

HINWEISE U. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Der Planung zugrundeliegende Vorschriften**
Die der Planung zugrundeliegenden DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke können im Bauplan der Gemeinde Friedeburg eingesehen werden.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
Es ist die Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), anzuwenden.
- Alltlasten, Boden- und Abfallrechtliche Hinweise**
Im Zuge der Baumaßnahmen sind die Vorgaben des Baugesetzbuches (§ 202 BauGB - Schutz des humosen Oberbodens), der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), des Niedersächsischen Bodenschutzgesetzes -NBodSchG sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) einzuhalten.
- Altablagerungen, Altlasten und Abfälle**
Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannte Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Wittmund unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Die Arbeiten sind unverzüglich einzustellen.
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. Hierunter fällt auch der bei der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird.
- Archäologischer Denkmalpflegehinweis**
Bei Erdarbeiten können ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde, wie Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, Schläcken oder auffällige Bodenverfärbungen zutage kommen. Bodenfunde sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterliegen als Bodendenkmale den Schutzbestimmungen des Nds. Denkmalschutzgesetzes, wonach sie meldepflichtig sind. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Hinweise auf Bodenfunde nimmt der Landkreis Wittmund als Untere Denkmalschutzbehörde sowie der Archäologische Dienst der Ostfriesischen Landschaft entgegen.
- Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung auf Dächern**
(§ 32a NbaO)
Auf die erweiterten Pflichten gemäß § 32a der Niedersächsischen Bauordnung (NbaO) zur Installation von Solarenergieanlagen bei der Errichtung und Änderung bzw. Sanierung von Gebäuden und Parkplätzen wird hingewiesen.
- Erkundungspflicht**
Es wird auf die Erkundungspflicht der Ausbaunternehmer hingewiesen. Der Unternehmer genügt dieser Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der örtlichen Stadt- oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind.
- Kampfmittel**
Bei Verdachtsmomenten und Kampfmittelbefunden sind alle Arbeiten unverzüglich einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst, die Untere Bodenschutzbehörde und das Ordnungsamt der Gemeinde Friedeburg zu informieren.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), neugefasst durch Beschluss vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 347), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NbaO) vom 03. April 2012, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52), hat der Rat der Gemeinde Friedeburg am den Bebauungsplan Nr. 12 von Etzel, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung gemäß § 84 Abs. 3 NbaO als Satzung und die Begründung mit dem Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung beschlossen.

Friedeburg, den Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 von Etzel wurde aufgestellt vom Büro für Architektur und Stadtplanung, Dipl.-Ing. Architekt Johann-Peter Schmidt, Bürgermeister-Schwiening-Straße 12, 26603 Aurich.

Aurich, den

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Friedeburg hat in seiner Sitzung am 27.11.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 von Etzel beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

Friedeburg, den Bürgermeister

Unterrichtung der Öffentlichkeit

Zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde den Bürgern vom bis einschließlich die Möglichkeit gegeben, sich über die Planung zu informieren.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB per E-Mail vom ebenfalls die Möglichkeit gegeben sich über die Planung zu informieren.

Friedeburg, den Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Fiedeburg hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 von Etzel und dem Entwurf der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 12 von Etzel und der Entwurf der Begründung haben vom bis zum gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB per E-Mail vom ebenfalls in dieser Zeit beteiligt und aufgefordert, ihre Stellungnahme abzugeben.

Friedeburg, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Friedeburg hat den Bebauungsplan Nr. 12 von Etzel nach Prüfung der Anregungen und Bedenken gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Friedeburg, den Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Wittmund bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Friedeburg, den Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Friedeburg, den Bürgermeister

Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Friedeburg, den Bürgermeister

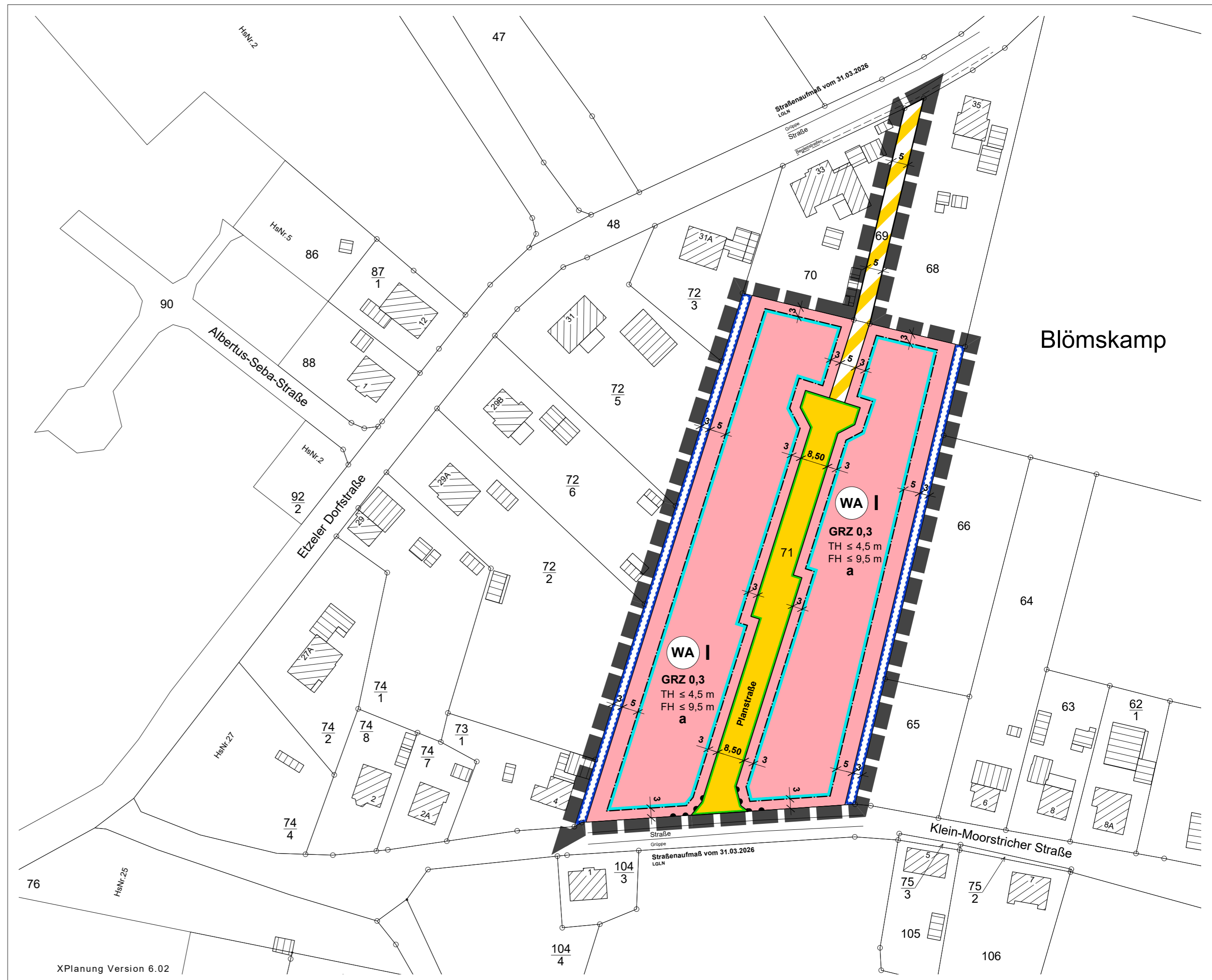
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Allgemeines Wohngebiet (WA)**
(§ 4 BauNVO)
In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe u. Tankstellen) i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit ausgeschlossen.
- Abweichende Bauweise a**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1, 2 und 4 BauNVO)
Es gilt die offene Bauweise. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Abweichend von der offenen Bauweise sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer Länge von maximal 18,0 m zulässig. Garagen und Nebenanlagen sind auf die max. Gebäudelänge nicht anzurechnen.
- Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen**
(§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
- Bezugshorizont für Höhenlage und Höhe**
Bezugshorizont für alle nachgenannten Höhenangaben ist die Oberkante des Fahrbahnrandes der direkt vor dem Grundstück befindlichen Erschließungsstraße im Baugelbiet (Planhöhen nach Deckenhöhenplan der Gemeinde zum Straßenausbau) im Bereich der geplanten Zufahrt zum jeweiligen Baugrundstück.
- Höhenlage**
Alle Fertigfußbodenhöhen der Erdgeschosse müssen mindestens 30 cm oberhalb des o.g. Bezugshorizontes angeordnet werden. Die Höhenlage der Fertigfußböden der Erdgeschosse darf 50 cm oberhalb des Bezugshorizontes nicht überschreiten.
Pflasterungen (Auffahrten, Terrassen usw.) und auch alle sonstigen Auffüllungen auf den Grundstücken dürfen eine Höhe von 30 cm oberhalb des Bezugshorizontes nicht überschreiten.
- Traufhöhe**
Die Traufhöhe darf das Maß gemäß Planeintrag nicht überschreiten. Als Traufhöhe gilt das senkrecht gemessene Maß zwischen der Bezugshöhe und den äußeren Schnittlinien aus aufgehender traufseitiger Außenwand und Dachhaut. Von der Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe ausgenommen sind untergeordnete Bauteile, wie Aufzüge, Gebäuderücksprünge, Erker, Zwerchhäuser und Dachgauben.
- Firsthöhe**
Die Firsthöhe darf das Maß gemäß Planeintrag nicht überschreiten. Als Firsthöhe gilt das senkrecht gemessene Maß zwischen der Bezugshöhe und den äußeren Schnittlinien der Dachhaut.
- Grundflächenzahl (GRZ)**
Die Grundflächenzahl (GRZ), wird als Höchstgrenze gemäß Planeintrag festgesetzt. Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird die zulässige Überschreitung der Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet auf maximal 30 % begrenzt.
- Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen**
(§ 23 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 12 und § 14 BauNVO)
Stellplätze, Carports und Garagen nach § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die Gebäude sind, sind innerhalb der Bereiche zwischen den Straßenverkehrsflächen und der straßenseitigen Baugrenze unzulässig. Ausgenommen sind Einstellplätze im Bereich der Zufahrt zu den Garagen und Carports mit maximal 3,00 m Breite je Garage oder Carport.
- Versickerung des Niederschlagswassers**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 u. 20 BauGB)
Gemäß Entwässerungskonzept ist aus Gründen des Gewässerschutzes und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft das unbelastete Niederschlagswasser, insbesondere von den Dächern der Baukörper und von den befestigten Flächen grundsätzlich auf dem jeweiligen privaten Grundstück zurückzuhalten und in die festgesetzten Versickerungsmulden einzuleiten und zu versickern, soweit nicht als Brauchwasser genutzt.
- Beleuchtung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die Beleuchtung der Außenanlagen auf den privaten Grundstücksflächen ist nur mit insektenfreundlichen und insektendichten, nach unten gerichteten Lampengehäusen und Leuchtmitteln mit einer Farbtemperatur bis maximal 3.000 Kelvin zulässig. Eine Beleuchtung der Außenfassaden der Gebäude ist unzulässig.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG (§ 84 Abs. 3 NbaO)

- Dachform und Dachneigung**
Es sind nur geneigte, symmetrische Dächer mit einer Dachneigung von 30° bis 50° zulässig. Ausgenommen davon sind die Dächer von Dachaufbauten, Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden.
Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Dachneigungen abgewichen werden, wenn es sich um Gebäudeteile wie Eingangüberdachungen, Windfänge, Gesimse, Dachvorsprünge, Erker oder Wintergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30% der Grundfläche des übrigen Gebäudeteils liegen, das den festgesetzten Anforderungen entsprechen muss.
Bei der Ausbildung von Gründächern ist eine geringere Dachneigung zulässig, die Dachneigung muss jedoch mindestens 20° betragen.
Bei Anlagen zur Energiegewinnung auf dem Dach ist zu beachten, dass die Anlagen parallel zur Dachneigung des Hauptdaches zu installieren sind.
- Dachaufbauten**
Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) darf 2/3 der Länge der jeweiligen Traufseite des Daches nicht überschreiten. Die Traufhöhe bemisst sich aus den Außenseiten der Außenwände. Der Abstand der Dachaufbauten zum Ortsgang des Hauptdaches, der Abstand des Dachaustritts zum First bzw. Walmsgrat, jeweils in Dachneigung gemessen und der Abstand zwischen den Dachaufbauten muss mindestens 1,00 m betragen.
Überschreitet die Gesamtlänge der Dachgaube 1/3 der Traurlänge, so ist sie mind. in zwei Gauben, die in Gestaltung und Material gleich sind, aufzuteilen.
- Materialverwendung und Farbgestaltung**
 - Außenwände**
Die Verkleidung der Außenhaut der Wandflächen mit Wellblech und Fliesen ist unzulässig.
 - Dacheindeckung**
Die geneigten Dächer (ausgenommen Gründächer, Reetdächer sowie transparente (z.B. Glas o.ä.) Vor-, An- oder Aufbauten) sind mit unglasierten Dachziegeln oder unglasierten Dachsteinen entsprechend den orangen und roten Farbtönen der RAL - Farben 2000 - 2004, 2008 - 2012, 3000 - 3011, 3013, 3016, 3020, 3027 und 3031 bzw. entsprechend den grau bis schwarzgrauen Farbtönen der RAL - Farben 7010 - 7022, 7024 - 7026, 7031 und 7043, bzw. entsprechend den braunen Farbtönen der RAL - Farben 8001 - 8025 und 8028 einzudecken.
Ausnahmsweise kann von der festgesetzten Dacheindeckung abgewichen werden, - wenn es sich um Gebäudeteile wie Eingangüberdachungen, Windfänge, Hauseingangstreppen, Kellerlichtschächte, Balkone, Gesimse, Dachvorsprünge, sonstige Vorbauten sowie Winter- oder Sommergärten handelt, die mit ihrer Grundfläche insgesamt unter 30 % der Grundfläche des Gebäudes liegen, das den gestalterischen Anforderungen entsprechen muss, oder
- wenn Technologien zur Gewinnung erneuerbarer Energien eingesetzt werden sollen (Photovoltaik, Sonnenkollektoren, Absorberanlagen), oder
- wenn es sich um Garagen gem. § 12 BauNVO oder Nebenanlagen als Gebäude gem. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von max. 30 m² handelt.
- Dächer von Doppelhäusern**
Es ist je Doppelhaus nur eine einheitliche Dachneigung sowie eine einheitliche Form und Farbe der Dacheindeckung zulässig.
- Einfriedigungen**
Für die Einfriedung der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen und innerhalb der Grundstücke bis zu einer Tiefe von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen sind massive Mauern, Gabelionenzäune, Zäune aus Blech, Kunststoffglas bzw. Glas, sonstigen flächigen Kunststoffen und Zäune aus Stacheldraht nicht zulässig. Zugelassen sind lebende Einfriedigungen mit Hecken der Arten Rotbuche (Fagus sylvatica), Hainbuche (Carpinus betulus), Weißdorn (Crataegus monogyna), Gewöhnliche Berberitze (Berberis vulgaris), Gewöhnlicher Liguster (Ligustrum vulgare) und Schneebere (Symphoricarpos albus) sowie transparente Zäune (Holz- und Metallzäune in offener Ausbildung, auch in Kombination mit Mauerpfählen), Drahtzäune sind nur zugelassen, wenn sie mit Pflanzen der Arten Efeu (Hedera helix), Waldgeißblatt (Lonicera periclymenum) Gemeine Waldrebe (Clematis vitalba) und Fünfblättriger Wilder Wein (Parthenocissus inserta) begrünt werden. Die maximale Höhe der Einfriedigungen beträgt 1,20 m über Geländeerbkante.
- Gestaltung der un bebauten Flächen der bebauten Grundstücke**
Die Außenanlagen der privaten Baugrundstücke sind mit Ausnahme der notwendigen Erschließungsflächen/Terrassen und Nebenanlagen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Flächenversiegelungen, Folienabdeckungen sowie die Anlage von flächigen Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten sind unzulässig.
- Ordnungswidrigkeiten**
Ordnungswidrig i. S. d. § 80 Abs. 3 NbaO handelt, wer im räumlichen Gestaltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorstehenden örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)
(sh. textliche Festsetzung Nr. 1)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,3 Grundflächenzahl
(sh. textliche Festsetzung Nr. 4)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH Traufhöhe in Metern
(sh. textliche Festsetzung Nr. 3.3)

FH Firsthöhe in Metern
(sh. textliche Festsetzung Nr. 3.4)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a Abweichende Bauweise
(sh. textliche Festsetzung Nr. 2)

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Flächen für Entsorgungsfahrzeuge

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

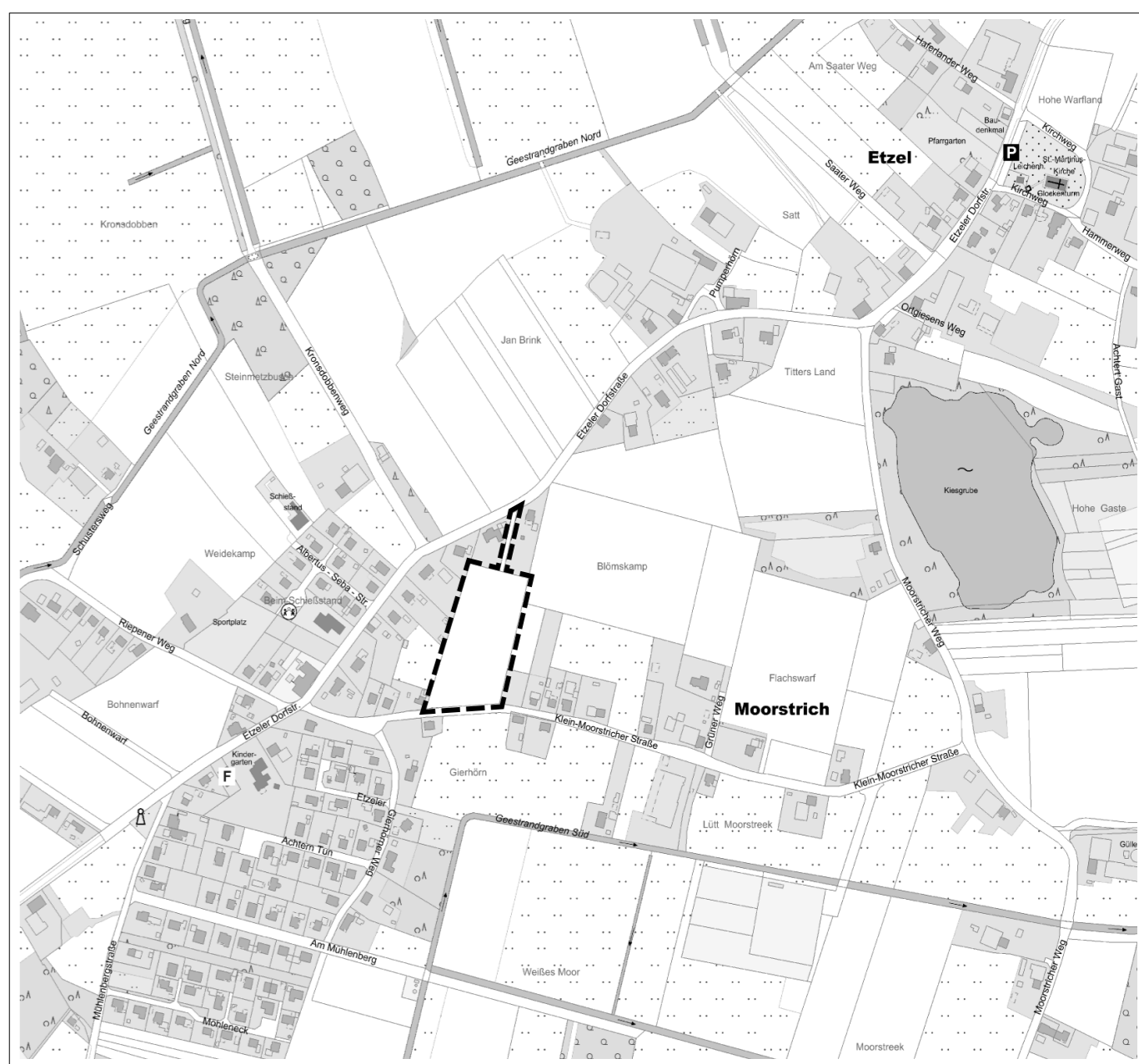
Versickerungsmulden

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Maßstab: 1:1000



ÜBERSICHTSKARTE

GEMEINDE FRIEDEBURG Landkreis Wittmund



BEBAUUNGSPLAN NR. 12 VON ETZEL

VORENTWURF

Der Bebauungsplan enthält bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 84, Abs. 3 NbaO

Bearbeitungsstand: Mai 2026

Verfahrensstand: Frühzeitige Offenlegung gem. § 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB

Blattformat 780 mm x 660 mm
Maßstab 1 : 1.000

Johann-Peter Schmidt
dipl.-Ing. Architekt
26603 Aurich
Bgm.-Schwiening-Str. 12
T +49-04941-688 34
mail@jps-architekten.de