BEBAUUNGSPLAN NR. 9 VON ETZEL "SONDERGEBIET SEMINARRÄUME ZUM BARFUSSPARK"

M. 1 : 1.000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Sonstiges Sondergebiet „Seminarräume und Barfußpark“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1.1 Das Sondergebiet ist in die Bereiche SO 2 A „Seminarbereich“ und SO 2 B „Besucherempfangs- und Stellplatzbereich“ unterteilt.

1.2 Das **SO 2 A** dient der Unterbringung von Seminarräumen und Gebäuden sowie Betriebsleiter- bzw.- Gästewohnräumen und -gebäuden
Hier sind zulässig
- max. ein Wohn- und Seminargebäude mit einer max. Grundfläche von 300 m²
- max. ein Seminar-Nebengebäude mit einer max. Grundfläche von 100 m²
- als Garten gestaltete und bepflanzte Flächen
- typischerweise zugehörige Nebenanlagen wie Zu- und Abfahrten, max. 3 PKW-Abstellplätze, Rangierbereiche

1.3 Das **SO 2 B** dient der Unterbringung von kleineren Baulichkeiten für den Empfang der Besucher (Eintrittskartenverkauf u. ä.), Sanitärgebäuden u. ä. und Stellplätzen für KFZ.
Hier sind zulässig
- Nebengebäude für Empfang, Lösen von Eintrittskarten, Verkauf von Schuhen, Büchern und Aushändigung von Info-Material, allgemeine Materiallagerung u. ä.
- Stellplätze für Besucher-PKW und Busse mit Zu- und Abfahrten
- Sanitärgebäude

2. Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. Nr. 20 BauGB)

Die private Grünfläche ist als naturnahe Grünfläche zu gestalten. Die Neuanlage von wasserdurchlässigen Wegen und Plätzen ist zulässig. Die maximale Summe der versiegelten Flächen (z. B. Freisitze, Terrassen) beträgt 665 m².

3. Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)

3.1 Bezugspunkt für Höhe und Höhenlage:
Als unterer Bezugspunkt wird die Mittelachse der „Hohejohlster Staße“ (Fahrbahnoberkante) auf Höhe des Geltungsbereiches festgesetzt.

3.2 Gebäudehöhe (zugleich Firsthöhe):
Als Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe gilt das Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes (oberer Bezugspunkt) und o.g. unterem Bezugspunkt. Überschreitungen durch untergeordnete Bautelle können zugelassen werden.

4. Zulässige Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)

Neben den festgesetzten maximalen Grundflächen sind weitere Versiegelungen für Zufahrten, Stellplätze, Wendeplätze, Freisitze u. ä. im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig.
Diese zusätzlichen Vollversiegelungen betragen im
4.1 SO 2 A: 720 m²
4.2 SO 2 B: 1.800 m²

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. 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 naturnahe Grünflächen herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Oberflächenversiegelungen, Abgrabungen, Aufschüttungen sind nicht zulässig. Eine vollständige Verbuschung ist zu vermeiden. Die Anlage von neuen wasserdurchlässigen Wegen ist ab einem Abstand von 3 m zum Wallfuß zulässig.

7. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) innerhalb der privaten Grünfläche

7.1 Erhaltung von flächigen Gehölzbeständen
Die innerhalb der privaten Grünfläche befindlichen Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten. Schnittmaßnahmen sind nur im Rahmen der fachgerechten Kronenpflege zulässig. Abgängige Bäume ab einem Durchmesser von 30 cm (Messung des Stammdurchmessers auf 1 m Höhe über GOF) sind durch eine Nachpflanzung von standortgerechten, heimischen Laubgehölzen (H, 3xv, mB, 16-18) an gleicher Stelle zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten. Oberflächenversiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen sind nicht zulässig.

7.2 Erhaltung von Einzelbäumen
Die festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Schnittmaßnahmen sind nur im Rahmen der fachgerechten Kronenpflege zulässig. Abgängige Bäume sind durch eine Nachpflanzung von standortgerechten, heimischen Laubgehölzen (H, 3xv, mB, 16-18) an gleicher Stelle zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

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

7.4 Lichtimmissionen
Freistehende Einzelleuchten sind nur an Parkplatzflächen und Wegen zulässig und müssen folgende Eigenschaften haben:
Ausstattung mit insektenfreundlichen und insektendichten, nach unten gerichteten Lampengehäusen und Leuchtmitteln ohne UV-Anteil mit einer Farbtemperatur bis max. 4000 Kelvin und einer maximalen Höhe bis 1 m über Grund.

VERFAHRENSVERMERKE (FORTSETZUNG)

Anlage 4

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 WURDEN AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM _____ BIS _____ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

FRIEDEBURG, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTER

4. SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE FRIEDEBURG HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9 VON ETZEL "SONDERGEBIET SEMINARRÄUME ZUM BARFUSSPARK" 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. 9 VON ETZEL "SONDERGEBIET SEMINARRÄUME ZUM BARFUSSPARK" 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

PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

SO — Sondergebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

GR max. 600 m² — maximal zulässige Grundfläche

GH max. 3,50 m — maximal zulässige Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze

4. Grünflächen

private Grünflächen

Zweckbestimmung: Parkanlage

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

Wasserflächen

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

zu erhaltene Bäume

7. sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Wallhecke zugleich Abgrenzung der Art der baulichen Nutzung

Wallheckenschutzstreifen

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 können bei der Gemeinde Friedeburg (Friedeburger Hauptstraße 96, 26446 Friedeburg) eingesehen werden.

8. Artenschutz (weitergehende Informationen in der Begründung zum Bebauungsplan)

Die gesetzlichen Vorschriften zum Artenschutz gemäß § 39 und § 44 BNatschG sind bei allen Maßnahmen (z.B. Baumaßnahmen, Vegetationsbeseitigung) zu beachten.
Um den artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand der Verletzung oder Tötung von Individuen sowie die Störung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sicher auszuschließen, ist die Realisierung der Planung zeitlich einzuschränken:
Die Entfernung von Gehölzen und Schnittmaßnahmen an Gehölzen darf nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28/29. Februar durchgeführt 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. 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. 9 VON ETZEL "SONDERGEBIET SEMINARRÄUME ZUM BARFUSSPARK" 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 RAT DER GEMEINDE FRIEDEBURG HAT IN SEINER SITZUNG AM 26.02.2020 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9 VON ETZEL "SONDERGEBIET SEMINARRÄUME ZUM BARFUSSPARK" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 15.05.2021 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

FRIEDEBURG, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTER

2. PLANUNTERLAGE

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE
MAßSTAB: 1: 1.000
QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG

© 2020 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Aurich

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS (STAND VOM 01.07.2020).

WITTMUND, DEN _____

KATASTERAMT WITTMUND

_____
(UNTERSCHRIFT) (SIEGEL)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Wallhecken

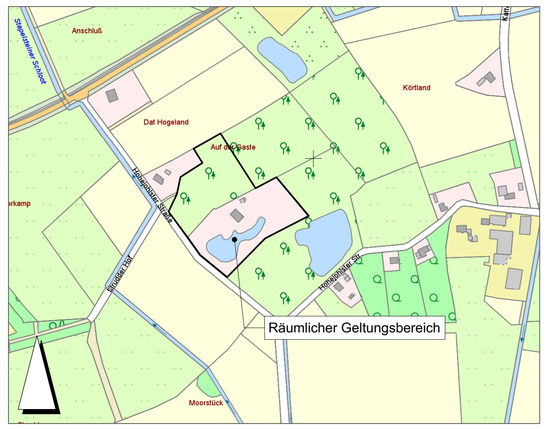
Wallhecken unterliegen gemäß § 22 NAGBNatSchG in Verbindung mit § 29 BNatSchG gesetzlichem Schutz.
Hiernach dürfen Wallhecken nicht beseitigt werden. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten. Ausgenommen sind Pflegemaßnahmen der Eigentümer und der Nutzungsberechtigten.

KENNZEICHNUNG ABSENKUNG

Es ist nicht auszuschließen, dass bauliche Anlagen mit besonders hohen Ansprüchen an die Lagestabilität durch Bodenbewegungen, verursacht durch die Kavernenanlage Etzel, beeinträchtigt werden könnten. Entsprechende mögliche Beeinträchtigungen sind bei Bauvorhaben im Einzelfall zu prüfen und ggf. zu berücksichtigen. Es wird eine geotechnische Erkundung des Baugrunds empfohlen.

ÜBERSICHTSKARTE

M 1: 5.000



GEMEINDE

GEMEINDE FRIEDEBURG

PLANINHALT

BEBAUUNGSPLAN NR. 9 VON ETZEL "SONDERGEBIET SEMINARRÄUME ZUM BARFUSSPARK"

MASSSTAB 1:1.000

PROJ.-NR.	PROJEKTLTG.	BEARBEITUNG	GEPRÜFT	BLATTGR.	VERFAHRENSART
11604	Bottenbruch	Winter		780 x 594	

PLANBEZEICHNUNG / PROJEKTDATEI	DATUM	PLANSTAND
2021_08_19_11604_BP_E.vwx	19.08.2021	Entwurf

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