



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 störende 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. 2 bis 5 „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, Anlagen für „Verwallungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ nicht Bestandteil des Bauplanes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- Mindestgrundstückgröße gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**

Die Mindestgröße der zu bauenden Grundstücke wird auf 500 m² festgesetzt.
- Festsetzung der Höhenlage gemäß § 18 BauNVO**

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (oberer Bezugspunkt) des jeweiligen Grundstücks darf höchstens 50 cm über der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen in Straßennitte (unterer Bezugspunkt), liegen.
- Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**

Es sind in Wohngebäuden ab einer Grundstücksfläche von 1.000 m² je 500 m² Grundstücksfläche höchstens eine Wohnung zulässig.
- 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.
- Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO**

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen § 12 BauNVO in einem Abstand bis 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie der Planstraße, von der das Grundstück erschlossen wird, sowie im Abstand von 3,0 m zu den Geh- und Radwegen nicht errichtet werden.
- Begrünung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB**
 - Die gekennzeichneten Flächen für Anpflanzungen sind vollflächig mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen.
 - Es sind folgende Gehölze zur Verwendung:

Bäume: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Baumhasel (*Corylus colurna*), Stieleiche (*Quercus robur*), Tilia cordata/Winterlinde

Sträucher: Haselnuss (*Corylus avellana*), Eingriffeliger Weidmänn (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundrose (*Rosa canina*), Salweide (*Salix caprea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Kompensationsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

Auf der Kompensationsfläche ist die Umwandlung des Ackers in eine extensive Grünlandnutzung auf einer 2.300 m² großen Fläche (Flurstück 43/6, Flur 3, Gemarkung Blomberg) um das Regenrückhaltebecken geplant.

Auf der Fläche erfolgt die Ansaat einer Regiosaatmischung Fettwiese/Frischwiese (30 % Blumen, 70 % Gräser) mit den Kennarten der Weidelgras-Weiden (*Cynosurion*) und Glattfarnwiesen (*Arrhenatherion*). Die Ansaatstärke beträgt 3 g/m², 30 kg/ha. Mit der zukünftig extensiv zu pflegenden Grünlandfläche (Zielbiotop GET/GMS) werden die Biodiversitätsfunktionen verbessert.

Nach Beendigung der Baumaßnahme ist der Boden für die Ansaat aufzulockern und vorzubereiten. Der Boden sollte vor einer Neuanlage gepflügt (vor dem Winter) oder gefräst werden. Anschließend wird mit einer Egge oder Kreiselegge eine feinkörnige Bodenstruktur hergestellt. Als Saatgut ist nur regional erzeugtes Wildpflanzen Saatgut aus geheimer Herkunft aus dem Ursprungsgebiet 1 „Nordwestdeutsches Tiefland“ zertifiziert nach den Zulassungsvoraussetzungen des Saatgutverkehrsgesetzes gemäß VWW-Standard „VWW-Regiosaat“ oder gleichwertiger Art zu verwenden. Dies trägt zum Schutz der biologischen Vielfalt gemäß der Biodiversitäts-Konvention (CBD) bei und wurde in Europa in der EU-Richtlinie 20/43/EWG (= FFH-Richtlinie) verankert und in Deutschland durch das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in nationales Recht umgesetzt.

Die Fläche ist zwei- bis dreimal pro Jahr zu mähen. Ein erster Schnitt wird zur Hauptblüte der Gräser gesetzt, ca. Mitte Mai bis Anfang Juni und ein weiterer Schnitt im September.

Das Mahlgut ist nach Trocknung von der Kompensationsfläche zu entfernen.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NBKorVG) hat der Rat der Gemeinde Blomberg den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 „Voßbergstraße“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Blomberg, den _____

(Bürgermeister) (Siegel)

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Blomberg hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 „Voßbergstraße“ nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Blomberg, den _____

(Bürgermeister)
- 2. Plangrundlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

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

© 2020 LGLN
Liegenschaftskarte
Niedersächsisches Landesvermessungsamt
Lageplan

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.

Witmund, den _____

Katasteramt Witmund

(Unterschrift) (Siegel)
- 3. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung**

Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Matthias Lux
Technische Mitarbeit: D. Nordhofen

In Technologiepark Nr. 4
38103 Oldenburg
T: 0441 998 462 - 10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de

Oldenburg, den 22.02.2022
- Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Blomberg 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.

Blomberg, den _____

(Bürgermeister)
- Vereinfachte Änderung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Blomberg hat in seiner Sitzung am _____ dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt. Dem Beteiligten im Sinne von § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme bis _____ gegeben.

Blomberg, den _____

(Bürgermeister)
- Satzungsbeschluss**

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

Blomberg, den _____

(Bürgermeister)
- Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Blomberg, den _____

(Bürgermeister)
- 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.

Blomberg, den _____

(Bürgermeister)
- Mängel der Abwägung**

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ein Mangel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Blomberg, den _____

(Bürgermeister)

Örtliche Bauvorschriften

- Traufwand- und Firsthöhen**

Für die Traufpunkte (Schnittpunkt Außenwand mit der Dachfläche) wird als Mindesthöhe 1,80 m und als Maximalhöhe 6,20 m festgesetzt. Die maximale Firsthöhe (höchster Punkt der Dachkonstruktion) beträgt im Planbereich 10,00 m. Bezugspunkt für die Maßangaben ist die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in Straßennitte.

Als Grundlage für die Bemessung gilt folgende Regelung:

Traufhöhe: Maß zwischen Oberkante Straßennitte, gemessen in Fassadenmitte, und der äußeren Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut

Firsthöhe: Maß zwischen Oberkante Straßennitte, gemessen in Fassadenmitte, und oberstem Firstpunkt (äußere Dachhaut)
- Schotter- und Steingärten**

Unversiegelte Gartflächen haben eine hohe Funktion für das Kleinlima, für die Versickerungsfähigkeit und auch für Arten- und Lebensgemeinschaften zu.

Es wird darauf hingewiesen, dass unzulässige Überschreitungen der festgesetzten GRZ durch befestigte Schotter- oder Steingärten nach § 9 Abs. 2 NBauO in Verbindung mit § 58 Abs. 1 NBauO kostenpflichtig gehandelt werden können.

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, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. a. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - (Stützpunkt Oldenburg, Olener Straße 15, der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden.

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.
- Altablagerungen**

Es liegen keine Hinweise zu Altablagerungen im Plangebiet und im Umfeld vor.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Artenschutz gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG**

Wildlebende Tiere sind allgemein geschützt. Handlungen, die gegen Verbote der §§ 39 und 44 BNatSchG verstoßen, sind ausnahmsmäßig. Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zuzunehmende Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Population einer Art nicht verschlechtert. Entsprechende Ausnahmen sind beim Landesamt Witmund zu beantragen.

Zum Schutz von Lebensstätten sind Gehölzbesetzungen gem. § 39 BNatSchG nur vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar eines jeden Jahres durchzuführen.

Im Plangebiet sind „insektenfreundliche“ Leuchten im Straßenraum zu verwenden.

Planzeichenerklärung

- Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung**
 - Allgemeine Wohngebiete
 - überbaubare Grundstücksflächen
 - nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - Maß der baulichen Nutzung**
 - z.B. 0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß
 - z.B. I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - z.B. TH: 6,20 m Traufhöhe als Höchstmaß
 - z.B. FH: 10,00 m Firsthöhe als Höchstmaß
 - Einzel- und Doppelhäuser
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - abweichende Bauweise
 - Baugrenze
 - Verkehrsfläche**
 - Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Geh- / Radweg
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
 - Standort für Abfallbehälter
 - Grünflächen**
 - Spielplatz
 - Öffentliche Grünfläche
 - Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
 - Regenrückhaltebecken
 - Graben
 - Gewässerräumstreifen
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Umgrenzung von 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**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Übersichtsplan M. 1 : 5000

