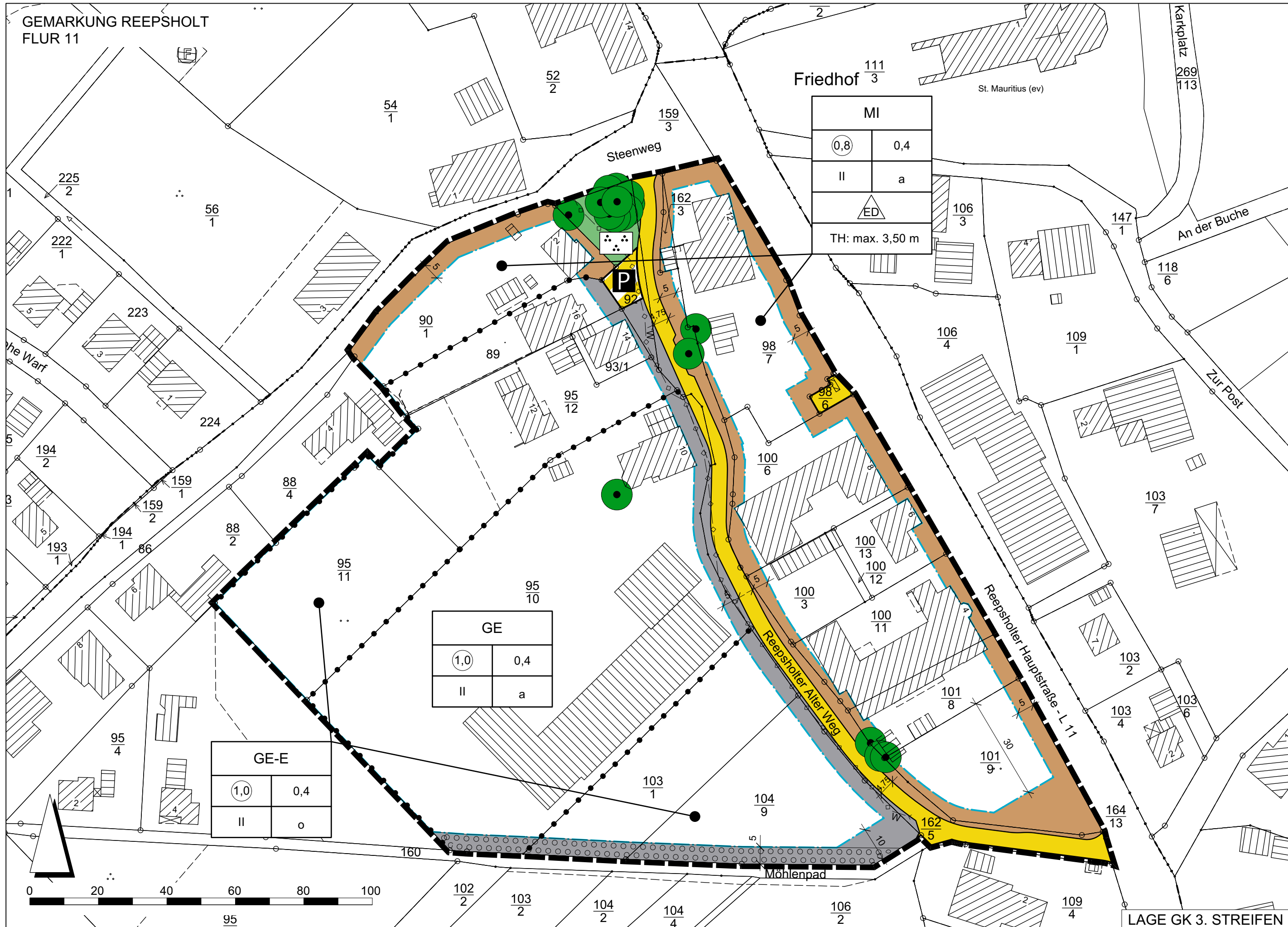




PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

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
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
P	Parkplatz

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
	unterirdische Wasserleitung (nachrichtliche Übernahme)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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 - Ausnahmeweise können Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen 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 Beratschaltspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betreiber, 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.

HINWEISE

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017.

2. Bodenfunde

Auf den Flurstücken 95/11, 103/1 und 104/9 werden Funde vermutet. Hier müssen frühzeitig vor geplanten Bodeneingriffen Prospektionen stattfinden. Hierfür ist maschinelle Unterstützung in Form eines Baggers notwendig. Aufgrund der Ergebnisse ist das weitere Verfahren zu klären. 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. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, 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/ Altablaster

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.

7. Straßenrechtliche Belange

Das Sichtfeld am Knotenpunkt „Reepsholter Alter Weg“/L 11 „Reepsholter Hauptstraße“ ist freizuhalten. Nebenanlagen sind nicht genehmigungsfähig, wenn sie das Sichtfeld beeinträchtigen. Es wirken Verkehrslärmimmissionen der L 11 „Reepsholter Hauptstraße“ 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. Die Flurstücke 101/8 und 101/9 befinden sich außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt der L11 „Reepsholter Hauptstraße“ gemäß § 4 Abs. 1 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG), so dass für Einzelbauvorhaben die Maßgaben des § 24 Abs. 1, 2 und 7 NStrG zu beachten bzw. jeweils zu prüfen sind. Erschließungen der genannten Flurstücke über Zufahrten zur L 11 „Reepsholter Hauptstraße“ sind nicht genehmigungsfähig.

8. Tatsächliche Lage von Leitungen

Die tatsächliche Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen ist vor Beginn von Bodenbewegungen, Bauarbeiten und/oder Bohrungen vom Leitungsträger in der Örtlichkeit feststellen zu lassen (Erkundungspflicht der Ausbaunternehmer).

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) IN DER FASSUNG DER NEUBEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) I.V.M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKGVB) VOM 17.12.2010 (NDS. GVBl. 2010 S. 576), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 2 DES GESETZES ZUR ABSCHAFFUNG DER WAHLRECHTSAUSSCHLÜSSE 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 ORDNUNG UND ANDERER GESETZE VOM 20.05.2019 (NDS. GVBl. S. 88) HAT DER RAT DER GEMEINDE FRIEDEBURG 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.

FRIEDEBURG, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

(SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE FRIEDEBURG HAT IN SEINER SITZUNG AM 15.03.2019 DIE AUFSTELLUNG DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 VON REEPSHOLT "ALTER WEG" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄß § 2 ABS. 1 BAUGB AM 01.07.2023 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

FRIEDEBURG, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

2. PLANUNTERLAGE

AMTLICHE PRÄSENTATION (AP5) MAßSTAB: 1 : 5.000
LIEGENSCHAFTSKARTE MAßSTAB: 1 : 1.000
QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISIDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG © 2015



DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS (STAND VOM 13.05.2015).

WITTMUND, DEN _____

KATASTERAMT WITTMUND

UNTERSCHRIFT _____

(SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE (FORTSETZUNG)

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE FRIEDEBURG HAT IN SEINER SITZUNG AM 21.06.2023 DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 01.07.2023 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 10.07.2023 BIS 10.08.2023 GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

FRIEDEBURG, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

4. SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE FRIEDEBURG HAT DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 VON REEPSHOLT "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.

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. DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN NR. 4 VON REEPSHOLT "ALTER WEG" IST DAMIT AM _____ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

FRIEDEBURG, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

6. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

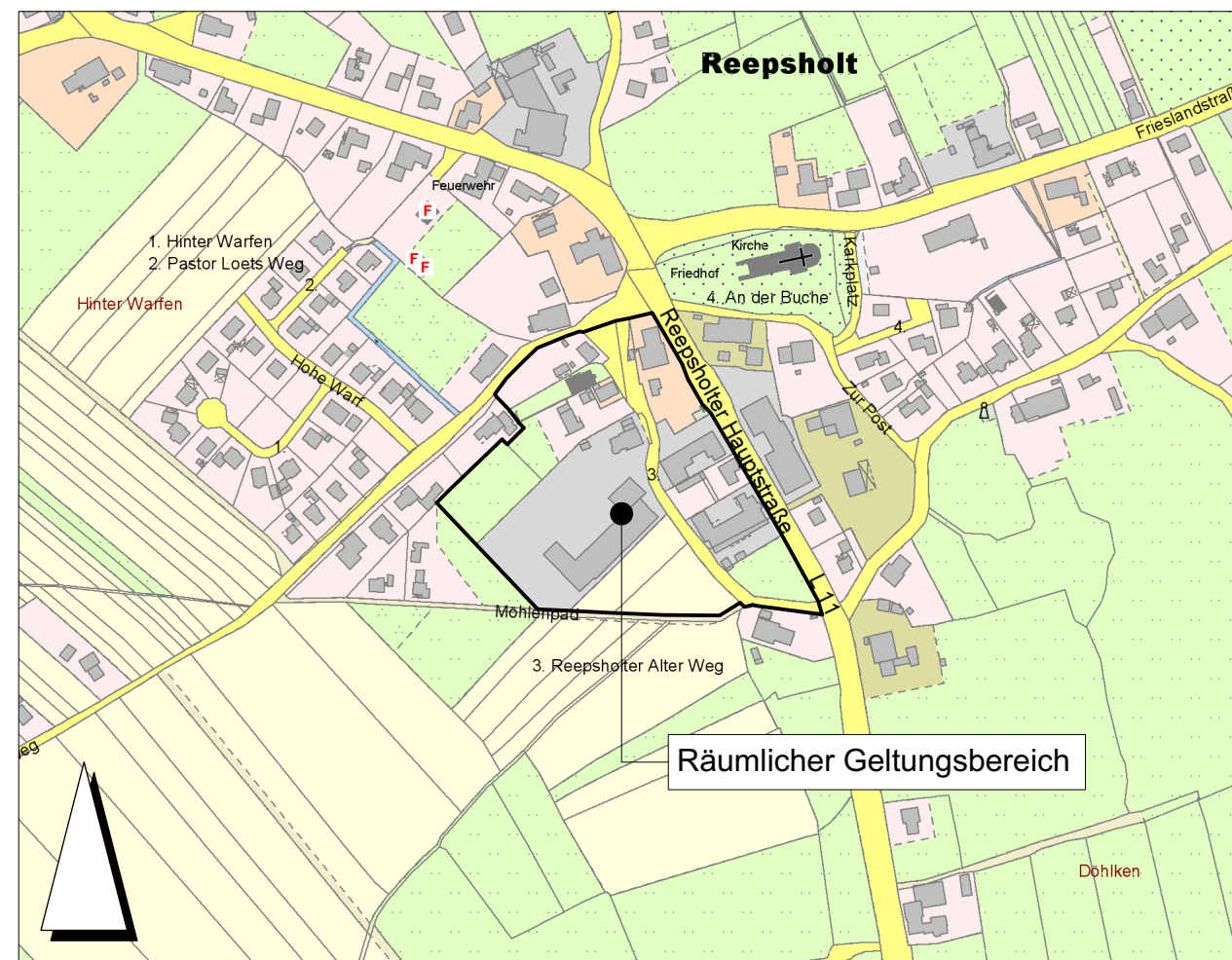
INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

FRIEDEBURG, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

ÜBERSICHTSKARTE

M 1: 5.000



GEMEINDE

GEMEINDE FRIEDEBURG



PLANINHALT

MASSSTAB

BEBAUUNGSPLAN NR. 4 VON REEPSHOLT "ALTER WEG"

1:1.000

1. ÄNDERUNG

PROJ.-NR.	PROJEKTLTG.	BEARBEITUNG	GEPRÜFT	BLATTGR.	VERFAHRENSART
12351	Winter	Block		780 x 594	§ 13 BauGB
PLANBEZEICHNUNG / PROJEKTDATUM				DATUM	PLANSTAND
2023_08_29_12351_BP4_1Aend_S.vwx				29.08.2023	Satzung

PLANVERFASSER



INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER
Sitz der Gesellschaft: Unwaldr. 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