

PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

I. Festsetzungen		6. Grünflächen	
1. Art der baulichen Nutzung			öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Grüneinfriedung
	Allgemeines Wohngebiet	7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	
2. Maß der baulichen Nutzung			Regenrückhaltebecken
0,3	Grundflächenzahl		Anpflanzen von Laubgehölzen
TH: max. 4,00 m	maximal zulässige Traufhöhe	8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
FH: max. 9,00 m	maximal zulässige Firsthöhe		öffentliche Straßenverkehrsflächen
3. Bauweise, Baugrenzen			Baugrenze
	offene Bauweise		Baugrenze
4. Verkehrsflächen			öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
	öffentliche Straßenverkehrsflächen		Fuß- und Radweg
	öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:		Straßenbegrenzungslinie
	öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:	5. Flächen für die Entsorgung	
	öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:		Flächen für Entsorgung Zweckbestimmung:
	öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:		Aufstellplatz für Abfallbehälter an Abfuhrtagen
	öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:		Pumpstation
	öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:		Wallhecken

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Allgemeines Wohngebiet (§§ 1 u. 4 BauNVO)**
 - Allgemein zulässige Nutzungen
Anlagen für sportliche Zwecke sowie Räume für freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
 - Zulässige Nutzungen
Die nachfolgenden Nutzungen sind zulässig: ...
- Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)**
 - Höhenbezugspunkt
Als unterer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des bestehenden oder neu einzumessenden Grundstücks mit der Mittelachse der endgültigen Erschließungsstraße (Oberkante Fahrbahnbedeckung). ...
- Garagen und Nebenanlagen (§ 23 BauNVO)**
Garagen im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen als Gebäude im Sinne von § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.
- Fuß- und Radweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Das Befahren mit Kraftfahrzeugen im Rahmen von Eigentum und Nutzungsberechtigung der angrenzenden Flurstücke 266/1 und 561/261 ist zulässig.
- Grüneinfriedung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25a BauGB)**
Gehölzfreie Flächen sind mit einer Landschaftsrasenmischung anzusäen und extensiv zu pflegen. ...
- Regenrückhaltebecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 16, 20, 25a u. 25b BauGB)**
Unbefestigte Flächen sind mit einer Landschaftsrasenmischung anzusäen und extensiv zu pflegen. ...
- Außenbeleuchtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Eine Außenbeleuchtung ist nur unter Verwendung von insektenleuchten Lampengehäusen und Leuchtmitteln mit einer Farbtemperatur bis maximal 3.000 Kelvin mit einem von oben nach unten gerichteten Abstrahlungswinkel bis maximal 70° zulässig.
- Anpflanzen von Laubgehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a u. 25b BauGB)**
Innhalb der festgesetzten Fläche sind lebende Einfriedungen (Hecken) aus Laubgehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. ...
- Pflanzqualitäten für Nachpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**
Bäume sind als Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm, Sträucher mit einer Mindesthöhe von 60 cm der jeweils gleichen Pflanzenart nachzupflanzen.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
Die festgesetzten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Trägers der Schutz- und Regenwasserkanalisation zu belasten.

HINWEISE

- Baunutzungsverordnung**
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017.
- Bodenfunde**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Bodendenkmale bekannt. ...
- Altlasten und schädliche Bodenveränderungen**
Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen erfasst. Hinweise auf Altablagerungen liegen nicht vor. ...
- Abfälle und überschüssiger Boden**
Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z.B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Wittmund in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. ...
- Kampfmittel**
Sollten bei Erarbeiten 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.
- Oberflächennäherung und Maßnahmen an Gewässern**
Die Einleitung von Oberflächennäherung bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis. ...
- Tatsächliche Lage von Leitungen**
Die tatsächliche Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen ist vor Beginn von Bodenbewegungen, Bauarbeiten und/oder Bohrungen in der Nähe einer Leitung vom Leitungsträger in der Örtlichkeit feststellen zu lassen (Erdkundungspflicht der Ausbaubetriebe).
- Gestaltung nicht überbauter Flächen**
Eine Gestaltung von nicht überbauten Flächen auf Baugrundstücken als befestigte Schotter- oder Steingärten stellt einen Verstoß gegen § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) dar, der nach § 58 Abs. 1 NBauO kostenpflichtig geahndet werden kann.
- Gebäudeenergiegesetz**
Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. ...
- Artenschutz**
Die gesetzlichen Bestimmungen zum allgemeinen und besonderen Artenschutz gemäß § 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Ausführung von Baumaßnahmen und der Ausübung von Nutzungen zu beachten.
- Straßenrechtliche Belange**
Es wirken Verkehrsämtern sowie die angrenzenden Flächen ein. Im Rahmen der jeweiligen Einzelbauverfahren sind diese angemessen zu berücksichtigen. ...

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Dachendeckung**
Zur Dachendeckung sind nur nicht-reflektierende bzw. mattenfarbene Materialien, Beschichtungen und Farben zulässig. ...
- Außenwände**
Die Außenwände der Gebäude sind mit nach außen sichtbaren Vormauerziegeln (DIN 105), Putz oder Holzbaustoffen zu verkleiden. ...
- Ausnahmen**
Die örtlichen Bauvorschriften Nr. 1 und 2 gelten nicht für:
- Garagen im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen als Gebäude im Sinne von § 14 BauNVO, sofern deren Grundflächen 20 m² nicht überschreiten.
- untergeordnete transparente Vor-, An- und Aufbauten, die mit ihrer Grundfläche unter 20 % der gesamten Grundfläche des Hauptgebäudes liegen.
- Einfriedungen**
Die Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind als Einfriedungen nur Zäune aus Holz oder Schmiedeeisen, Steinmauern und lebende Einfriedungen (Hecken) zulässig. ...
- Ordnungswidrigkeiten**
Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorstehenden gestalterischen Festsetzungen zuwiderhandelt.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Geschützter Landschaftsbestandteil
Die gekennzeichneten Wallhecken stehen gemäß § 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 22 Abs. 3 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) unter Schutz. ...

KENNZEICHNUNGEN

Mögliche Bodenbewegungen
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 von Marx "Börgerhörn" befindet sich in einem Gebiet, in dem der Untergrund durch den Betrieb der Kavemenanlage Etzel beeinflusst werden kann. ...

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) IN DER FASSUNG DER NEU-BEKANNTMACHUNG 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 WAHLRECHTSAUSSCHLUSSE 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 UND ANDERER GESETZE VOM 20.05.2019 (NDS. GVBl. S. 88) HAT DER RAT DER GEMEINDE FRIEDEBURG DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 15 VON MARX BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DEN NEBENSTEHENDEN BAUVORSCHRIFTEN SOWIE DIE BEGRÜNDUNG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE FRIEDEBURG HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 15 VON MARX "BÖRGERHÖRN" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM _____ ÖRTSÜBLICH BEKANNTMACHTET WORDEN.

FRIEDEBURG, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____ (SIEGEL)

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 25.09.2020).

WITTMUND, DEN _____

KATASTERAMT WITTMUND _____

(UNTERSCHRIFT) _____ (SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE (FORTSETZUNG)

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 SOWIE INFORMATIONEN DAZU WELCHE ARTEN UMWELTBEZOGENER INFORMATIONEN VERFÜGBAR SIND WURDEN AM _____ ÖRTSÜBLICH BEKANNTMACHTET. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN ZUSAMMEN MIT DEN 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. 15 VON MARX "BÖRGERHÖRN" NACH PRÜFUNG DER BEDEKEN 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 BEKANNTMACHTET WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN NR. 15 VON MARX "BÖRGERHÖRN" IST DAMIT AM _____ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

FRIEDEBURG, DEN _____

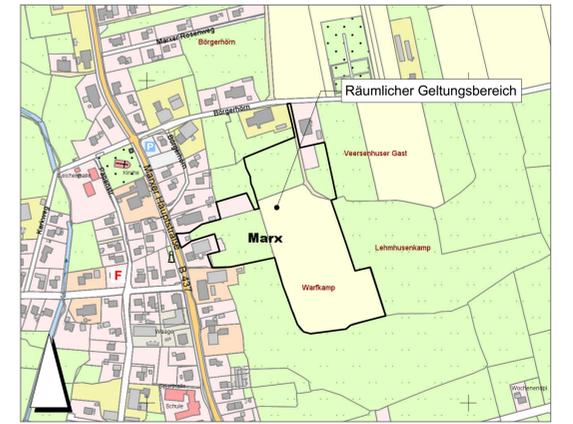
BÜRGERMEISTER _____

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 M 1:5.000



GEMEINDE
GEMEINDE FRIEDEBURG

PLANINHALT
BEBAUUNGSPLAN NR. 15 VON MARX "BÖRGERHÖRN"

MAßSTAB: 1:1.000

PROJ.-NR.	PROJEKTLTG.	BEARBEITUNG	GEPRÜFT	BLATTGR.	VERFAHRENSART
11676	Bottenbruch	Block		780 x 594	

PLANBEZEICHNUNG / PROJEKTDATUM	DATUM	PLANSTAND
2021_11_19_11676_BP15_v_wxx	18.11.2021	Entwurf

PLANVERFASSER
Thalen Consult GmbH
INGENIEURE - ARCHITECTEN - STADTPLANER
Sitz der Gesellschaft: Unwaldstr. 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