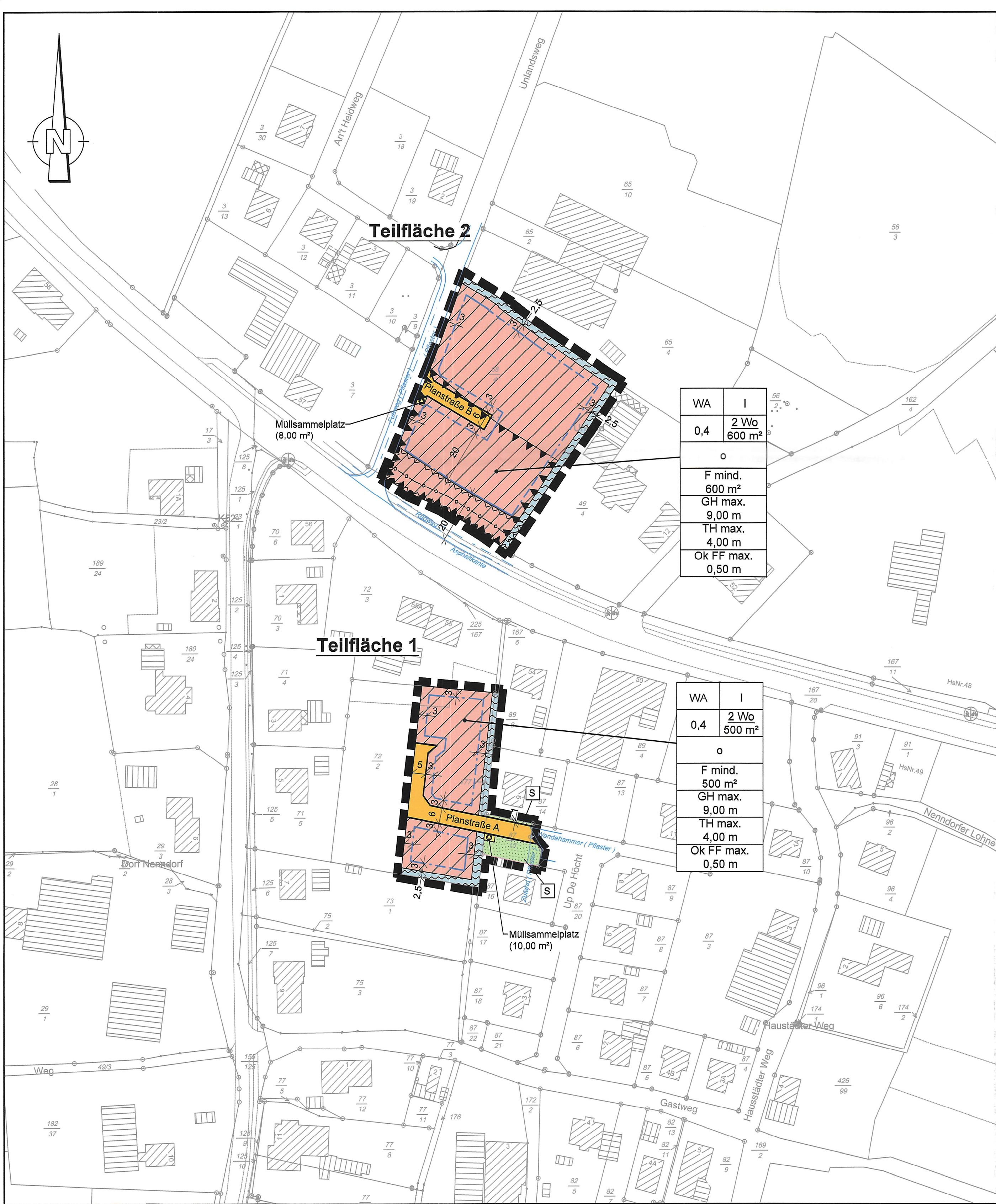




Gemarkung: Nenndorf | Flur: 6 | Aktenzeichen: L4_187_2018 und L4_188_2018 | Datum des Feldvergleiches: 04.07.2018
Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen -Katasteramt Wittmund-

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WA
2 Wo
500 m²

maximal zulässige Anzahl der Wohnungen je festgesetzter Mindestgrundstücksgröße (z.B. 2 Wo/500m²)

Maß der baulichen Nutzung

0,4
I

Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH
max. 9,00m

TH
max. 4,00m

OK FF
max. 0,5 m

Höhe baulicher Anlagen in m über Gelände als Höchstmaß
Höhe baulicher Anlagen in m über Bezugspunkt, Traufhöhe als Höchstmaß (vgl. TF Nr. 4)
Maximale Höhe Oberkante Fertigfußbodens in m über Bezugspunkt, (vgl. TF Nr. 5)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

abweichende Bauweise
Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Zweckbestimmung: Abfall

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

unterirdisch

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

S
Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün

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

Graben Bestand

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

F mind. 500 m²

Mindestgröße der Baugrundstücke

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 10

Textliche Festsetzungen

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.v. von § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Ist in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB die maximale Anzahl der Wohnungen (Wo) in Wohngebäuden bezogen auf die Mindestgrundstücksgröße gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB festgesetzt, gilt, dass je festgesetzter Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke nur jeweils die festgesetzte Höchstanzahl der zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude zulässig ist. Erst bei mindestens doppelter oder darüber hinaus gehender mehrfacher Mindestgröße der Baugrundstücke ist dementsprechend 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 die 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 den Straßenbegrenzungslinien der Nordener Straße (L 6), des Unlandsweges sowie der Planstraße B und den jeweiligen Baugrenzen sind innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.1 BauNVO sowie Garagen und offene Kleingärten i.S.v. § 1 (3) GarVO (Carporis) gemäß § 12 Abs.6 BauNVO unzulässig.

Immissionsschutz

- Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind in den gekennzeichneten Bereichen mindestens folgende Bau-Schalldämm-Maße R_{w,ges} der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen einzuhalten:
R_{w,ges} = 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien und
R_{w,ges} = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume, Büroräume und ähnliches
- Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind beim Neubau bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen, Außenwohnbereiche ohne zusätzliche schallschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallschirmende Maßnahme gegen den Verkehrslärm gilt die Anordnung dieser Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den lärmbegünstigten Seiten oder die Errichtung einer massiven baulichen Anlage mit einer Mindesthöhe von h = 2 m.
- Mit Vorlage eines entsprechenden Einzelnachweises kann von den vorgenannten textlichen Festsetzungen zum Schallschutz ggf. abgewichen werden.

Sonstige Festsetzungen

- Die gemäß § 9 (1) 21 BauGB mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen werden zugunsten des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) festgesetzt.
- Auf der Grundlage des § 24 (1) NSrG wird gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB festgesetzt, dass innerhalb der Bauverbotszone entlang der „Nordener Straße“ (L 6) Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden dürfen. Dies gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.

Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

- 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 (NSrG)
- Einsichtnahme in technische Vorschriften**
Die den Festsetzungen der Bauplanung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-, ISO-Vorschriften und technische Arbeitsblätter) können bei der Verwaltung der Samtgemeinde Holtrien (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, Holzkohlensammlungen, Schlackensowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. 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. (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.
- Bauverbotszone**
Innerhalb der gemäß § 24 (1) NSrG geltenden Bauverbotszone entlang der „Nordener Straße“ (L 6) dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Dies gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.
- Baumschutz**
Bei Bautätigkeiten sind Schutzmaßnahmen für gemäß § 9 (1) 25 a BauGB gepflanzte Bäume und Sträucher zu beachten (§ 11 Abs. 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.
- Schutz einer Trinkwasserleitung**
Im Süden der Teilfläche 2 verläuft eine unterirdische PVC-Wasserleitung DN 200. Leitungsträger ist der Oldenburgisch-Ostfriesische Wasserverband (OOWV). Der OOWV verweist hinsichtlich des Leitungsschutzes auf das Arbeitsblatt W 400-1, Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWW), Teil 1: Planung der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW), Stand: 2004. Zur Sicherung ihres Bestandes, des Betriebes und der Instandhaltung sowie gegen Einwirkungen von außen ist beidseitig der Trinkwasserleitung ein Schutzstreifen von 1,5 m festzusetzen.

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 Nenndorf in seiner Sitzung am 14.08.2019 den Bebauungsplan Nr. 10 „Up de Höcht/Nordener Straße“, bestehend aus der Planzeichnung, der Begründung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Nenndorf, den 16.08.2019

L.S.

gez. Denkena
Die Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Nenndorf hat in seiner Sitzung am 23.04.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Up de Höcht/Nordener Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 20.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Nenndorf, den 16.08.2019

L.S.

gez. Denkena
Die Bürgermeisterin

Planunterlage

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

LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Gemarkung: Nenndorf, Flur: 6 Planunterlage erstellt von: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Aurich, Ismerstr. 5, 26409 Wittmund
Auftragsnr.: L4 - 187/2018 und L4 - 188/2018

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 04.07.2019). 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

L.S.

gez. Hemmen
Katasteramt Wittmund

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 10 „Up de Höcht/Nordener Straße“ wurde ausgearbeitet von:

planungs büro
b u h r
stadt landschaft freiraum

Leer, den 15.08.2019

gez. Buhr
Dipl.-Ing. Wolfgang Buhr

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Nenndorf hat in seiner Sitzung am 23.04.2019 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 „Up de Höcht/Nordener Straße“ und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.05.2019 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 „Up de Höcht/Nordener Straße“ und die Begründung haben vom 03.06.2019 bis einschließlich 03.07.2019 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen und waren auf der Internetseite der Samtgemeinde Holtrien einsehbar. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 20.05.2019 beteiligt.

Nenndorf, den 16.08.2019

L.S.

gez. Denkena
Die Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Nenndorf hat nach Prüfung der Stellungnahmen den Bebauungsplan Nr. 10 „Up de Höcht/Nordener Straße“ einschließlich der Begründung in seiner Sitzung am 14.08.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Nenndorf, den 16.08.2019

L.S.

gez. Denkena
Die Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 10 „Up de Höcht/Nordener Straße“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am 30.10.2019 im Amtsblatt für den Landkreis Wittmund bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 30.10.2019 rechtsverbindlich geworden.

Nenndorf, den 04.11.2019

L.S.

gez. Denkena
Die Bürgermeisterin

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 10 „Up de Höcht/Nordener Straße“ ist eine Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Nenndorf, den

Die Bürgermeisterin

Übersichtslageplan Maßstab 1 : 5.000

Übersichtskarte Maßstab 1 : 25.000

Index	Änderung	gez./bearb.	geprüft	Datum

Gemeinde Nenndorf

Drei-Eichen-Weg 8
26556 Nenndorf

Bebauungsplan Nr. 10 "Up de Höcht/Nordener Straße" Mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB

Projekt: Ich bestätige, dass diese Kopie des Bebauungsplanes Nr. 10 „Up de Höcht/Nordener Straße“ der Gemeinde Nenndorf in Text und Zeichnung mit der Urschrift übereinstimmt.
Datum: 04.07.2020
Samtgemeinde Holtrien
Der Bürgermeister
(Unterschrift)

Verfahrenstand: Abschrift

BORN ERMEL Ingenieurbüro
Büro Ostfriesland
Tjückkampstraße 12 - 26605 Aurich
Tel.: (04941) 17933-0 - Fax (04941) 17933-88
oertr@born-ermel.de - www.born-ermel.de

Maßstab: 1:1.000
14.08.19 HT
14.08.19 Buhr
14.08.19 Buhr
Datei: siehe linken Planrand
Originalgröße: 950x764

planungs büro
b u h r
stadt landschaft freiraum

Zeichnungs-Nr.: 10030008-02-L-001