

Folgende Textliche Festsetzungen wurden unverändert aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 4 „Alter Weg“ übernommen und sind auf diese 1. Änderung des Bebauungsplanes anzuwenden.

A. In den „Mischgebieten“ (MI) wird die Ausnahme nach § 6 Abs. (3) BauNVO - Ausnahmsweise können Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenberufsstellen zugelassen werden; die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 14 bleibt unberührt. - und in dem „Gewerbe“ (GE) sowie in den „eingeschränkten Gewerbegebieten“ (GE-E) die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 1. und 2. BauNVO - 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. - allgemein zugelassen (Bezug: § 1 Abs. 6 BauGB).

B1. Auf dem festgesetzten Pflanzstreifen mit Pflanzbindungen sind heimische Laub- und Feldgehölze anzupflanzen (Bezug: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

B2. Die zu erhaltenden Bäume sind zu schützen und zu pflegen (Bezug § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Bei Abgang sind die Bäume zu ersetzen.

D. In der abweichenden Bauweise, gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO, sind Gebäude wie in der offenen Bauweise zulässig, jedoch ohne Längenbeschränkung.

E. In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GE-E) sind Einrichtungen und Anlagen nach § 8 Abs. 2 BauGB zulässig, jedoch ist der Planungsrichtpegel nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ entsprechend dem Orientierungswert für Mischgebiete (MI), mit tags 60 dB(A) von 6.00 bis 22.00 Uhr und nachts 45 dB(A) von 22.00 bis 6.00 Uhr, einzuhalten.

F. Zur Durchgrünung der gewerblichen Bauflächen sind zwischen den einzelnen Betrieben 3 m breite Pflanzstreifen, aus heimischen Laubgehölzen anzulegen.

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
 DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE FRIEDBURG HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 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.
 FRIEDBURG, DEN _____

_____ BÜRGERMEISTER

4. SATZUNGSBESCHLUSS
 DER RAT DER GEMEINDE FRIEDBURG HAT DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 "ALTER WEG" NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM _____ ALS SATZUNG (§10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.
 FRIEDBURG, DEN _____

_____ BÜRGERMEISTER

5. INKRAFTTRETEN
 DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE GEMEINDE FRIEDBURG IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM _____ IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS _____ UND IM BEKANNT GEMACHT WORDEN. DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN NR. 4 "ALTER WEG" IST DAMIT AM _____ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.
 FRIEDBURG, 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.
 FRIEDBURG, DEN _____

_____ BÜRGERMEISTER

PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

1. Art der baulichen Nutzung

- MI Mischgebiet
- GE Gewerbegebiet
- GE-E eingeschränktes Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

- 1,0 Geschossflächenzahl
- 0,4 Grundflächenzahl
- II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH: max. 3,50 m maximal zulässige Traufhöhe

3. Bauweise, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- Öffentliche Strassenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Parkanlage

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Erhaltung Baum
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- TF: 1 gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1

HINWEISE

1. Baunutzungsverordnung
 Es gilt die Baunutzungsverordnung, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023.

2. Bodenfunde
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das Können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. 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 Wittmund unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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 Arbeit gestattet.

3. Schädliche Bodenveränderungen/ Altlasten
 Sollten bei Bau- oder Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Wittmund, Untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Die ggf. im Rahmen der Baumaßnahmen anfallenden Abfälle zur Verwertung sind entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen einer zugelassenen Verwertungsanlage zuzuführen bzw. zuführen zu lassen. Abfälle zur Beseitigung sind entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen schadlos zu entsorgen bzw. entsorgen zu lassen.

4. Bodenschutz
 Die durch Bau- oder Erschließungsarbeiten verdichtete Bodenfläche im unversiegelten Bereich ist nach Beendigung der Maßnahme wieder in den ursprünglichen Zustand der Bodenstruktur zu versetzen.

5. Kampfmittel
 Sollten 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.

6. Überlagerung rechtswirksamer Bebauungspläne
 Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Alter Weg“ von Reepsholt überdeckt mit seinem Geltungsbereich Teile des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 4 „Alter Weg“ von Reepsholt. Der Bebauungsplanes Nr. 4 „Alter Weg“ von Reepsholt tritt damit in den überlagerten Bereichen nach Rechtswirksamkeit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Alter Weg“ von Reepsholt außer Kraft.

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB), ZULETZT GEÄNDERT 01.02.2023, UND DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBAUO), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 8 DES GESETZES VOM 22.09.2022, HAT DER RAT DER GEMEINDE FRIEDBURG DIESE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DEN NEBENSTEHENDEN BAUVORSCHRIFTEN SOWIE DIE BEGRÜNDUNG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.
 FRIEDBURG, DEN _____

_____ BÜRGERMEISTER (SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
 DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE FRIEDBURG HAT IN SEINER SITZUNG AM 18.03.2019 DIE AUFSTELLUNG DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 "ALTER WEG" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.
 FRIEDBURG, DEN _____

_____ BÜRGERMEISTER

2. PLANUNTERLAGE
 AMTLICHE PRÄSENTATION (AP5) MAßSTAB: 1 : 5.000
 LIEGENSCHAFTSKÄRTE MAßSTAB: 1 : 1.000
 QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG © 2015
LGLN
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
 Regionaldirektion Aurich

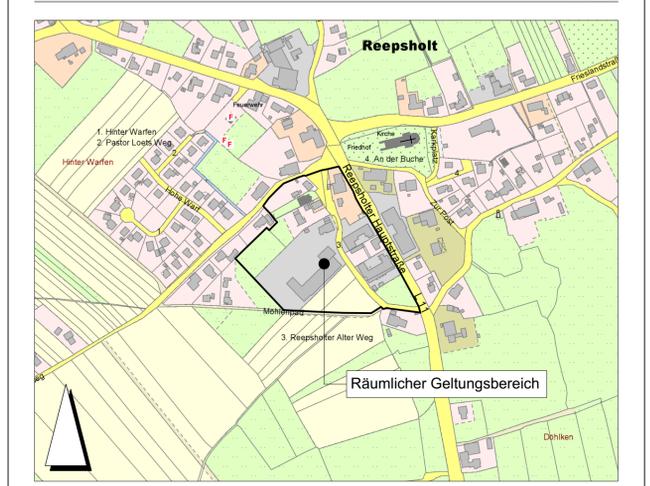
DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 13.05.2015). SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.

WITTMUND, DEN _____

KATASTERAMT WITTMUND

_____ UNTERSCHRIFT (SIEGEL)

ÜBERSICHTSKARTE M. 1 : 5.000



GEMEINDE
GEMEINDE FRIEDBURG

PLANINHALT
BEBAUUNGSPLAN NR. 4 "ALTER WEG"

MAßSTAB
1:1.000

1. ÄNDERUNG

PROJ.-NR.	PROJEKTLTG.	BEARBEITUNG	GEPRÜFT	BLATTGR.	VERFAHRENSART
10068	Winter	Winter		780 x 594	

PLANBEZEICHNUNG / PROJKTDATEI	DATUM	PLANSTAND
2023_05_31_10068_BP4_1Aend_E.vwx	31.05.2023	Entwurf

PLANVERFASSER
Thalen Consult GmbH
 Sitz der Gesellschaft: Unwaldstr. 39 26340 Neuenburg
INGENIEURE - ARCHITECTEN - STADTPLANER
 Tel: 0 44 52 - 9 16 - 0 Fax: 0 44 52 - 9 16 - 1 01 E-Mail: info@thalen.de
 STADT- & LANDSCHAFTSPLANUNG