

Gemarkung: **Neenndorf** Flur: **6** Aktenzeichen: **L4_187_2018** und **L4_188_2018** Datum des Feldvergleiches: **16.02.2019**
 Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen -Katasteramt Wittmund-

Planzeichenerklärung :

<p>Art der baulichen Nutzung</p> <p>WA Allgemeines Wohngebiet</p> <p>2 Wo 500 m²</p> <p>maximal zulässige Anzahl der Wohnungen je festgesetzter Mindestgrundstücksgröße (z.B. 2 Wo/500m²)</p> <p>Maß der baulichen Nutzung</p> <p>0,4 Grundflächenzahl</p> <p>I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß</p> <p>GH max. 9,00m Höhe baulicher Anlagen in m über Gelände als Höchstmaß</p> <p>TH max. 4,00m Höhe baulicher Anlagen in m über Bezugspunkt, Traufhöhe als Höchstmaß (vgl. TF Nr. 4)</p> <p>OK FF max. 0,5 m Maximale Höhe Oberkante Fertigfußbodens in m über Bezugspunkt, (vgl. TF Nr. 5)</p> <p>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</p> <p>o abweichende Bauweise</p> <p>— — — — — Baugrenze</p> <p>Verkehrsflächen</p> <p>■ Straßenverkehrsflächen</p> <p>— — — — — Straßenbegrenzungslinie</p> <p>▲ ▲ ▲ Bereich ohne Ein- und Ausfahrt</p> <p>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen</p> <p>● Zweckbestimmung: Abfall</p> <p>— — — — — Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen</p> <p>— — — — — unterirdisch</p>	<p>Grünflächen</p> <p>■ Öffentliche Grünfläche</p> <p>S Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün</p> <p>Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses</p> <p>■ Graben Bestand</p> <p>Sonstige Planzeichen</p> <p>— — — — — Leitungsrecht Zweck: Sicherung der Wasserleitung Begünstigter: OOWV</p> <p>▲ ▲ ▲ ▲ Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes</p> <p>F mind. 500 m² Mindestgröße der Baugrundstücke</p> <p>■ ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 10</p>
---	--

Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990)

Art der baulichen Nutzung

1. In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen i.S. von § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Ist in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) gemäß § 9 (1) 6 BauGB die maximale Anzahl der Wohnungen (Wo) bezogen auf die Mindestgrundstücksgröße gemäß § 9 (1) 3 BauGB festgesetzt, gilt, dass erst bei mindestens doppelter oder darüber hinaus gehender mehrfacher Größe der Baugrundstücke, eine doppelte oder darüber hinaus mehrfache Anzahl der genannten Wohnungen zulässig ist. Zwischenlösungen sind unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung

3. In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) und (3) BauNVO nur Gebäude mit einer Gebäudehöhe (GH) von maximal 9,00 m über Bezugspunkt zulässig. Die Bezugspunkte gemäß § 18 (1) BauNVO für die Bemessung der Gebäudehöhe sind der höchste Punkt des Daches (oberer Bezugspunkt) und die Oberkante der endausgebauten, erschließenden, öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur straßenseitigen Gebäudemitte (unterer Bezugspunkt). Überschreitungen der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Schornsteine usw.) sind zulässig.

4. In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind nur Gebäude mit einer maximalen Traufhöhe (TH) von 4,00 m über Bezugspunkt zulässig. Die Traufhöhe ergibt sich aus dem Schnittpunkt zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante der Dachhaut. Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur straßenseitigen Gebäudemitte.

5. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) sind gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) und (3) BauNVO nur Gebäude mit einer Höhe der Oberkante Fertigfußbodens (OKFF) von maximal 0,50 m über Bezugspunkt zulässig. Die Bezugspunkte gemäß § 18 (1) BauNVO für die Bemessung des Fertigfußbodens sind die Oberkante des Fertigfußbodens (oberer Bezugspunkt) und die Oberkante der endausgebauten, erschließenden, öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur straßenseitigen Gebäudemitte (unterer Bezugspunkt).

Bauweise

6. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sind innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.1 BauNVO sowie Garagen und offene Kleingaragen i.S.v. § 1 (3) GarVO (Carports) gemäß § 12 Abs.6 BauNVO unzulässig.

Immissionsschutz

7. Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind in den gekennzeichneten Bereichen mindestens folgende Bau-Schalldämm-Maße R_{w,ges} der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen einzuhalten:

R_{w,ges} = 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien und
 R_{w,ges} = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume, Büroräume und ähnliches

8. Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind beim Neubau bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen, Außenwohnbereiche ohne zusätzliche schallschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallschirmende Maßnahme gegen den Verkehrslärm gilt die Anordnung dieser Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den lärmabgewandten Seiten oder die Errichtung einer massiven baulichen Anlage mit einer Mindesthöhe von h = 2 m.

9. Mit Vorlage eines entsprechenden Einzelnachweises kann von den vorgenannten textlichen Festsetzungen zum Schallschutz ggf. abgewichen werden.

Sonstige Festsetzungen

10. Die gemäß § 9 (1) 21 BauGB mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen werden zugunsten des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) festgesetzt.

Hinweise

1. **Rechtliche Grundlagen**
 Als gesetzliche Grundlagen gelten für diesen Bebauungsplan in der zurzeit gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum BNatSchG (NAGBNatSchG)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV90)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG)

2. **Einsichtnahme in technische Vorschriften**
 Die den Festsetzungen der Bauleitplanung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN- und ISO-Vorschriften) können bei der Verwaltung der Samtgemeinde Holtriem (Auricher Straße 9, 26556 Westerholt) eingesehen werden.

3. **Bodenfunde**
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohle-ansammlungen, 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 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. (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1989, Nds. GVBl., S. 517).

4. **Altablagerungen, Altstandorte**
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.

5. **Bauverbotszone**
 Innerhalb der festgesetzten Bauverbotszone entlang der „Nordener Straße“ (L 6) dürfen gemäß § 24 (1) NStrG Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Dies gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.

6. **Baumenschutz**
 Bei Bautätigkeiten sind Schutzmaßnahmen für gemäß § 9 (1) 25 a BauGB gepflanzte Bäume und Sträucher zu beachten (§ 11 Abs. 2 NBauO). Es gilt die DIN 18920 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und die RAS-LP 4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil "Landschaftspflege, Abschnitt "Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen". Für die Verlegung von Leitungen bzw. für den Neubau von unterirdischen Leitungen sowie Änderung im Bestand ist ergänzend das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Februar 2013, zu berücksichtigen.

7. **Schutz einer Trinkwasserleitung**
 Im Süden der Teilfläche 2 verläuft eine unterirdische PVC-Wasserleitung DN 200. Leitungsträger ist der Oldenburgisch-Ostfriesische Wasserverband (OOWV). Der OOWV verweist hinsichtlich des Leitungsschutzes auf das Arbeitsblatt W 400-1, Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWW), Teil 1: Planung der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW), Stand: 2004. Zur Sicherung ihres Bestandes, des Betriebes und der Instandhaltung sowie gegen Einwirkungen von außen ist beidseitig der Trinkwasserleitung ein Schutzstreifen von 1,5 m festgesetzt.

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48), hat der Rat der Gemeinde Neenndorf in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 10 „Up de Höcht/Nordener Straße“, bestehend aus der Planzeichnung, der Begründung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Neenndorf, den

Die Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Neenndorf hat in seiner Sitzung am, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Up de Höcht/Nordener Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neenndorf, den

Die Bürgermeisterin

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab: 1:1000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Gemarkung: Neenndorf, Flur: 6 Planunterlage erstellt von:
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,
 Regionaldirektion Aurich, Baumser Str. 5, 26409 Wittmund
 Auftragsnr.: L4 - 187/2018 und L4 - 188/2018

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 16.02.2019). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Wittmund, den

Katasteramt Wittmund

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 10 „Up de Höcht/Nordener Straße“ wurde ausgearbeitet von:

planungs büro
 b u h r
 stadt landschaft freiraum

Leer, den

Dipl.-Ing. Wolfgang Buhr

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Neenndorf hat in seiner Sitzung am, dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 „Up de Höcht/Nordener Straße“ und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am, ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 „Up de Höcht/Nordener Straße“ und der Begründung haben vom, bis einschließlich, gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen und war auf der Internetseite der Gemeinde Neenndorf einsehbar. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom, beteiligt.

Neenndorf, den

Die Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Neenndorf hat nach Prüfung der Stellungnahmen den Bebauungsplan Nr. 10 „Up de Höcht/Nordener Straße“ einschließlich der Begründung in seiner Sitzung am, als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Neenndorf, den

Die Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 10 „Up de Höcht/Nordener Straße“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am, im Amtsblatt für den Landkreis Wittmund bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am, rechtsverbindlich geworden.

Neenndorf, den

Die Bürgermeisterin

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 10 „Up de Höcht/Nordener Straße“ ist eine Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Neenndorf, den

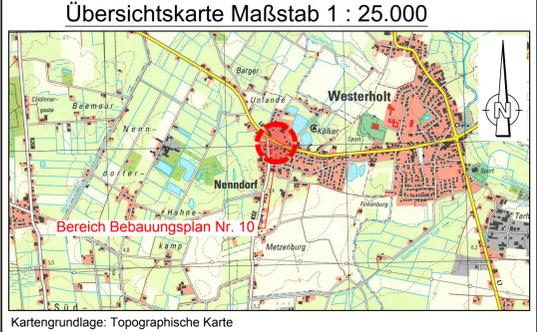
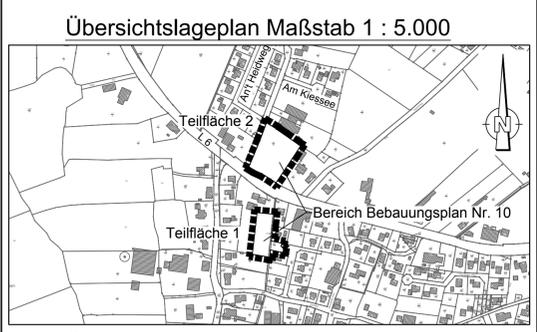
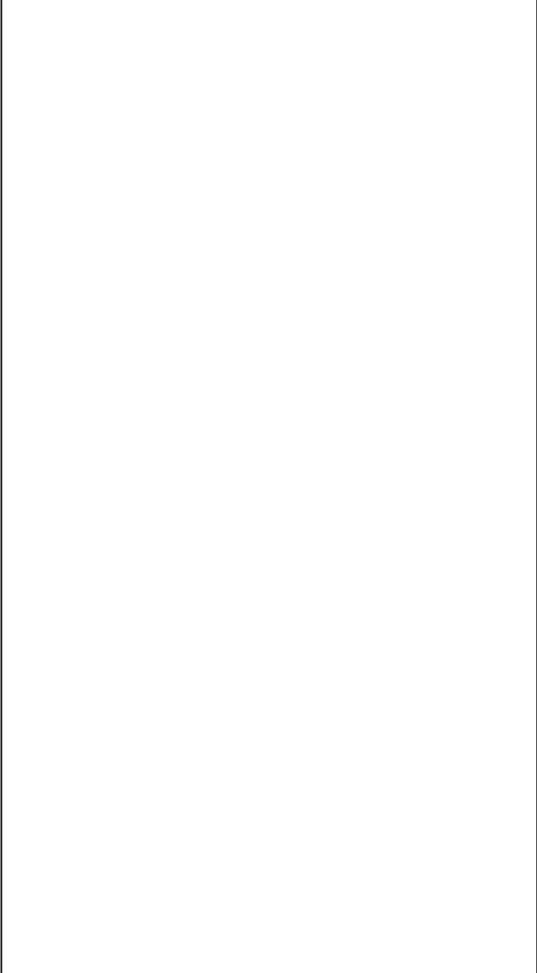
Die Bürgermeisterin

Beglaubigung

Der Bebauungsplan Nr. 10 „Up de Höcht/Nordener Straße“ stimmt mit der Umschrift überein.

Neenndorf, den

Gemeinde Neenndorf
 Die Bürgermeisterin
 Im Auftrage



Index	Änderung	gez./bearb.	geprüft	Datum

Gemeinde Neenndorf
 Drei-Eichen-Weg 8
 26556 Neenndorf

Projekt
Bebauungsplan Nr.10 "Up de Höcht/Nordener Straße"
Mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1
Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB

Darstellung
Bebauungsplan

Verfahrensstand
Entwurf

 BORN ERMEL Ingenieure Büro Ostfriesland Tjückampstraße 12 · 26605 Aurich Tel. (04941) 1793-0 · Fax (04941) 1793-66 oestr@born-ermel.de · www.born-ermel.de	Maßstab	gész.	26.03.19	HT
	1:1.000	bearb.	26.03.19	Buhr
		geprüft	26.03.19	Buhr
Datei: siehe linken Planrand		Originalgröße: 950x444		

Zeichnungs-Nr.
 10030008-02-L-001