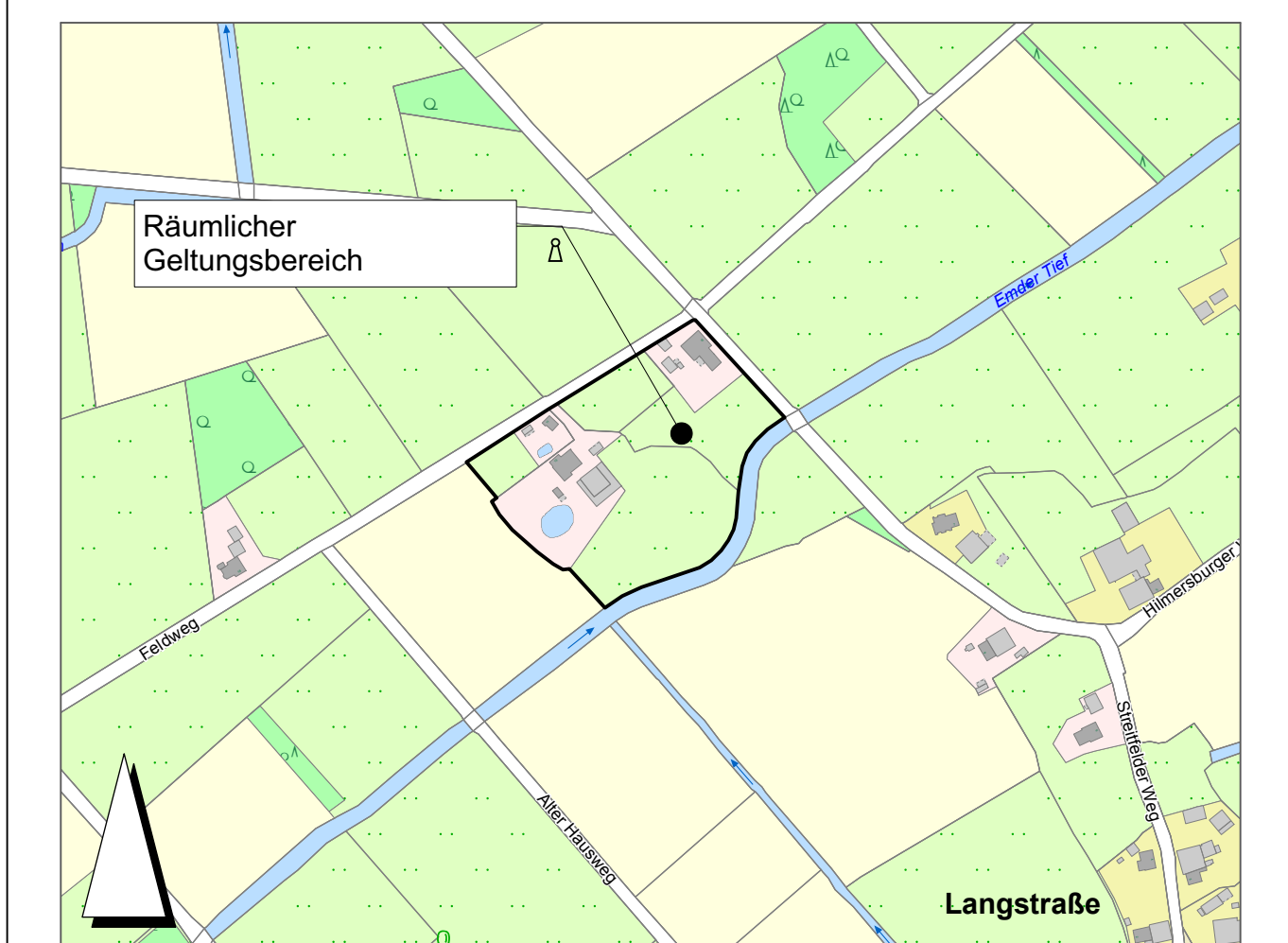
6. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

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



GEMEINDE

GEMEINDE FRIEDEBURG



PLANINHALT

BEBAUUNGSPLAN NR. 2 VON DOSE "ASSISIHOF"

1:1.000

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

PLANBEZEICHNUNG / PROJEKTDATUM	DATUM	PLANSTAND
2021_07_14_11250_BP2_S_vwx	14.07.2021	Satzung

PLANVERFASSER