

Textliche Festsetzungen

- Gärten und Nebenanlagen**
Gemäß § 12 Abs. 4 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauNVO sind Gärten, Carports und Stellplätze nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO im Abstand von 3 m von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sowie im Abstand von 2 m zu den zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sowie den Oberflächenentwässerungsgräben und der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche nicht zulässig.
- Ermittlung der Grundfläche**
Gemäß § 15 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird die Überschreitung der zulässigen Grundfläche der in § 16 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen auf höchstens 25 von Hundert (GRZ = 0,375 bei WA) begrenzt. Werden nicht transparente Dachflächen von Anlagen nach den §§ 12 und 14 BauNVO dauerhaft flächendeckend begrünt und/oder Flächen zur Zuführung für Anlagen nach § 12 BauNVO mit bewegtem Material (mehr als 25 % Fugentanteil) wasserdurchlässig belagert, ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu 50 % (GRZ = 0,45) zulässig. Im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden wird die vollständig versiegelbare Grundstücksfläche reduziert bzw. eine Begrünung oder wasserdurchlässige Belagung von Nebenanlagen und -gebäuden vorgegeben.
- Unzulässige Nutzungen in den Allgemeinen Wohngebieten**
In den Allgemeinen Wohngebieten werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- Traut- und Zisthöfe**
Die zulässigen Traut- und Zisthöfen sind den Nutzungsschablonen zu entnehmen. Als Bezugsebene gilt der Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachtraufe; zur Erschließungsstrassemitte in Fassadenmitte gemessen.
- Anzahl der Wohneinheiten je Einzelhaus**
In den Allgemeinen Wohngebieten sind pro Einzelhaus maximal ein Wohngebäude mit maximal zwei Wohneinheiten oder pro Einzelhaus maximal zwei Wohngebäude mit jeweils einer Wohneinheit zulässig (§ 5 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB).

Textliche landschaftspflegerische Festsetzungen

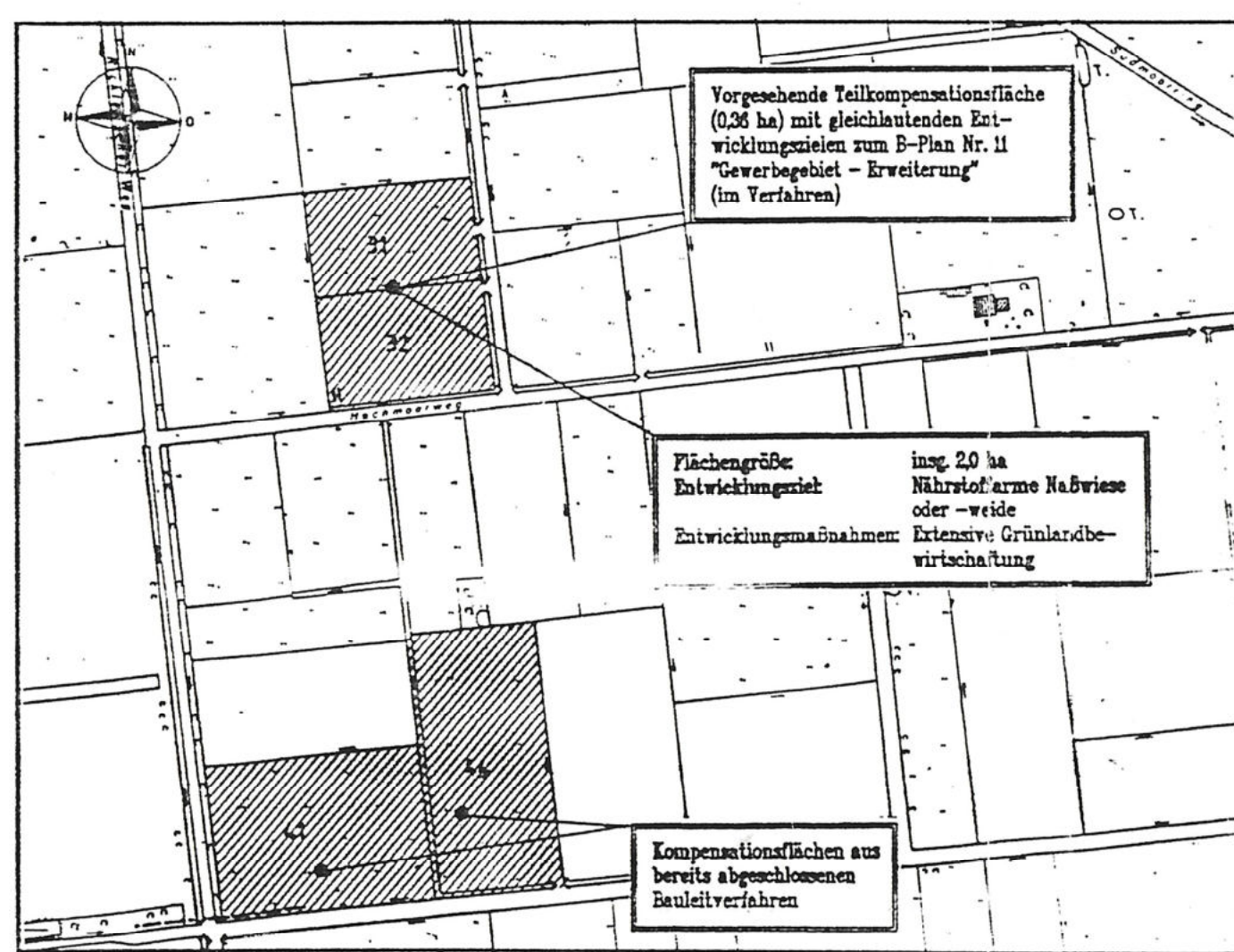
- Öffentliche Flächen**
 - Straßenraumbegrünung**
Zur Begrünung des Straßenraumes sind folgende Gehölze zu verwenden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB):
(Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang: 12-14 cm)
Tilia cordata (Winter-Linde)
oder
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Je laufende 20 m Straßenlänge ist ein Baum zu pflanzen.
Zur gruppenweisen Unterpflanzung sind folgende Sträucher zu verwenden:
(2 x verpflanzt, 60-100 cm hoch)
Fraxinus alnus (Faulbaum) *Salix cinerea* (Aisch-Weide)
Prunus spinosa (Schlehe) *Salix caprea* (Sal-Weide)
Rosa canina (Hunds-Rose) *Sambucus nigra* (Schw. Holunder)
Salix aurita (Ohr-Weide) *Sorbus aucuparia* (Eberesche)
Die Pflanzabstände betragen ca. 1,5 - 2,0 m.
Die Bepflanzung ist spätestens mit Fertigstellung der Erschließungsstraßen in der Pflanzperiode 01.10. - 30.04. von der Gemeinde durchzuführen.
Die Bepflanzung ist spätestens mit Fertigstellung der Erschließungsstraßen in der Pflanzperiode 01.10. - 30.04. von der Gemeinde durchzuführen.
 - Siedlungsgehölze und Teich**
Die für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten öffentlichen Grundflächen (S) sind zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB). Folgende Gehölze sind bindend anzupflanzen, zu pflegen bzw. im Abstand von 5 m um das vorhandene Kleingewässer (Teich) der freien Sukzession zu überlassen sowie zu erhalten:
Bäume:
(Heister, 2 x verpflanzt, 120-150 cm hoch)
Alnus glutinosa (Schwarz-Erle) *Quercus robur* (Stiel-Eiche)
Betula pubescens (Moor-Birke)
Acer campestre (Feld-Ahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fraxinus excelsior (Gew. Esche)
Sträucher wie unter Ziffer 1.1:
Die Pflanzabstände sind für Bäume auf 3-5 m und für Sträucher auf 1-2 m festgesetzt. Die Bepflanzung ist in der Pflanzperiode 01.10. - 30.04. nach Fertigstellung der Erschließungsstraßen von der Gemeinde vorzunehmen.
 - Private Flächen**
 - Pflanzstreifen**
Die für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen an den Baugelandschaftsgrenzen sind als treibende Hecke zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB). Hierzu sind alle folgenden Gehölze bindend anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten:
Sträucher:
(2 x verpflanzt, 60-100 cm hoch)
Corylus avellana (Haselnuß) *Prunus spinosa* (Schlehe)
Crataegus monogyna (Engr. Weißdorn) *Rosa canina* (Hunds-Rose)
Fraxinus alnus (Faulbaum) *Salix aurita* (Ohr-Weide)
Sambucus nigra (Schw. Holunder) *Sorbus aucuparia* (Eberesche)
Ranker:
Lonicera periclymenum (Wald-Gelbblatt)
Die Pflanzabstände sind für Sträucher auf 1,5-2 m festgesetzt; Ranker sind alle 5 m in die Pflanzung einzustreuen. Die Gehölze sind als versetzte Reihen mit Abständen von 1,25 m von den Rändern zu pflanzen. Die Bepflanzung ist spätestens 6 Monate nach Bezugserfolg der Gebäude in der Pflanzperiode 01.10. - 30.04. von den Grundstückseigentümern durchzuführen.
 - Pflanzgebiet**
Im Pflanzgebiet ist sind pro 400 m² angelegene Grundstücksfläche:
- ein Laubbaum (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang: 14 - 16 cm) der folgenden Arten, wahlweise:
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Alnus glutinosa (Schwarz-Erle)
oder
- zwei Obstbäume (Lokalorten)
(Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang: 10 - 12 cm)
anzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB).
Die Bepflanzung ist spätestens 6 Monate nach Bezugserfolg der Gebäude in der Pflanzperiode 01.10. - 30.04. von den Grundstückseigentümern durchzuführen.

- Gewässer- und Räumlichkeiten**
 - Die 6 m breiten öffentlichen Räumlichkeiten entlang des GILLO sind als Wildwiese anzulegen und max. 1 mal jährlich ab Ende August zu mähen, wobei das Mähgut abzuräumen ist.
 - Die festgesetzten Gräben (GILLO) sind mit ihrer Vegetationsausstattung zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB), insofern dadurch die geordnete Oberflächenentwässerung nicht gestört wird.

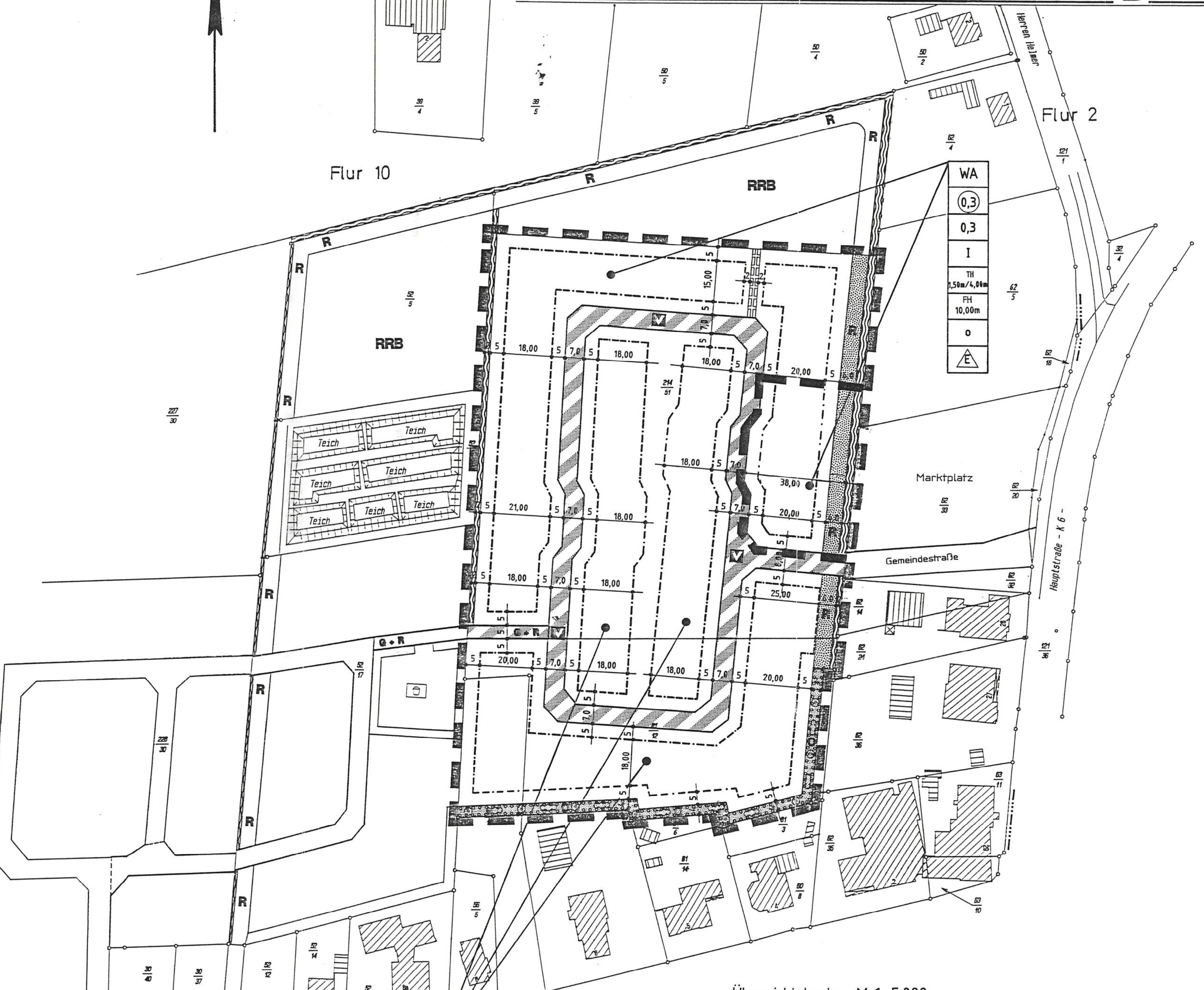
- Hinweise**
 - Gesetzliche Grundlagen**
Alle gesetzlichen Grundlagen gelten für diesen B-Plan in der zur Zeit geltenden Fassung:
- BauGB vom 06.12.1986
- BauNVO vom 23.11.1990
- PlanVO vom 18.12.1990
- NBauO vom 06.06.1996
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12.03.1987
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNSchG) vom 11.04.1994
- Niedersächsisches Gesetz über Spielplätze (NSpPlG) vom 06.02.1973
- Mahnungsgesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnG) vom 28.04.1993
 - Bodenfunde**
Bei Erdarbeiten können archaische Funde zutage kommen. Das können sein: Tongefäßscherven, Holzkonstruktionen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen, auch geringe Spuren weiterer Funde.
Bodenfunde sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterliegen als Bodendenkmale den Schutzbestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes, wonach sie meldepflichtig sind. Meldepflichtig ist der Finder, der die Arbeiten oder die Untersuchungen, Hinweise auf Bodendenkmale nehmen die unteren Denkmalschutzbehörden der Landkreise sowie die Ostfälische Landschaft - Abteilung Archaische Landesaufnahme Aurich - entgegen.
 - Die Festsetzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche begünstigt die Gemeinde Blomberg, die für die Sicherung der Oberflächenentwässerung/Regenwasserkanalisation zuständig ist. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist daher als Grunddienstbarkeit zugunsten der Gemeinde Blomberg in das Grundbuch einzutragen.
 - Bodenbelastungen**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
 - Gedachte Trinkwasserschutzzone III B**
Das Plangebiet liegt im Bereich einer gedachten Trinkwasserschutzzone III B Wasserwerk Harlingerland. Sollte die Schutzzone wie geplant festgesetzt werden, sind die Einschränkungen der Schutzzoneverordnung sowie die DVGW W 101 und die RISTWAG zu beachten und bei den Einzelvorhaben entsprechende Ausnahmegenehmigungen zu beantragen.

- Externe Kompensationsmaßnahmen (Ersatzmaßnahmen)**
Die folgenden Kompensationsmaßnahmen sind zur restlichen Kompensation der zu erwartenden Eingriffe des gesamten Bereiches der Baugrundstücke und Erschließungsstraßen anzurechnen.
Auf den Flurstücken 31 und 32 (insg. 2,0 ha, davon 1,64 ha), Flur 12, Gemarkung Blomberg, sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen. Als Maßnahme zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind die Grünflächen ausserhalb extensiv zu nutzen.
Zur Verbesserung des Wasserhaushaltes sind die vorhandenen Drägen zu schließen. Es sind im Abstand von 15 - 20 m Gruppen anzulegen, die keine Verbindung zu den Vorfluten haben sollen. Es sind mindestens zwei Grünanwohner mit einer Mindestfläche von 50 m² anzulegen.
Ausgeschlossen ist die Anwendung von Pestiziden und Beizern, Grünlandmähen und Neuanbau sowie das Walzen der Flächen. Das Schneiden ist nur im Zeitraum vom 01.11. - 15.03. zulässig.
Grundsätzlich keine Düngung mit folgenden Ausnahmen:
- Auf reinen Wiesen kann einmal jährlich Festmist mit max. 1 Düngeneinheit je ha außerhalb der Wiesenvogelbrutzeit (15. März bis 1. Juli) ausgebracht werden.
- Auf Flächen, die einer Weidenutzung unterliegen (2-5 einmal jährliche Mahd mit Nachweidung) kann in einem Turnus von 2 Jahren Festmist mit max. 1 Düngeneinheit je ha außerhalb der Wiesenvogelbrutzeit (15. März bis 1. Juli) ausgebracht werden.
Die Mahd soll zur Ausagerung in den ersten zwei Jahren 2 x im Jahr (Juli/September) und den darauffolgenden Jahren 1 x im Jahr nicht vor dem 1. Juli erfolgen.
Das Mähgut ist abzuräumen.
Alternativ ist die extensive Nutzung durch Beweidung zulässig. Die Beweidung ist frühestens ab dem 15.05. mit max. zwei Tieren/ha zulässig (keine Portonsbeweidung). Ab dem 01.07. kann die Stückzahl erhöht werden. Im Zeitraum vom 15.05. - 01.07. ist eine Nutzung als Kälber- oder Pferdeweide nicht zulässig.
Der angrenzende Graben ist mit einem Abstand von min. 0,5 m von der Böschungsoberkante einzuzäunen.
Sobald mit Beginn der Beeinträchtigungen im Bauplan werden die Entwicklungsmaßnahmen durchgeführt.

Übersichtskarte M. 1:5.000

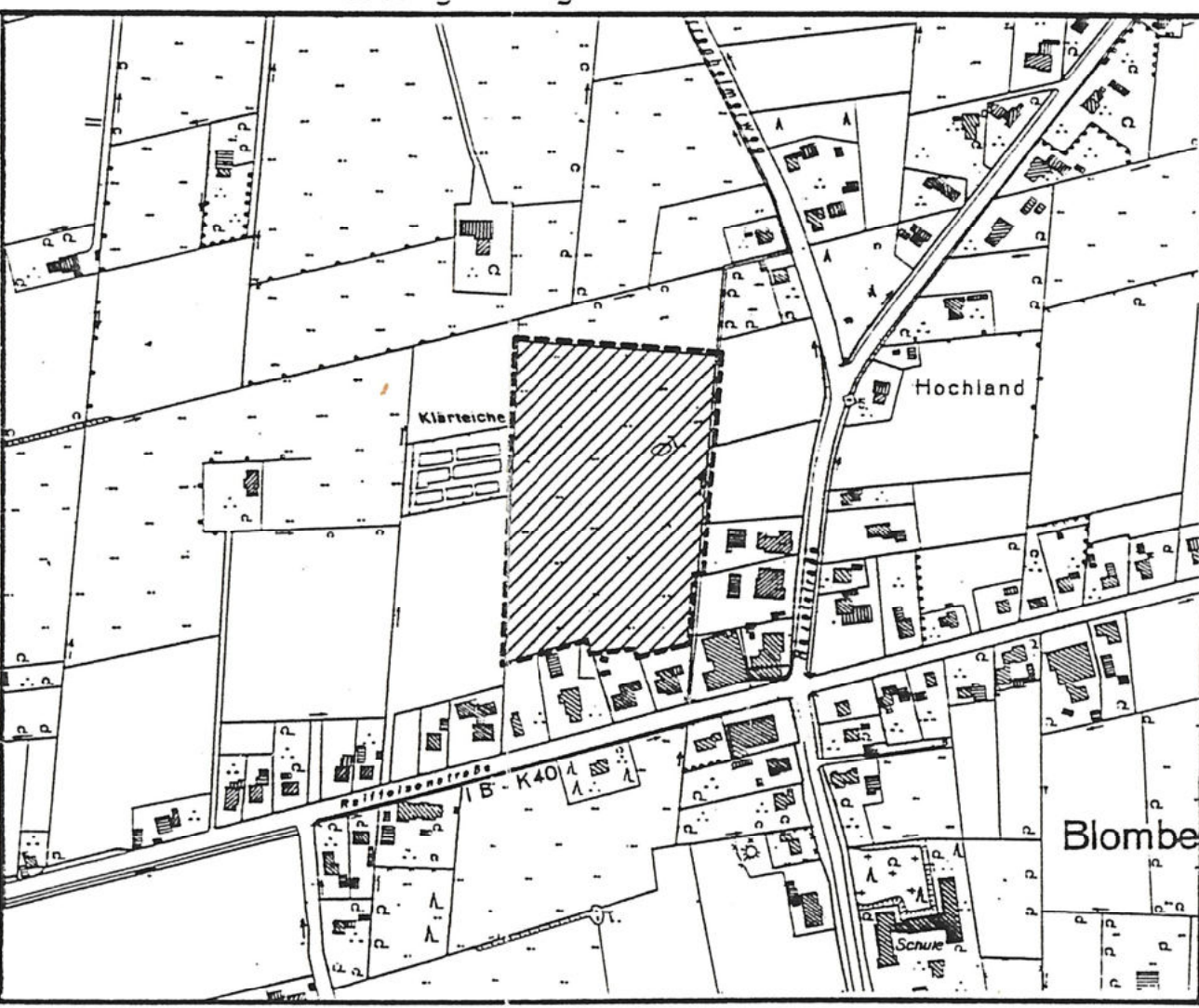


Zeichnerische Festsetzungen



Übersichtskarte M. 1:5.000

Kartengrundlage: DGK 5 2411/9



Landkreis Wittmund
Gemarkung Blomberg
Flur 2 u. 3 tlw.
Maßstab 1:1000

Planzeichenerklärung:

Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

Geschoßflächenzahl

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen - Traufhöhe - in m über Gelände als Mindest- bzw. Höchstmaß, Bezugspunkt ist Erschließungsstraßenmitte

Höhe baulicher Anlagen - Firsthöhe - in m über Gelände als Höchstmaß, Bezugspunkt ist Erschließungsstraßenmitte

Bauweise und Baugrenze

Offene Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Öffentliche Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigte Zone

Geh- und Radweg

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Siedlungsgrün/Raumstreifen

Private Grünfläche
Zweckbestimmung: Pflanzstreifen - Ortseingrünung

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

Wasserflächen
Zweckbestimmung: Oberflächenentwässerungsgräben

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von
Natur und Landschaft (Nachrichtliche Übernahme vorhandener Gewässer
nach § 9 Abs. 6 BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

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

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
zu belastenden Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung
des Bebauungsplans

Präambel und Ausfertigung Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Blomberg diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Dorfmitte", bestehend aus der Planzeichnung, als Satzung beschlossen. Blomberg, den ... 27.03.2000 (Siegel) gez. Wilms Bürgermeisterin	
Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschluss Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.02.1999 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Dorfmitte" beschlossen. Blomberg, den ... 27.03.2000 gez. Wilms Bürgermeisterin	
Planverfasser Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von Aurich, ... 27.03.2000 gez. I.V. Kubitschek Planverfasser	
Beteiligungsverfahren gemäß § 13 BauGB Die betroffenen Bürger und berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.05.1999 beteiligt, indem ihnen der Entwurf der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Dorfmitte" einschl. Entwurfsbegründung zugestellt und innerhalb angemessener Frist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben wurde. Blomberg, den 27.03.2000 gez. Wilms Bürgermeisterin	
Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Dorfmitte", bestehend aus der Planzeichnung, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.03.2000 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Blomberg, den 27.03.2000 gez. Wilms Bürgermeisterin	
Inkrafttreten Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Dorfmitte" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 28.04.2000 im Amtsblatt für den Landkreis Wittmund bekanntgemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 ist damit am 28.04.2000 rechtsverbindlich geworden. Blomberg, gez. Wilms Bürgermeisterin	
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Dorfmitte" ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden. Blomberg, Bürgermeisterin	
Mängel und Abwägung Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Dorfmitte" sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden. Blomberg, Bürgermeisterin	

Hinweise

- Externe Kompensationsmaßnahmen (Ausgleichsmaßnahmen)**
Die folgenden Kompensationsmaßnahmen sind zur Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in den Bereich des Siedlungsgebietes und Teiches im Osten des Plangebietes anzurechnen:
Als Ausgleichsmaßnahme ist auf der gemeindeeigenen Kompensationsfläche im "Nordmoor", im östlichen Gemeindegebiet, Flurstück 24/4, Flur 5, Gemarkung Blomberg, die Anlage eines Kleingewässers mit einer Größe ca. 150 m² sowie eine Eingrünung mit Hecken durchzuführen. Der übrige Bereich der insgesamt 650 m² großen Fläche ist extensiv landwirtschaftlich zu bewirtschaften. Die exakten Maßnahmen für das gesamte Flurstück werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt.

Hermit wird beglaubigt, dass diese Kopie in Text und Zeichnung mit der Urschrift der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Dorfmitte" der Gemeinde Blomberg übereinstimmt.
Vorgefertigt, 14.06.2000
Satzgemeinde Blomberg
Der Bürgermeister
Inwese

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEARBEITET VOM Aurich, DEN GEZEICHNET: DEN GEKORRT: DEN	
Abschrift Maßst. 7 Rollen Nr. 1183/01 Größe: 0,84m ² gez. I.V. Kubitschek	
VERBINDER BAULEITPLAN (BEBAUUNGSPLAN) GEM. § 30 BAUGB	
STAB: GEMEINDE:	NR.: 10
Blomberg	NEUAUFSTELLUNG
ORTSTEIL:	ÄNDERUNG 1. VEREINF. ÄND.
BEZEICHNUNG: "Dorfmitte"	