

Gemeinde Friedeburg

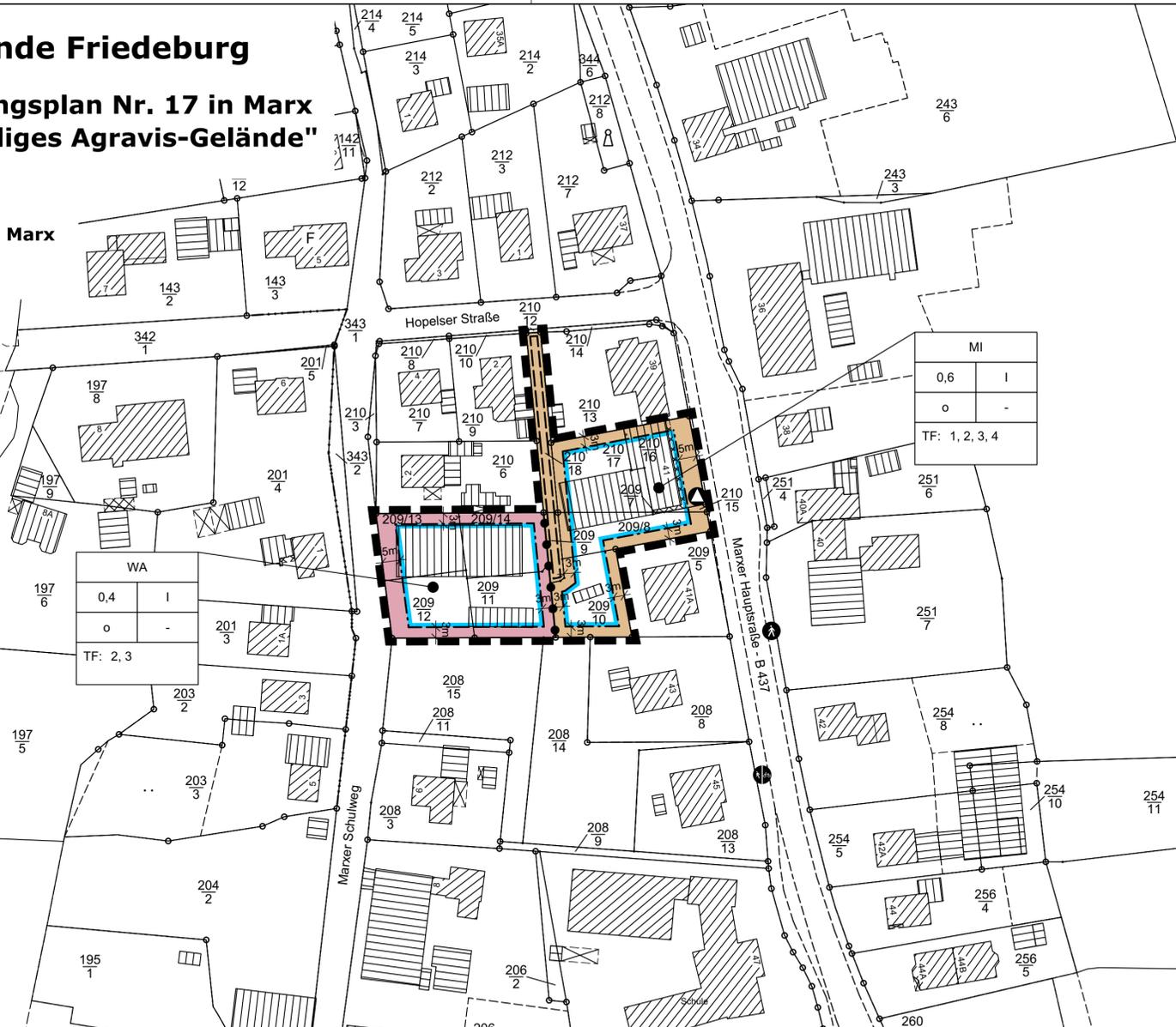
Bebauungsplan Nr. 17 in Marx "Ehemaliges Agravis-Gelände"

Entwurf

Gemarkung Marx
Flur 2



M. 1 : 1.000



Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) hat der Rat der Gemeinde Friedeburg diesen Bebauungsplan Nr. 17 in Marx, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden / untenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Friedeburg, den _____
Bürgermeister (Siegel)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Friedeburg hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 in Marx beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht.
Friedeburg, den _____
Bürgermeister (Siegel)

4. Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Friedeburg hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB seine öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Friedeburg, den _____
Bürgermeister (Siegel)

2. Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Friedeburg, Flur _____ Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 28.07.2022
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Wittmund

5. Vereinfachte Änderung nach öffentlicher Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Friedeburg hat in seiner Sitzung am _____ dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt. Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB mit Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum _____ gegeben.
Friedeburg, den _____
Bürgermeister (Siegel)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 28.07.2022). 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.

6. Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Friedeburg hat den Bebauungsplan Nr. 17 in Marx nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Friedeburg, den _____
Bürgermeister (Siegel)

Geschäftsnachweis: Wittmund, den _____
LGLN (Siegel)
Katasteramt Wittmund Unterschrift

7. In-Kraft-Treten
Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeinde ist gemäß § 10 BauGB am _____ im Amtsblatt für den Landkreis Wittmund bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 17 in Marx ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.
Friedeburg, den _____
Bürgermeister (Siegel)

3. Entwurf und Verfahrensbetreuung
Dipl.-Ing. Anette Pollmann
Mühlenstraße 18
26340 Zetel / Neuenburg
Tel.: 04452 / 948529

8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Friedeburg, den _____
Bürgermeister (Siegel)

Datum der Planzeichnung / -änderung:
Vorentwurf: _____
Entwurf: 31.08.2022
Satzungsexemplar: _____

9. Mängel der Abwägung
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Friedeburg, den _____
Bürgermeister (Siegel)

Planzeichenerklärung gem. PlanZV

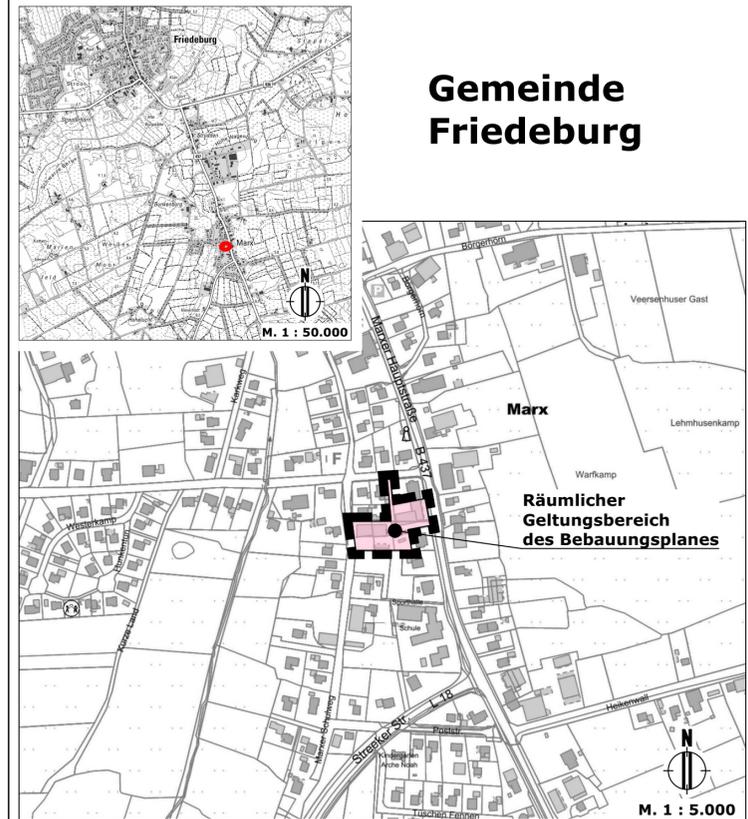
- Art der baulichen Nutzung**
WA Allgemeines Wohngebiet
MI Mischgebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
0,4 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen**
o Offene Bauweise
Baugrenze
- Flächen für die Abfallentsorgung**
Stellplätze für Abfallbehälter an Abfuhrtagen
- Sonstige Planzeichen**
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten
TF: ... gemäß textlicher Festsetzung Nummer ...

Hinweise

- Baunutzungsverordnung**
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 14.07.2021.
- Archäologische Bodenfunde**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde, (z. B. Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch in geringen Spuren) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDenkmalSchG meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wittmund oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind 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 Arbeiten gestattet.
- 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.
- 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.
- 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.

Textliche Festsetzungen

- Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO**
1.1 Die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten sind i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
1.2 Die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 BauNVO wird i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
1.3 Als sonstige Gewerbebetriebe zulässige Bordelle und bordellartige Betriebe sind i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.
- Garagen gemäß § 12 BauNVO**
Garagen gemäß § 12 BauNVO sind zwischen den an den Geltungsbereich angrenzenden Straßen und den straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig.
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO**
Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zwischen den an den Geltungsbereich angrenzenden Straßen und den straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**
Die festgesetzte Fläche dient der Erschließung der hinterliegenden Grundstücke und wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt.



Bebauungsplan Nr. 17 in Marx "Ehemaliges Agravis-Gelände"

im beschleunigten Verfahren
gem. § 13a BauGB

Maßstab 1 : 1.000

Entwurf
Verfahrensstand:
§§ 3 (2) und 4 (2) BauGB