

Gemeinde Nenndorf Bebauungsplan Nr. 12 "Am Hausstädter Weg"

-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. 2 bis 5 „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, Anlagen für Verwaltungen, „Gartenbetriebe“ und „Tankstellen“ nicht Bestandteil des Baugebietes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- Mindestgrundstückgröße gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**
Die Mindestgröße der zu bebauenden Grundstücke wird auf 600 m² festgesetzt.
- Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**
Es sind je 600 m² Grundstücksfläche höchstens 2 Wohneinheiten zulässig.
- Festsetzung der Höhenlage gemäß § 18 BauNVO**
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (oberer Bezugspunkt) des jeweiligen Grundstücks darf höchstens 30 cm betragen.
Unterer Höhenbezugspunkt für die First-, Trauf- und Sockelhöhe ist die angrenzende Erschließungsstraße, jeweils gemessen in Straßenmitte.
- Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO**
In der abweichenden Bauweise sind Gebäude wie in der offenen Bauweise zulässig, aber nur Gebäudehöhen (Einzelhaus, Doppelhaus mit 2 DHH) 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**
Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen § 12 BauNVO nicht zulässig, entlang des Gehweges ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.
- Begrünung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**
 - Die gekennzeichneten Pflanzflächen sind vollflächig mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten, Abgänge sind zu ersetzen.
 - Es sind folgende Gehölze zu verwenden:

Kleinbäume (Mindestqualität: Heister 2 x v. 150-200 cm)	
Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Sal-Weide	(Salix caprea)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Sträucher (Mindestqualität: 1 Sträucher 3 Triebe, 60-100 cm)	
Holunder	(Sambucus nigra)
Ohren-Weide	(Salix aurita)
Ohren-Weide	(Corylus monogyna)
Weißdorn	(Corylus avellana)
- Gewässerräumstreifen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB**
Die gekennzeichneten Gewässerräumstreifen (private Grünflächen) sind von Bebauung und Bewuchs freizuhalten.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Nenndorf den Bebauungsplan Nr. 12 „Hausstädter Weg“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Nenndorf, den _____

Der Bürgermeister (Siegel)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Nenndorf hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 nach § 13a BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Nenndorf, den _____

Der Bürgermeister i.A.

2. Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Maßstab: 1:1000

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



Die Planunterlagen entsprechen 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 Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Wittmund, den _____
Katasteramt Wittmund (Siegel)

(Unterschrift)

3. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Matthias Lux

Technische Mitarbeit: D. Nordhofen

Oldenburg, den 09.06.2022

Im Technologiepark Nr. 4

26129 Oldenburg

T 0441 988 488 - 10

info@lux-planung.de

www.lux-planung.de



4. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Nenndorf hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom _____ bis einschließlich _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Nenndorf, den _____

Der Bürgermeister i.A.

5. Eingeschränkte Beteiligung

Nach erfolgter öffentlicher Auslegung wurde im Rahmen einer eingeschränkten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB den Beteiligten mit dem Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum _____ gegeben.

Nenndorf, den _____

Der Bürgermeister i.A.

6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Nenndorf hat den Bebauungsplan Nr. 12 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Nenndorf, den _____

Der Bürgermeister i.A.

7. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 12 ist gemäß § 10 BauGB am _____ im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Nenndorf, den _____

Der Bürgermeister i.A.

8. Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 12 nicht geltend gemacht worden.

Nenndorf, den _____

Der Bürgermeister i.A.

9. Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Der Bürgermeister i.A.

Hinweise

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

2. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdbearbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, 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, Offener 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.

3. Altablagerungen

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

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdbearbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

4. Artenschutz gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG

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

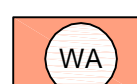
Zum Schutz von Lebensstätten sind Gehölzbesetzungen gem. § 39 BNatSchG nur vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar eines jeden Jahres durchzuführen.

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

Planzeichenerklärung

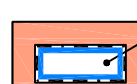

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

 Allgemeine Wohngebiete



2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH = 4,00 m Traufhöhe als Höchstmaß
FH = 9,00 m Firsthöhe als Höchstmaß




 überbaubare Grundstücksflächen
 nicht überbaubare Grundstücksflächen

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen


a abweichende Bauweise

 Baugrenze
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Verkehrsfläche

 Straßenverkehrsflächen
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung


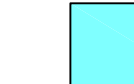
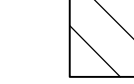
5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

 Standort für Abfallbehälter

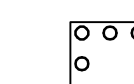
6. Grünflächen

 Private Grünfläche

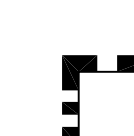
7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

 Regenrückhaltebecken
 Graben
 Gewässerräumstreifen

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

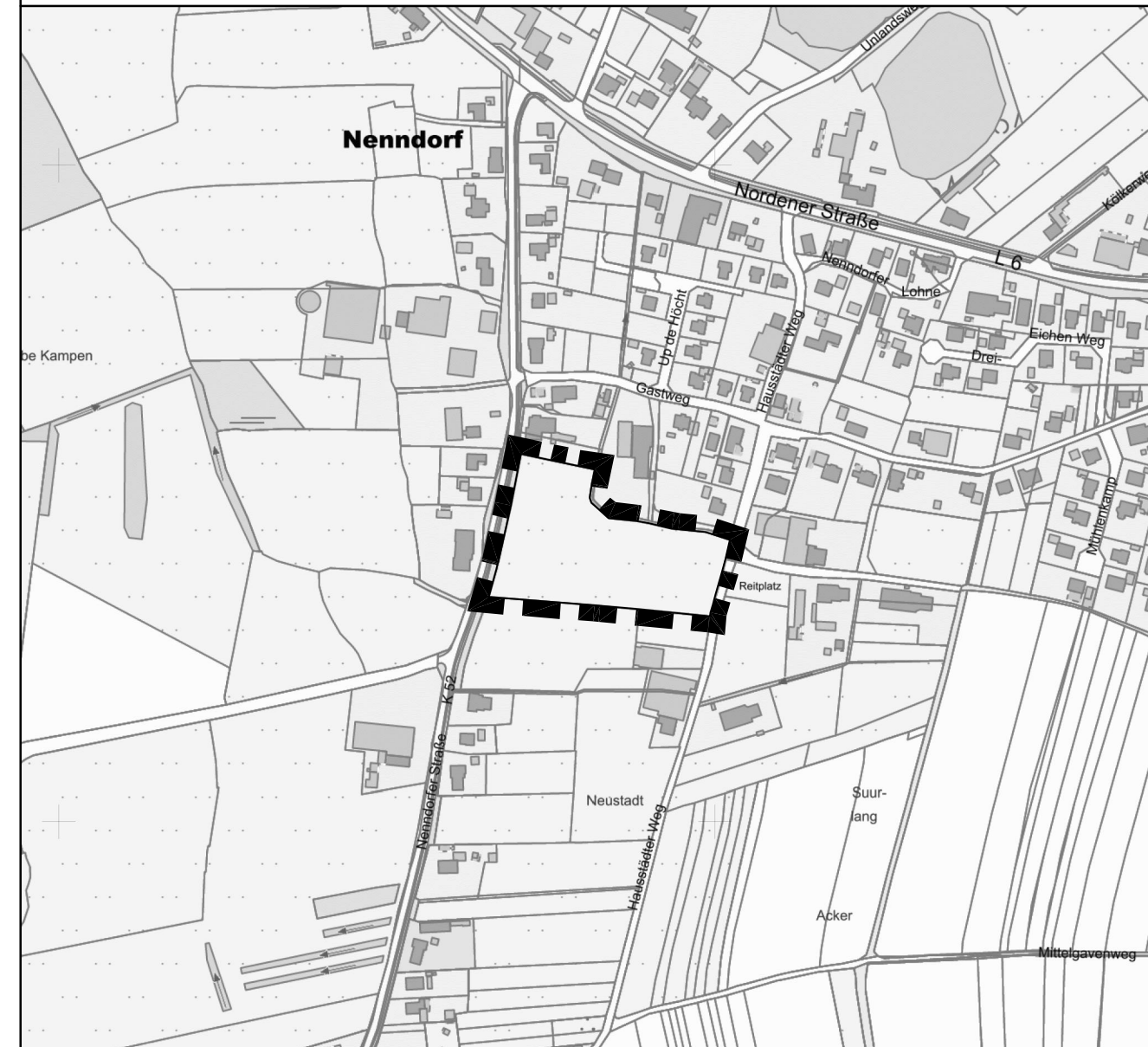
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

9. Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Übersichtsplan

M. 1 : 5.000



Gemeinde Nenndorf Bebauungsplan Nr. 12 "Am Hausstädter Weg"

-Verfahren gemäß § 13b BauGB-

- Entwurf -

M. 1 : 1.000