

Textliche Festsetzungen

1. Fläche für den Gemeinbedarf - Naturerlebnispark

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf Naturerlebnispark sind den Zwecken dienende Gebäude (z.B. Toilettengebäude, offener Pavillon, Geräteschuppen, ...) Einrichtungen und Anlagen zulässig.
Der Versiegelungsgrad der Gebäude und Nebenanlagen in Form von Gebäuden darf höchstens 20 % der Gemeinbedarfsfläche betragen.

Nachrichtliche Übernahme

1. Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 NStrG

Innerhalb der 20 m - Bauverbotszone gem. 24 (1) NStrG dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden, bestehende Gebäude sind davon ausgenommen. Das gilt auch für Werbeanlagen sowie Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO.

2. Wasserleitung

Die überörtliche Wasserleitung des OOWV darf mit Hochbauten nicht überbaut werden und nicht beeinträchtigt werden. Die Lage der Leitungstrasse ist bei Bedarf einzumessen.

Hinweise

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017.

2. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, 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 oder der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11, 26603 Aurich unverzüglich gemeldet werden.
Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter oder der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3. Altlasten

Im Umkreis von 500 m sind keine Kenntnisse über Altlasten vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

4. Wallheckenschutz

Wallheckenschutz (§ 22 (3) Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz NAGBNatSchG „Geschützte Landschaftsbestandteile“, § 29 Bundesnaturschutzgesetz „Geschützte Landschaftsbestandteile“, § 39 (1) u. (5) BNatSchG „Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen“, § 40 (4) BNatSchG „Gebietsfremde Arten“).

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 Walkörper nur im mindestens achtjährigen Rhythmus und nur bis auf max. 50 cm Höhe über dem Wallboden zurückgeschnitten werden.

5. Überdeckung von Bebauungsplänen

Die 2. Änderung (Naturerlebnispark) des Bebauungsplanes Nr. 1 von Wiesedermeer überlagert einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr.1 Wiesedermeer. Der überdeckte Teilbereich tritt mit Bekanntmachung der 2. Änderung (Naturerlebnispark) des Bebauungsplanes Nr. 1 außer Kraft.

4. 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 wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Friedeburg, den _____

(Bürgermeister)

5. Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss 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 des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Friedeburg, den _____

(Bürgermeister)

6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Friedeburg hat den Bebauungsplan 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 bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Friedeburg, den _____

(Bürgermeister)

8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

Friedeburg, den _____

(Bürgermeister)

9. Mängel der Abwägung

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

Friedeburg, den _____

(Bürgermeister)

Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

1. Verkehrsfläche

● ● ● Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

2. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

■ Flächen für den Gemeinbedarf: "Naturerlebnispark"

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

▭ Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

4. Sonstige Planzeichen

▭ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

▭ Grenze benachbarter Bebauungspläne

II. Nachrichtliche Übernahme

--- 20 m Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStrG

--- Hauptabwasserleitungen unterirdisch (NW 500) mit Schutzbereich

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Friedeburg die 2. Änderung (Naturerlebnispark) des Bebauungsplanes Nr. 1 von „Wiesedermeer“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Friedeburg, den _____

(Bürgermeister)

(Siegel)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Friedeburg hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung der 2. Änderung (Naturerlebnispark) des Bebauungsplanes Nr. 1 von „Wiesedermeer“ nach § 13a 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,



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 -

(Unterschrift)

(Siegel)

3. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Matthias Lux
Technische Mitarbeit: D. Nordhofen

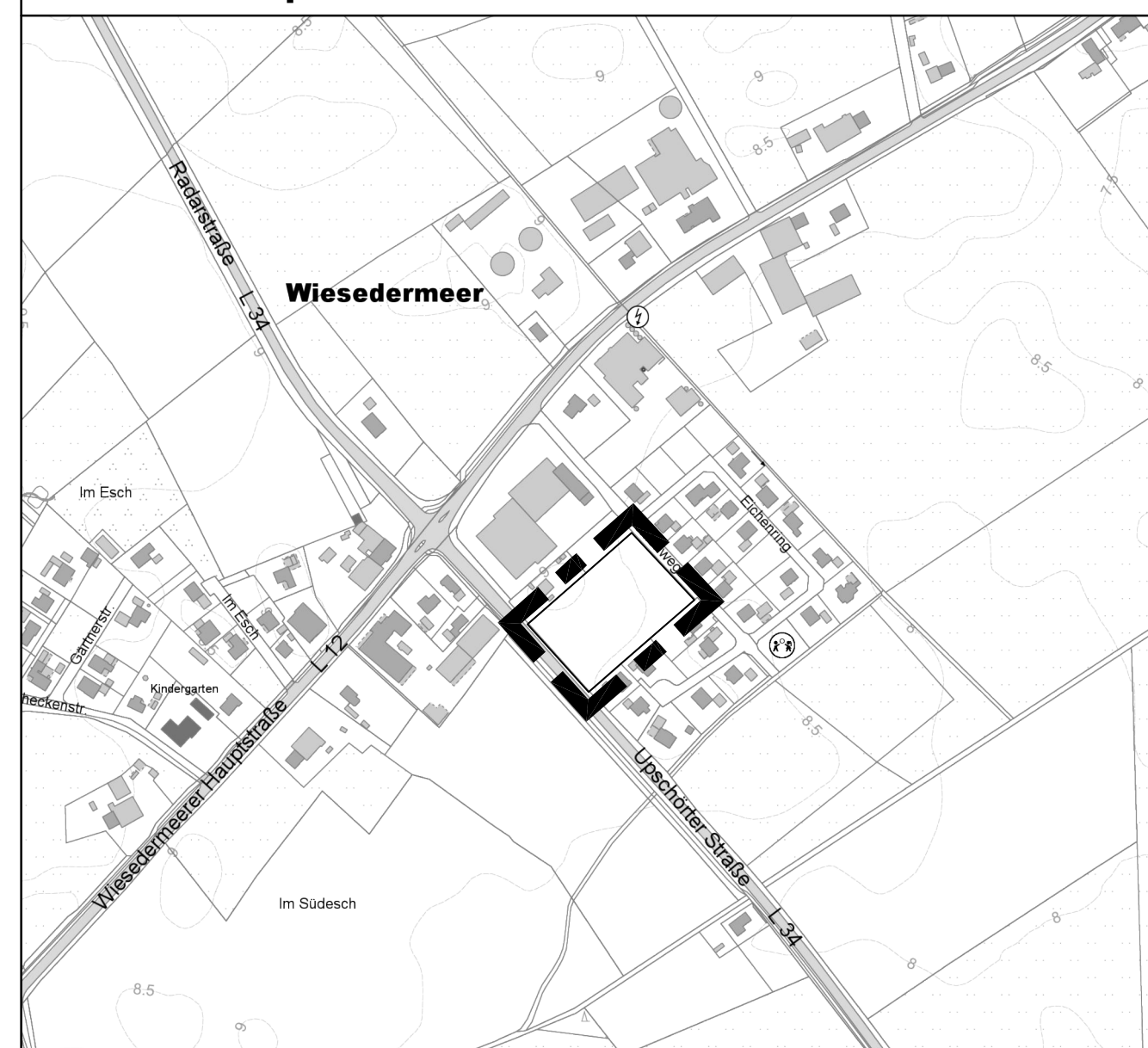
Oldenburg, den 08.04.2021

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



Übersichtsplan

M. 1 : 5.000



Gemeinde Friedeburg

2. Änderung (Naturerlebnispark) des Bebauungsplanes Nr.1 von Wiesedermeer

- Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB -

Vorentwurf

M. 1 : 1.000