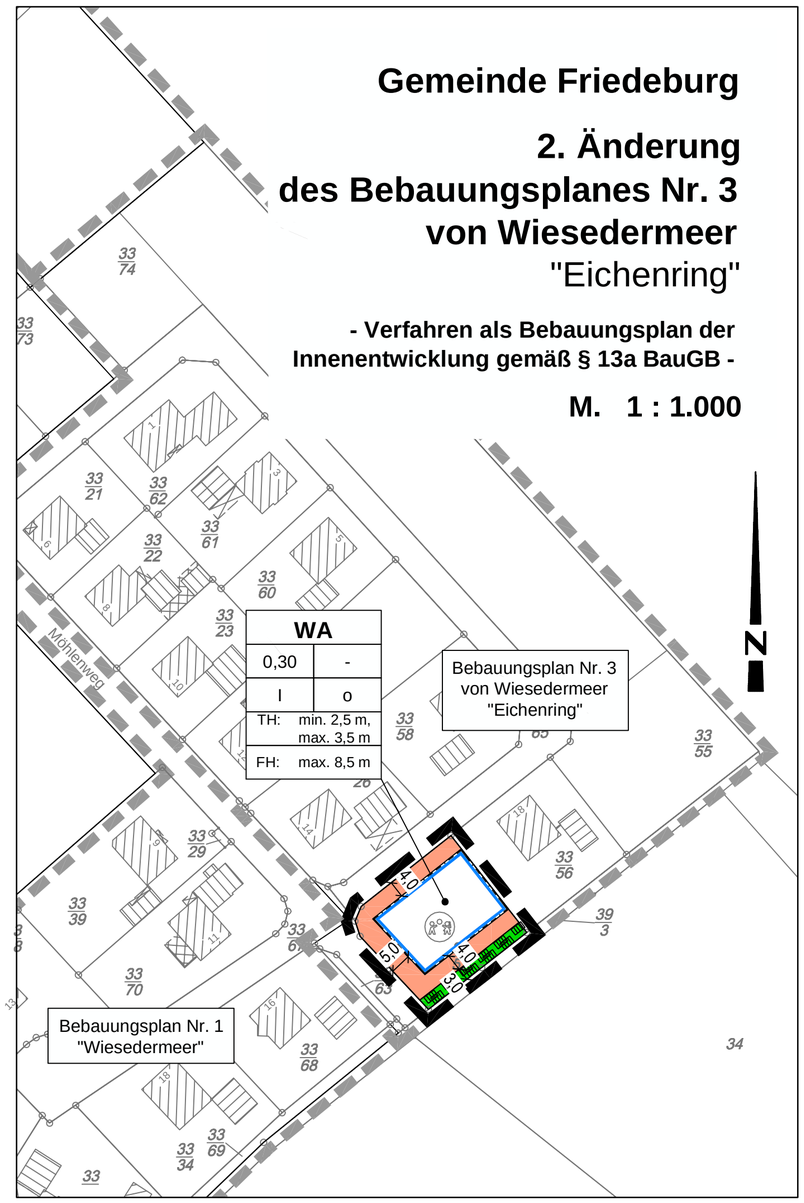
Gemeinde Friedeburg

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 von Wiesedermeer "Eichenring"

- Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB -

M. 1 : 1.000



Textliche Festsetzungen

1. Höhe baulicher Anlagen

1.1 Höhenlage des 1. Vollgeschosses gem.§ 9 Abs. 2 BauGB i. v. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses (Erdgeschoßfertigfußboden) darf höchstens 0,5 m über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße liegen.

1.2 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO

Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens (unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt), in Fassadenmitte gemessen. Die Traufhöhen von Dachaufbauten sowie des abgewalmten Teils bei Krüppelwalmdächern bleiben unberücksichtigt.

Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens (unterer Bezugspunkt) und der Oberkante des Dachfirstes (oberer Bezugspunkt).

2. Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet WA sind bauliche Anlagen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind nur Grundstückseinfriedungen und Zufahrten.

3. Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs.4 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet WA darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit Zufahrten gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO um bis zu 30 % überschritten werden.

4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Im allgemeinen Wohngebiet WA ist pro 400 m^2 angefangene Baugrundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

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 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.

5. Überdeckung von Bebauungsplänen

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 von Wiesedermeer „Eichenring“ überlagert einen Teilbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Eichenring“. Der überdeckte Teilbereich tritt mit Bekanntmachung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 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 Begründung 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. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

überbaubare Grundstücksflächen

nicht überbaubare Grundstücksflächen

2. Maß der baulichen Nutzung

0,30	Grundflächenzahl als Höchstmaß
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH: min. 2,50 m, max. 3,5 m	Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß
FH: max. 8,50 m	Firsthöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o	offene Bauweise
	Baugrenze

4. 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 - Wallhecke

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Grenze benachbarter Bebauungspläne

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 des Bebauungsplanes Nr. 3 von Wiesedermeer „Eichenring“, 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 des Bebauungsplanes Nr. 3 von Wiesedermeer, „Eichenring“ 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,

© 2021 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 _____

- Kataster amt Wittmund -

_____ (Siegel)
(Unterschrift)

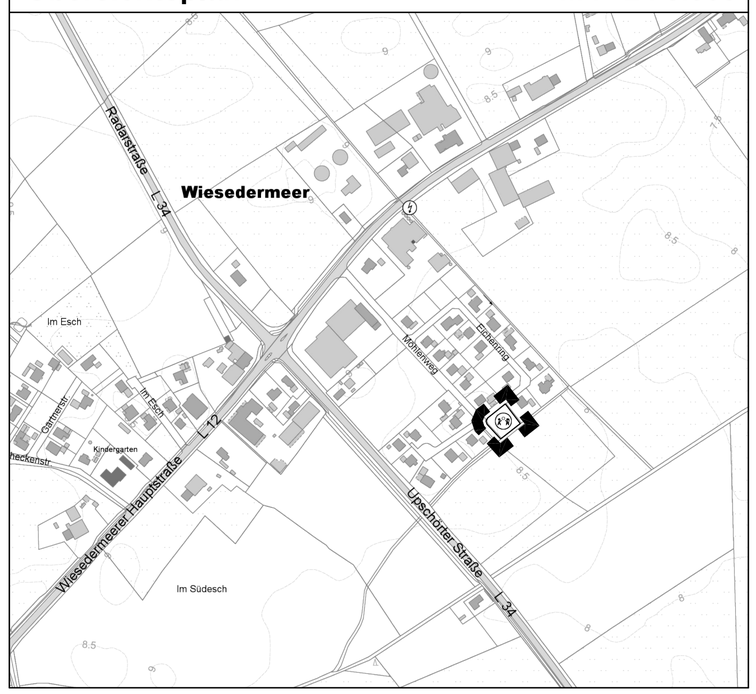
3. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

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

Oldenburg, den 18.11.2021

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

Übersichtsplan M . 1 : 5.000



Gemeinde Friedeburg

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 von Wiesedermeer "Eichenring"

- Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB -

M. 1 : 1.000