

GEMARKUNG BENTSTREEK
FLUR 3, 8



LAGE UTM ZONE 32

PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

Abgrenzung der Satzungsgebiete nach § 34 Abs. 4 BauGB

Einbeziehung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

1 Nummer der Einbeziehungsfläche

private Grünfläche
Zweckbestimmung: Gartenland

Anpflanzen von Gehölzen

S Sträucher

S+B Sträucher und Bäume

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Gräben

Bauverbotszone

Baubeschränkungszone

unterirdische Wasser-, Strom-, Gas- und Telekommunikation

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) wird nach Beschlussfassung durch den Rat folgende Satzung der Gemeinde Friedeburg erlassen:

Satzung der Gemeinde Friedeburg über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Bentstreek (Innenbereichssatzung Bentstreek)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

(1) Der im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB umfasst das Gebiet, das innerhalb der in der beigefügten Planzeichnung eingezeichneten Abgrenzungslinie liegt.

(2) Die nebenstehende Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)

Es sind nur Gebäude mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,3 gemäß § 19 BauNVO zulässig.

§ 3 Anpflanzen von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen sind vollflächig Anpflanzungen mit landschaftsgerechten Gehölzarten anzulegen und dauerhaft zu erhalten (zur Auswahl der Pflanzenarten und Vorgaben zur Pflanzung siehe Kap. 4.2.3 der Begründung).

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

HINWEISE

- Baunutzungsverordnung**
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017.
- Bodenfunde**
Sollen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schackeln sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NSDG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wittmund oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Olener Straße 15, 26121 Oldenburg unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NSDG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeigenerstellung 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.
- Altlasten und schädliche Bodenveränderungen**
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 setzen, um zu entscheiden welche Maßnahmen zu ergreifen sind.
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 Boden austausch oder Bodenwäsche, zur Folge haben. Die untere Bodenschutz- und Abfallbehörde bzw. die untere Wasserbehörde des Landkreises Wittmund ist hierüber sofort zu informieren.
- Abfälle und überschüssiger Boden**
Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z.B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KWVG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Wittmund in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
Fallen bei Bau- und Aushubmaßnahmen Böden an, die nicht im Rahmen der Baumaßnahmen verwertet werden können, gelten diese als Abfall und müssen gemäß KWVG 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 Verwitterung 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.
- Kampfmittel**
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmittelbesetzungsdienst in Hannover oder das Ordnungsamt der Gemeinde Friedeburg zu benachrichtigen.
- Oberflächenentwässerung**
Die Einleitung von Oberflächenwasser bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.
- Lage von Leitungen**
Die genaue Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen ist vor Beginn von Bodenbewegungen, Bauarbeiten und/oder Bohrungen vom Leitungsträger in der Ortlichkeit feststellen zu lassen (Erkundungspflicht 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 geändert 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. Es werden weiterhin Angaben darüber gemacht, wieviel Prozent des Energiebedarfs für neue Gebäude aus erneuerbaren Energien gedeckt werden müssen. Das Gesetz ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.
- 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**
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung ist entlang der L 18 „Bentstreeker Straße“ keine Ortsdurchfahrt gemäß § 4 Abs. 1 Niedersächsisches Straßengesetz (NSrG) festgesetzt, so dass für Einzelbauvorhaben die Maßgaben des § 24 Abs. 1, 2 und 7 NSrG zu beachten bzw. jeweils zu prüfen sind.
Es wirken Verkehrslärmimmissionen der L 18 „Bentstreeker Straße“ auf die anliegenden Flächen ein. Im Rahmen der jeweiligen Einzelbauvorhaben sind diese Immissionen angemessen zu berücksichtigen. Gegenüber dem Straßenbausträger können keinerlei Forderungen, die auf die vorliegende gemeindliche Planung zurückzuführen sind, geltend gemacht werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Gräben**
Die gekennzeichneten Gräben sind in Bestand und Funktion zu erhalten.
Für Umbaumaßnahmen sind wasserrechtliche Genehmigungen nach § 68 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 108 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) erforderlich. Das gleiche gilt für Verrohrungen (Überfahren/Überwegungen). Hierfür sind Genehmigungen nach § 36 des WHG i. V. m. § 57 NWG einzuholen. Entsprechendes gilt für die Gräben innerhalb der Parzellen der L 18 „Bentstreeker Straße“ und der Gemeindestraße „Weg am Cu“, die in der Planzeichnung nicht gesondert gekennzeichnet sind.
- Räumuferstreifen**
Im Bereich von 6,00 m (gemessen von der Böschungsoberkante) entlang des Friedeburger Wiesmoorschloos gelten die Bestimmungen von § 6 der Satzung der Stadt Siekhausen. Der Räumuferstreifen ist von allen Einrichtungen und Anlagen freizuhalten, die die Gewässerunterhaltung beeinträchtigen können. Ausnahmen von diesen Beschränkungen des Grundeigentums kann der Verband in begründeten Fällen zulassen.
- Gewässerrandstreifen**
Im Bereich von 5,00 m (gemessen von der Böschungsoberkante) entlang des Friedeburger Wiesmoorschloos gelten die Bestimmungen des § 38 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG). Ggf. erlassene Anordnungen der Wasserbehörde hinsichtlich Bepflanzung und Pflege sowie zur Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln sind zu beachten.
- Bauverbotszone**
Gemäß § 24 Abs. 1 Niedersächsisches Straßengesetz (NSrG) dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Kreisstraßen 4.1 Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der Kraftfahrzeugeverkehr bestimmten Fahrbahn, 4.2 bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.
- Baubeschränkungszone**
Gemäß § 24 Abs. 2 NSrG ergehen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde, wenn 5.1 bauliche Anlagen im Sinne der NBauO längs der Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugeverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen, 5.2 bauliche Anlagen im Sinne der NBauO auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landes- oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE FRIEDEBURG HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DIE NEUAUFSTELLUNG DER INNENBEREICHSSATZUNG BENTSTREEK BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGS-BESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNTMACHT WORDEN.

FRIEDEBURG, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

2. PLANUNTERLAGE

AMTLICHE PRÄSENTATION (AP5) MAßSTAB: 1 : 5.000

LIEGENSCHAFTSKARTE MAßSTAB: 1 : 1.000

QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG © 2022

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektor Aurich

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS (STAND VOM 26.01.2022).

_____ DEN _____

KATASTERAMT _____

(UNTERSCHRIFT) _____ (SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE (FORTSETZUNG)

- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**
DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE FRIEDEBURG HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DER INNENBEREICHSSATZUNG DOSE BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNTMACHT. DER ENTWURF DER NEUFASSUNG DER INNENBEREICHSSATZUNG BENTSTREEK HAT MIT DER BEGRÜNDUNG VOM _____ BIS EINSCHLIEßLICH _____ ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. DER ÖFFENTLICHKEIT IST IM RAHMEN DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GELEGENHEIT ZUR ABGABE VON STELLUNGNAHMEN GEBEBEN WORDEN. DIE BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE WURDEN MIT SCHREIBEN VOM _____ ZUR ABGABE VON SCHRIFTLICHEN STELLUNGNAHMEN BIS ZUM _____ AUFGEFORDERT.

FRIEDEBURG, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

- SATZUNGSBESCHLUSS**
DER RAT DER GEMEINDE FRIEDEBURG HAT DIE STELLUNGNAHMEN DER ÖFFENTLICHKEIT SOWIE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEPRÜFT. DAS ERGEBNIS IST MITGETEILT WORDEN. NACH PRÜFUNG DER STELLUNGNAHMEN HAT DER RAT DER GEMEINDE FRIEDEBURG IN SEINER SITZUNG AM _____ DIE NEUFASSUNG DER INNENBEREICHSSATZUNG FRIEDEBURG BESCHLOSSEN.

FRIEDEBURG, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

- ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG**
DER SATZUNGSBESCHLUSS WURDE AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNTMACHT. DIE NEUFASSUNG DER INNENBEREICHSSATZUNG FRIEDEBURG IST DAMIT AN DIESEM TAGE RECHTSWIRKSAM GEWORDEN.

FRIEDEBURG, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

ÜBERSICHTSKARTE M 1 : 7.500



GEMEINDE
GEMEINDE FRIEDEBURG

PLANINHALT
INNENBEREICHSSATZUNG BENTSTREEK

MASSSTAB
1:2.000

PROJ.-NR.	PROJEKTLTG.	BEARBEITUNG	GEPRÜFT	BLATTGR.	VERFAHRENSART
12046	Bottenbruch	Block		780 x 594	

PLANBEZEICHNUNG / PROJEKTDATEI	DATUM	PLANSTAND
2022_02_23_12046_IB Bentstreek_E_vvx	23.02.2022	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