



PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

I. Festsetzungen

1. Grünflächen



Private Grünflächen gemäß TF: 1

Zweckbestimmung: Parkanlage

2. Flächen für Aufschüttungen



Aufschüttung gemäß TF: 2

3. sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Wallhecke (nachrichtliche Übernahme)



Wallheckenschutzstreifen gemäß TF: 3



vorhandener Wallheckendurchbruch

TF : 1

Textliche Festsetzung Nr. 1

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. Nr. 20 BauGB)

Die private Grünfläche besteht aus den Teilflächen 1 und 2 und ist als naturnahe Grünfläche (Landschaftspark) zu gestalten. In der Grünfläche sind zulässig: - wasserdurchlässige bzw. geringfügig versiegelte Wege und Plätze - kleine Nebengebäude und Fitness-Einrichtungen (z. B. Kneipp-Wasserretanlage) - typischerweise zugehörige Nebenanlagen (z. B. Absperrungen, Zäune, Windschutzwände etc.), Zu- und Abfahrten, Stellplätze für Maschinen für die Garten- und Parkanlagenpflege etc. Die maximale Summe der versiegelten Flächen für den gesamten Geltungsbereich beträgt 200 m².

2. Fläche für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Im gekennzeichneten Bereich ist max. eine Aufschüttung mit einer maximalen Oberflächenversiegelung von 5% und bis max. 8 m Höhe bei einer max. Grundfläche von 600 m² zulässig. Die Aufschüttung ist als naturnahe Grünfläche zu gestalten.

3. Wallheckenschutzstreifen

Die festgesetzten Flächen sind als naturnahe Grünflächen herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Oberflächenversiegelungen, Abgrabungen, Aufschüttungen sind nicht zulässig. Eine vollständige Verbuchung ist zu vermeiden. Die Anlage von neuen wasserundurchlässigen Wegen ist ab einem Abstand von 3 m zum Wallfuß zulässig.

4. Lichtimmission (Insektenfreundliche Beleuchtung)

Freistehende Einzeleuchten sind nur an Wegen, Plätzen und Nebenanlagen zulässig und müssen folgende Eigenschaften haben: Ausstattung mit insektenfreundlichen und insektenlichtdichten, nach unten gerichteten Lampengehäusen und Leuchtmitteln ohne UV-Anteil mit einer Farbtemperatur bis max. 2.700 Kelvin und einer maximalen Höhe bis 1 m über Grund.

HINWEISE

1. Baunutzungsverordnung

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

2. Bodenfunde

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Bodendenkmale bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und 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 oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel. 0441799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Absatz 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. 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.

3. Schädliche Bodenveränderungen/Altlasten

Im Geltungsbereich sind weder gefahrenverdächtige, kontaminierte Betriebsflächen bekannt noch Altlagerungen gemäß Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen erfasst. Hinweise auf Altlagerungen 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 haben. 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.

4. Verwendung überschüssigen Bodens

Fallen bei Bau- und Aushubmaßnahmen Böden an, die nicht im Rahmen der Baumaßnahmen verwertet werden können, gelten diese als Abfall und müssen gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) einer Verwertung zugeführt werden. Der Einbau von Böden auch im Rahmen der Baumaßnahmen muss gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erfolgen, ggf. in Abklärung mit anderen Gesetzen und Verordnungen. Mutterboden ist gemäß § 202 Baugesetzbuch (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung 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.

5. 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.

6. Oberflächenentwässerung und Maßnahmen an Gewässern

Die Einleitung von Oberflächenwasser bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis. Für Umbaumaßnahmen an Gewässern 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.

7. Einsichtnahme in technische Vorschriften

Die den Festsetzungen zugrundeliegenden DIN- und ISO-Vorschriften können bei der Gemeinde Friedeburg (Friedeburger Hauptstraße 96, 26446 Friedeburg) eingesehen werden.

8. Artenschutz (weitergehende Informationen in der Begründung zum Bebauungsplan)

Die gesetzlichen Vorschriften zum Artenschutz gemäß § 39 und § 44 BNatSchG sind bei allen Maßnahmen (z.B. Baumaßnahmen, Vegetationsbeseitigung) zu beachten. Um den artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand der Verletzung oder Tötung von Individuen sowie die Störung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sicher auszuschließen, ist die Realisierung der Planung zeitlich einzuschränken. Die Entfernung von Gehölzen und Schnittmaßnahmen an Gehölzen darf nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28/29. Februar durchgeführt werden.

9. Kompensationsmaßnahme

Die Kompensationsmaßnahmen zu den B-Plänen 9 und 10 werden im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 9 von Etzel, und zwar auf einer ca. 1.220 m² großen Teilfläche des Flurstücks 39/2 durchgeführt. Vorgaben zu den Kompensationsmaßnahmen werden in Pkt. 14.2 der Begründung ausgeführt. Die Maßnahmen zur Kompensation sowie die Lage der Kompensationsfläche werden des Weiteren in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Hierin wird außerdem geregelt, dass die im B-Plan Nr. 9 für zulässig erklärte Anlage von Wegen und Plätzen nicht für die Kompensationsfläche gilt. Hier ist die Anlegung von Wegen und Plätzen nicht zulässig. Die sich daraus ergebenden Einschränkungen für die Nutzung der Fläche als auch deren Lage werden grundbuchlich gesichert.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Wallhecken

Wallhecken unterliegen gemäß § 22 NNatSchG in Verbindung mit § 29 BNatSchG gesetzlichem Schutz. Hiernach dürfen Wallhecken nicht beseitigt werden. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten. Ausgenommen sind Pflegemaßnahmen der Eigentümer und der Nutzungsberechtigten.

KENNZEICHNUNG ABSENKUNG

Es ist nicht auszuschließen, dass bauliche Anlagen mit besonders hohen Ansprüchen an die Lagestabilität durch Bodenbewegungen, verursacht durch die Kavernenanlage Etzel, 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

AUFGUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) IN DER FASSUNG DER NEUBEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBl. I S.3634) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 9 DES GESETZES VOM 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), I. V. M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) VOM 17.12.2010 (NDS. GVBL. 2010 S. 576), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 1 DES GESETZES VOM 13.10.2021 (NDS. GVBL. S. 700, 730) UND § 84 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBAUO) IN DER FASSUNG VOM 03.04.2012 (NDS. GVBL. S. 46) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 3 DES GESETZES VOM 10.11.2021 (NDS. GVBL. S. 739) HAT DER RAT DER GEMEINDE FRIEDEBURG DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10 VON ETZEL "BARFUßPARK" BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DIE BEGRÜNDUNG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

FRIEDEBURG, DEN _____

BÜRGERMEISTER

(SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE FRIEDEBURG HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.10 VON ETZEL "BARFUßPARK" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM _____ ORTSBÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

FRIEDEBURG, DEN _____

BÜRGERMEISTER

2. PLANUNTERLAGE

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE
MÄßSTAB: 1: 1.000
QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG
© 2020



DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS (STAND VOM 01.07.2020).

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 _____ ORTSBÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN ZUSAMMEN MIT DEN WESENTLICHEN 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. 10 VON ETZEL "BARFUßPARK" NACH PRÜFUNG DER BEDEKENEN 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 BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN NR.10 VON ETZEL "BARFUßPARK" IST DAMIT AM _____ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

FRIEDEBURG, DEN _____

BÜRGERMEISTER

6. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

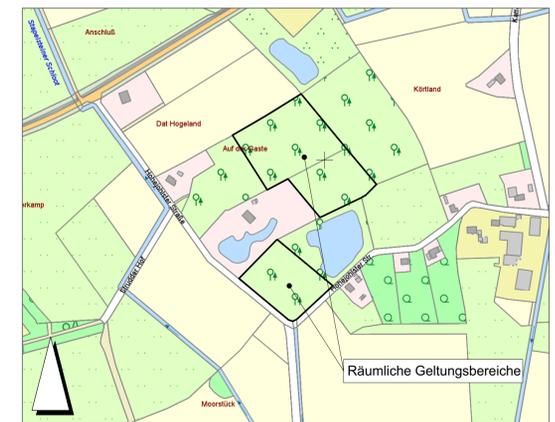
INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

FRIEDEBURG, DEN _____

BÜRGERMEISTER

ÜBERSICHTSKARTE

M 1: 5.000



GEMEINDE

GEMEINDE FRIEDEBURG



PLANINHALT

BEBAUUNGSPLAN NR. 10 VON ETZEL "BARFUßPARK"

MÄßSTAB

1:1.000

PROJ.-NR.	PROJEKTLTG.	BEARBEITUNG	GEPRÜFT	BLATTGR.	VERFAHRENSART
12217	Winter	Winter		970 x 504	

PLANBEZEICHNUNG / PROJEKTDATUM	DATUM	PLANSTAND
2023_05_31_12217_BP_S_vwx	31.05.2023	Satzung

PLANVERFASSER



INGENIEURE - ARCHITECTEN - STADTPLANER
Sitz der Gesellschaft: Uvaldstr. 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