

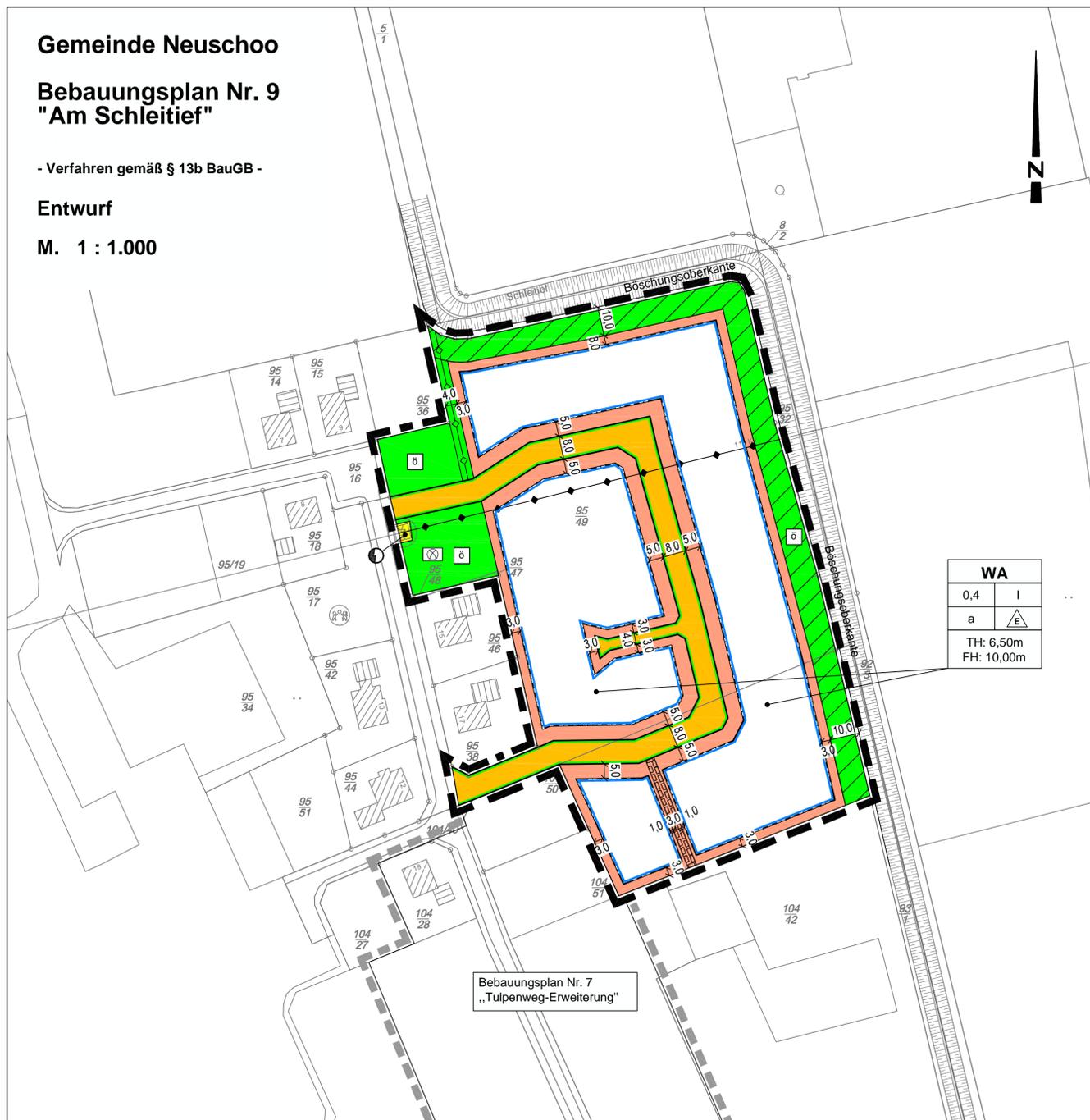
Gemeinde Neuschoo

Bebauungsplan Nr. 9 "Am Schleitief"

- Verfahren gemäß § 13b BauGB -

Entwurf

M. 1 : 1.000



Textliche Festsetzungen

- Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO**
In den allgemeinen Wohngebieten sind die unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 bis 3 BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen wie die „nicht störenden Handwerksbetriebe“ sowie die „Anlagen für sportliche Zwecke“ nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO).
- In den allgemeinen Wohngebieten sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 bis 5 nicht Bestandteil des Baugebietes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude**
In den allgemeinen Wohngebieten sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO**
In der abweichenden Bauweise sind Gebäude wie in der offenen Bauweise zulässig, aber nur Gebäudelängen bis 20 m zulässig. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Anlagen nach § 12 BauNVO bleiben dabei unberücksichtigt.
- Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO**
1. Die Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwand mit der Dachfläche) ist das Maß zwischen Oberkante Straßenmitte, gemessen in Fassadenmitte, und der äußeren Schnittrinne von Außenwand und Dachhaut.
2. Die Firsthöhe ist das Maß zwischen Oberkante Straßenmitte, gemessen in Fassadenmitte, und der oberen Kante des Gebäudes. Die Firsthöhe darf nur durch untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen) überschritten werden.
- Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO**
Garagen sowie Nebenanlagen sind in Form von Gebäuden zwischen der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze nicht zulässig.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**
Das gekennzeichnete Leitungsrecht wird zugunsten des Entwässerungsverbandes und der Gemeinde Neuschoo festgesetzt.

Hinweise

- Baunutzungsverordnung**
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Bodenfunde**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und 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 sowie oder der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11, 26603 Aurich unverzüglich gemeldet werden.
Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter oder der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Altlasten**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Neuschoo den Bebauungsplan Nr. 9 „Am Schleitief“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Neuschoo, den _____

(Bürgermeisterin)

(Siegel)

4. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Neuschoo hat in seiner Sitzung am _____ die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Neuschoo, den _____

(Bürgermeisterin)

5. Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Neuschoo hat in seiner Sitzung am _____ die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Neuschoo, den _____

(Bürgermeisterin)

6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Neuschoo hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.

Neuschoo, den _____

(Bürgermeisterin)

7. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am _____ im Amtsblatt für den Landkreis Wittmund und im Anzeiger für Harlingerland bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Neuschoo, den _____

(Bürgermeisterin)

8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Neuschoo, den _____

(Bürgermeisterin)

9. Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Neuschoo, den _____

(Bürgermeisterin)

Übersichtsplan

M. 1 : 5.000



Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- Allgemeine Wohngebiete
- überbaubare Grundstücksflächen
- nicht überbaubare Grundstücksflächen

2. Maß der baulichen Nutzung

- z.B. 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- TH: 6,50 m Traufhöhe als Höchstmaß
- FH: 10,00 m Firsthöhe als Höchstmaß
- z.B. I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a abweichende Bauweise
- Baugrenze
- nur Einzelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

5. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

- Hauptversorgungsleitung oberirdisch (110 KV-Freileitung)
- Hauptabwasserleitung unterirdisch (Regenwasserkanal)

6. Flächen für Versorgungsanlagen

- Flächen für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Elektrizität (Mast-Standort, 110 KV-Freileitung)

7. Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung:
 - Bolzplatz
 - Räumstreifen

8. Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs benachbarter Bebauungspläne

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Neuschoo hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Am Schleitief“ nach § 13b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Neuschoo, den _____

(Bürgermeisterin)

2. Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom _____). 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 -

(Unterschrift)

(Siegel)

3. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Matthias Lux
Technische Mitarbeit: F. Schubert

Im Technologiepark Nr. 4
26129 Oldenburg
T 0441 998 493 - 10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de



Oldenburg, den 17.09.2019

Gemeinde Neuschoo

Bebauungsplan Nr. 9 "Am Schleitief"

- Verfahren gemäß § 13b BauGB -

Entwurf

M. 1 : 1.000

Im Technologiepark Nr. 4
26129 Oldenburg
T 0441 998 493 - 10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de



Dr. Born - Dr. Ermel GmbH
-Ingenieure- Büro Ostfriesland
26605 Aurich - Tjückkampstraße 12
Tel. (04941) 1793-0 - Fax (04941) 1793-66
www.born-ermel.de - ostfr@born-ermel.de