



Gemarkung: Neendorf | **Flur: 6** | **Aktenzeichen: L4_186_2018** | **Datum des Feldvergleiches: 16.02.2019**

Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen -Katasteramt Wittmund-

Planzeichenerklärung :

	Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet	maximal zulässige Anzahl der Wohnungen je festgesetzter Mindestgrundstücksgröße (z.B. 2 Wo/650m²)
2 Wo 650 m²		
0,3	Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl	
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
GH max. 9,00m	Höhe baulicher Anlagen in m über Gelände als Höchstmaß	
TH max. 4,00m	Höhe baulicher Anlagen in m über Bezugspunkt, Traufhöhe als Höchstmaß (vgl. TF Nr. 4)	
OK FF max. 0,5 m	Maximale Höhe Oberkante Fertigfußbodens in m über Bezugspunkt, (vgl. TF Nr. 5)	
o	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen abweichende Bauweise	
---	Baugrenze	
	Verkehrsflächen Straßenverkehrsflächen	
---	Straßenbegrenzungslinie	
	Grünflächen Öffentliche Grünfläche	
RRB	Zweckbestimmung: Zufahrt RRB	
O	Zweckbestimmung: Ortseingrünung	

	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses Graben Bestand
	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses Zweckbestimmung: Regenwasserrückhaltung
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Sonstige Planzeichen F mind. 650 m² Mindestgröße der Baugrundstücke Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 11

Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990)

- Art der baulichen Nutzung**
- 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.
 - 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**
- 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.
 - 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.
 - 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**
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sind innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sowie Garagen und offene Kleingaragen i.S.v. § 1 (3) GarVO (Carports) gemäß § 12 (6) BauNVO unzulässig.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- Innerhalb der gemäß § 9 (1) 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den privaten Grundstücksflächen sind flächenhaft und dicht standortgerechte, einheimische Sträucher und Kleinbäume gemäß nachfolgender Pflanzenlisten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb des 3 m breiten Pflanzstreifens ist 2-reihig zu pflanzen. Der Pflanzabstand in der Reihe und zwischen den Reihen beträgt 1,0 m. Bei Abgang eines Gehölzes, ist dieses artgleich gemäß den Mindestqualitäten der Pflanzenlisten zu ersetzen. Zu beachten sind die Schutzvorschriften bei Baumaßnahmen (vgl. Hinweis Nr. 5 auf der Planzeichnung).
- Pflanzenlisten:**
- Kleinbäume (Mindestqualität: Heister, 2 x v., 150-200 cm)**
Feld-Ahorn (Acer campestre)
Kornelkirsche (Cornus mas)
- Sträucher (Mindestqualität: I. Sträucher 3 Triebe, 70-90 cm)**
Holunder (Sambucus nigra)
Ornchen-Weide (Salix aurita)

Hinweise

- 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)
- 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.
- Bodenfunde**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (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 (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).
- 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.
- Baumschutz**
Bei Bautätigkeiten sind Schutzmaßnahmen für gemäß § 9 (1) 25 a BauGB gepflanzte Bäume und Sträucher zu beachten (§ 11 (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.

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 Neendorf in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 11 "Unlandsweg Erweiterung", bestehend aus der Planzeichnung, der Begründung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Neendorf, den
.....
Die Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Neendorf hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Unlandsweg Erweiterung“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neendorf, den
.....
Die Bürgermeisterin

Planunterlage

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



Gemarkung: Neendorf, Flur: 6 Planunterlage erstellt von:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,
Regionaldirektion Aurich, Ismsner Str. 5, 26409 Wittmund
Auftragsnr.: L4 - 186/2018

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der 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. 11 „Unlandsweg Erweiterung“ wurde ausgearbeitet vom:



Leer, den
.....
Dipl.-Ing. Wolfgang Buhr

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Neendorf hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 „Unlandsweg Erweiterung“ 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. 11 „Unlandsweg Erweiterung“ und der Begründung haben vom bis einschließlich gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen und war auf der Internetseite der Gemeinde Neendorf einsehbar. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom beteiligt.

Neendorf, den
.....
Die Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Neendorf hat nach Prüfung der Stellungnahmen den Bebauungsplan Nr. 11 „Unlandsweg Erweiterung“ einschließlich der Begründung in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Neendorf, den
.....
Die Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 11 „Unlandsweg Erweiterung“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Wittmund bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Neendorf, den
.....
Die Bürgermeisterin

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 11 „Unlandsweg Erweiterung“ ist eine Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

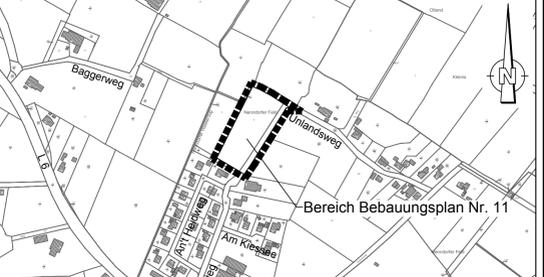
Neendorf, den
.....
Die Bürgermeisterin

Beglaubigung

Der Bebauungsplan Nr. 11 „Unlandsweg Erweiterung“ stimmt mit der Urschrift überein.

Neendorf, den
.....
Gemeinde Neendorf
Die Bürgermeisterin
Im Auftrage

Übersichtslageplan Maßstab 1 : 5.000



Übersichtskarte Maßstab 1 : 25.000



Kartengrundlage: Topographische Karte

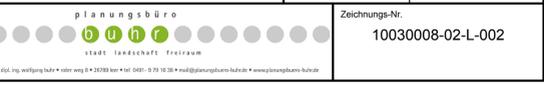
Index	Änderung	gez./bearb.	geprüft	Datum

Gemeinde Neendorf
Drei-Eichen-Weg 8
26556 Neendorf

Projekt
Bebauungsplan Nr. 11 "Unlandsweg Erweiterung"
Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB

Darstellung
Bebauungsplan

Verfahrenstand Entwurf	Maßstab 1:1.000	gez. 26.03.19	HT
Dr. Born - Dr. Ermel GmbH Büro Ostfriesland Tjuchkampstraße 12 - 26605 Aurich Tel. (04941) 1793-0 Fax (04941) 1793-66 ostfr@born-ermel.de www.born-ermel.de	Daten: siehe linken Planrand	bearb. 26.03.19	Buhr
		geprüft 26.03.19	Buhr
			Originalgröße: 580x297



Zeichnungs-Nr.
10030008-02-L-002

Projekt-Nr.: 10030008 - P:\Planung\10030008\Bau- u. Landschaftsplanung\11_Unternehmens-Entwicklungsplan\11_Unternehmens-Entwicklungsplan.dwg
 Datum: 16.02.2019 10:00:00