

PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

I. Festsetzungen		6. Grünflächen	
1. Art der baulichen Nutzung			öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Grüneinfriedung
	Allgemeines Wohngebiet		Regenrückhaltebecken
2. Maß der baulichen Nutzung			Anpflanzen und Erhaltung von Laubgehölzen
0,3	Grundflächenzahl		Erhaltung Einzelbaum
TH: max. 4,00 m	maximal zulässige Traufhöhe		Erhaltung Einzelbaum
FH: max. 9,00 m	maximal zulässige Firsthöhe		Erhaltung Einzelbaum
3. Bauweise, Baugrenzen			Erhaltung Einzelbaum
	offene Bauweise		Erhaltung Einzelbaum
	Baugrenze		Erhaltung Einzelbaum
4. Verkehrsflächen			Erhaltung Einzelbaum
	öffentliche Straßenverkehrsflächen		Erhaltung Einzelbaum
	öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:		Erhaltung Einzelbaum
	Fuß- und Radweg		Erhaltung Einzelbaum
	Straßenbegrenzungslinie		Erhaltung Einzelbaum
5. Flächen für die Entsorgung			Erhaltung Einzelbaum
	Flächen für Entsorgung Zweckbestimmung:		Erhaltung Einzelbaum
	Aufstellplatz für Abfallbehälter an Abfuhrtagen		Erhaltung Einzelbaum
	Pumpstation		Erhaltung Einzelbaum
II. Nachrichtliche Übernahmen			Wallhecken

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Allgemeines Wohngebiet** (§§ 1 u. 4 BauNVO)
 - 1.1 Allgemein zulässige Nutzungen
 - 1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen
- Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen** (§ 18 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)
 - 2.1 Höhenbezugspunkt
 - 2.2 Höhenlage des Erdgeschossfußbodens
- 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 und Erhaltung 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.
- Pflanzenqualität 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 Bodenkennwerte 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. Baustellenauffälle) 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 Oberflächenwasser 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 Ausbaunternehmer).
- 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 gehandelt 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 der B 437 „Marx Hauptstraße“ auf die anliegenden Flächen ein. Im Rahmen der jeweiligen Einzelbauvorhaben sind diese angemessen zu berücksichtigen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Dacheindeckung**
 - Zur Dacheindeckung 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**
 - Erlang 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. Wallhecken dürfen nicht beseitigt werden. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten.

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. Es ist daher mit Bodenbewegungen zu rechnen.

Es ist nicht auszuschließen, dass bauliche Anlagen mit besonders hohen Ansprüchen an die Lagerstabilität durch diese Bodenbewegungen 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.

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 KOMMUNAL-VERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) VOM 17.12.2010 (NDS. GVBl. 2010 S. 576), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 2 DES GESETZES ZUR ABSCHAFFUNG DER WAHLRECHTSAUSSCHÜSSE 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 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.

FRIEDEBURG, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____ (SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS 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 _____ ORTSÜBLICH BEKANNTMACHTET WORDEN.

FRIEDEBURG, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

2. PLANUNTERLAGE

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE
MAßSTAB: 1:1.000
QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG
© 2022
LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regierungswissenschaften Aurich

Die PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTETÄUHLICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRABEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 16.02.2022). SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDRFREI.

Die ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICHKEIT IST EINWANDRFREI MÖGLICH.

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 INFORMATIONEN DAZU WELCHE ARTEN UMWELTBEZOGENER INFORMATIONEN VERFÜGBAR SIND WURDEN AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNTMACHTET. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN ZUSAMMEN MIT DEN BEREITS VORLIEGENDEN UMWELTBEZOGENEN STELLUNGNAHMEN VOM _____ 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 _____

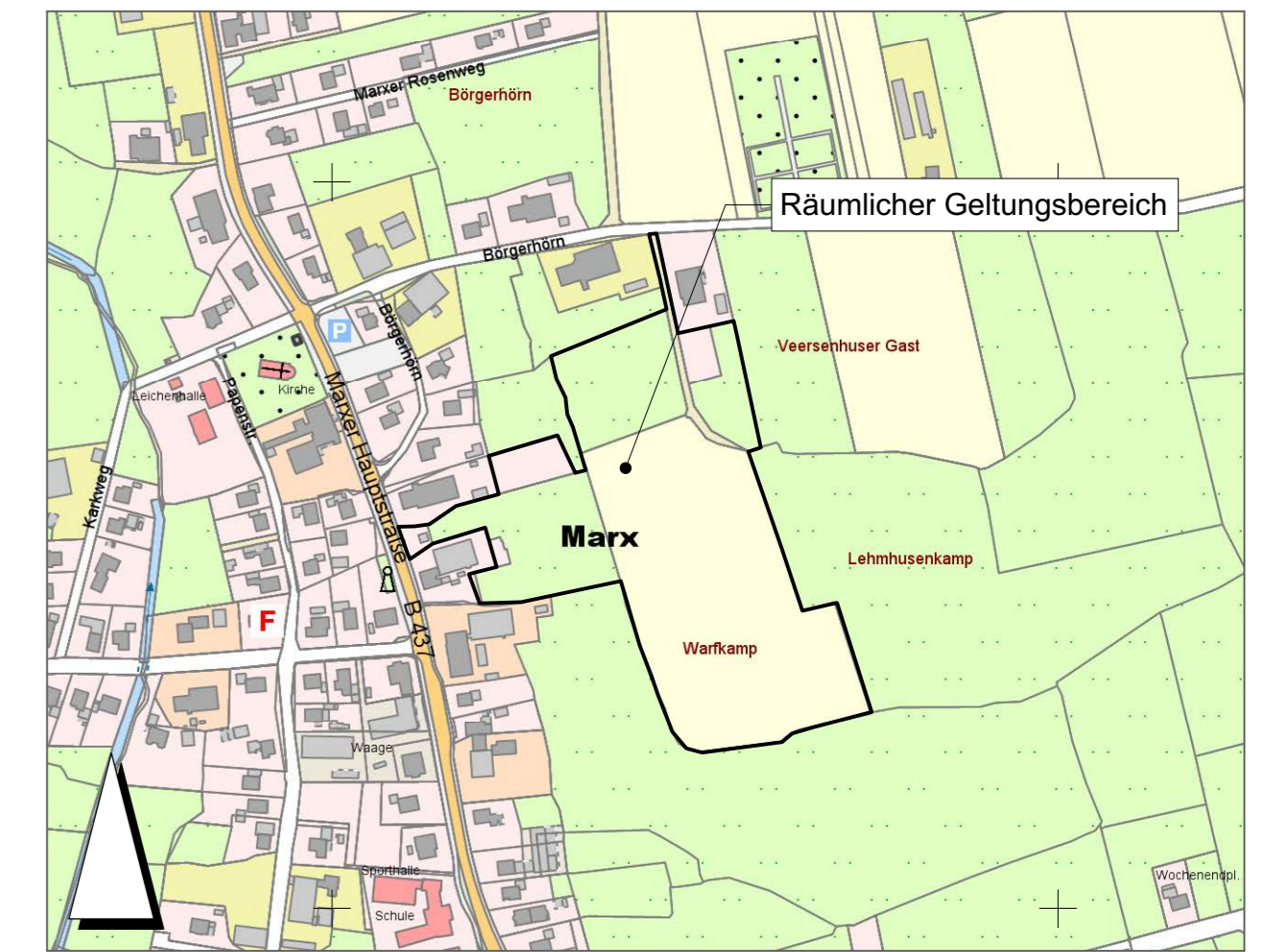
6. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

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
2022_02_24_11676_BP15_s.vwx	22.02.2022	Satzung

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