

PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

I. FESTSETZUNGEN

- Abgrenzung des Satzungsgebiet nach § 34 Abs. 4 BauGB
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Bauverbotszone
- Baubeschränkungszone
- unterirdische Wasserleitung

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Bauverbotszone

Gemäß § 24 Abs. 1 Niedersächsisches Straßengesetz (NStzG) dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landesstraßen

- 1.1 Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn,
- 1.2 bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.

2. Baubeschränkungszone

Gemäß § 24 Abs. 2 NStzG ergehen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde, wenn

- 2.1 bauliche Anlagen im Sinne der NBauO längs der Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen,
- 2.2 bauliche Anlagen im Sinne der NBauO auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 Wiesede, 1. Erweiterung (Innenbereichssatzung Wiesede, 1. Erweiterung)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

(1) Der im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB umfasst das Gebiet, das innerhalb der in der beigefügten Planzeichnung eingezeichneten Abgrenzungslinie liegt. Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Friedeburg stellt für dieses Gebiet eine gemischte Baufläche dar.

(2) Die nebenstehende Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

1. Bauunterschiedsverordnung

Es gilt die Bauunterschiedsverordnung 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

2. Archäologische Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche, mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenassemblagen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen 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 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. 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. 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 erfolgen 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 Bodenaustausch oder Bodenwäsche, zur Folge haben. Die Untere Bodenschutz- und Abfallbehörde bzw. die Untere Wasserbehörde des Landkreises Wittmund ist hierüber sofort zu informieren.

4. Abfälle und überschüssiger Boden

Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z.B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) 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 KrWG 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 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 Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover oder das Ordnungsamt der Gemeinde Friedeburg zu benachrichtigen.

6. Lage von Leitungen

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

7. Gestaltung nicht überbauter Flächen

Eine Gestaltung von nicht überbauten Flächen auf Baugrundstücken als befestigte Schotter- oder Steingärten stellt einen Verstoß gegen § 9 Abs. 2 Niedersächsisches Bauordnung (NBauO) dar, der nach § 58 Abs. 1 NBauO kostenpflichtig gehandelt werden kann.

8. Gebäudeenergiegesetz

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energiesystemen 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.

9. Telekommunikation

Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b Telekommunikationsgesetz (TKG)) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

10. 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.

11. Straßenrechtliche Belange

Entlang der L 34 „Auricher Weg“ ist keine Ortsdurchfahrt gemäß § 4 Abs. 1 Niedersächsisches Straßengesetz (NStzG) festgesetzt, so dass für Einzelbauvorhaben die Maßgaben des § 24 Abs. 1, 2 und 7 NStzG zu beachten bzw. jeweils zu prüfen sind. Es wirken Verkehrslärmimmissionen der L 34 „Auricher Weg“ 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.

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE FRIEDEBURG HAT IN SEINER SITZUNG AM 27.11.2024 DIE AUFSTELLUNG DER INNENBEREICHSSATZUNG WIESEDE, 1. ERWEITERUNG BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGS-BESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 07.06.2025 ORTSÜBLICH BEKANNTMACHT WORDEN.

FRIEDEBURG, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

2. PLANUNTERLAGE

AMTLICHE PRÄSENTATION (AP5) MÄßSTAB: 1 : 5.000
 LIEGENSCHAFTSKARTE MÄßSTAB: 1 : 1.000
 QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG
 © 2025



DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS (STAND VOM 06.03.2025).

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE FRIEDEBURG HAT IN SEINER SITZUNG AM 28.05.2025 DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DER INNENBEREICHSSATZUNG WIESEDE, 1. ERWEITERUNG BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 07.06.2025 ORTSÜBLICH BEKANNTMACHT. DER ENTWURF DER INNENBEREICHSSATZUNG WIESEDE, 1. ERWEITERUNG HAT MIT DER BEGRÜNDUNG VOM 16.06.2025 BIS EINSCHLIEßLICH 16.07.2025 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. DER ÖFFENTLICHKEIT IST IM RAHMEN DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GELEGENHEIT ZUR ABGABE VON STELLUNGNAHMEN GEGEBEN WORDEN. DIE BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE WURDEN MIT SCHREIBEN VOM 13.06.2025 ZUR ABGABE VON SCHRIFTLICHEN STELLUNGNAHMEN BIS ZUM 16.07.2025 AUFGEFORDERT.

FRIEDEBURG, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

4. 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 INNENBEREICHSSATZUNG WIESEDE, 1. ERWEITERUNG BESCHLOSSEN.

FRIEDEBURG, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

5. ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

DER SATZUNGSBESCHLUSS WURDE AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT. DIE INNENBEREICHSSATZUNG WIESEDE, 1. ERWEITERUNG IST DAMIT AN DIESEM TAGE RECHTSWIRKSAM GEWORDEN.

FRIEDEBURG, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

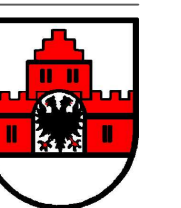
ÜBERSICHTSKARTE

M 1: 10.000



GEMEINDE

GEMEINDE FRIEDEBURG



PLANINHALT

MASSTAB

INNENBEREICHSSATZUNG WIESEDE, 1. ERWEITERUNG

1:1.000

PROJ.-NR.	PROJEKTLTG.	BEARBEITUNG	GEPRÜFT	BLATTGR.	VERFAHRENSART
12712	Block	Block		594 x 780	

PLANBEZEICHNUNG / PROJEKTDATEI	DATUM	PLANSTAND
2025_07_30_12712_Innenbereichssatzung Wiesede_S_vwx	30.07.2025	Satzung

PLANVERFASSER