

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet maximal zulässige Anzahl der Wohnungen je festgesetzer Mindestgrundstücksgröße (z.B. 2 Wo/650m²) Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen in m über Gelände als Höchstmaß max. 9,00m

Höhe baulicher Anlagen in m über Bezugspunkt, Traufhöhe als Höchstmaß max. 4,00m

Maximale Höhe Oberkante Fertigfußbodens in m über Bezugspunkt, (vgl. TF Nr. 5)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen abweichende Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie

<u>Grünflächen</u> Öffentliche Grünfläche

RRB

GH

max. 0,5 m

Zweckbestimmung: Zufahrt RRB Zweckbestimmung: Ortseingrünung

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

und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz Zweckbestimmung: Regenwasserrückhaltung

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

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

00000000

Mindestgröße der Baugrundstücke

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 11

Textliche Festsetzungen

## Art der baulichen Nutzung

- 1. In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen i.S. von § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2. 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

- 3. 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 der 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.
- 4. 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.
- 5. 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).

6. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sind innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.1 BauNVO sowie Garagen und offene Kleingaragen i.S.v. § 1 (3) GarVO (Carports) gemäß § 12 Abs.6 BauNVO unzulässig.

### Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. Innerhalb der gemäß § 9 (1) 15 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Ortsrandeingrünung" i.V.m. gemäß § 9 (1) 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind flächenhaft und dicht standortgerechte, einheimische Sträucher und Kleinbäume gemäß nachfolgender Pflanzenlisten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Umsetzung der Pflanzmaßnahmen muss spätestens in der auf den Beginn der Herstellung des RRB folgenden Pflanzperiode (Oktober-März) erfolgen. Innerhalb des 3 m breiten Pflanzstreifens ist 2-reihig zu pflanzen. Der Pflanzabstand in der Reihe und zwischen den Reihen beträgt 1,0 m. Nach Abgang eines Gehölzes, ist dieses artgleich gemäß den Mindestqualitäten der nachfolgenden Pflanzenlisten innerhalb von 2 Jahren zu ersetzen. Zu beachten sind die Schutzvorschriften bei Baumaßnahmen (vgl. Hinweis Nr. 5 auf der Planzeichnung).

### Pflanzenlisten:

Kleinbäume (Mindestqualität: Heister, 2 x v., 150-200 cm) Kornelkirsche (Cornus mas)

(Salix caprea) Sal-Weide Eberesche (Sorbus aucuparia)

tät: I. Sträucher 3 Triebe, 60-100 cm) Sträucher (Mindestqu Sambucus nigra) Öhrchen-Weide (Salix aurita) Weißdorn (Crataegus monogyna)

#### Hasel (Corylus avellana)

## 1. Rechtliche Grundlagen

Als gesetzliche Grundlagen gelten für diesen Bebauungsplan in der zurzeit gültigen Fassung:

Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum BNatSchG (NAGBNatSchG)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG)

## 2. Einsichtnahme in technische Vorschriften

Die den Festsetzungen der Bauleitplanung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN- und ISO-Vorschriften) können bei der Verwaltung der Samtgemeinde Holtriem (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, Holzkohle-ansammlungen, Schlacken sowie 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 unteren 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).

## 4. 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.

## 5. 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.

### Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634) und des § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBI. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBI. S. 48), hat der Rat der Gemeinde Nenndorf in seiner Sitzung am 14.08.2019 den Bebauungsplan Nr. 11 "Unlandsweg Erweiterung", bestehend aus der Planzeichnung, der Begründung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

L.S.

L.S.

Nenndorf, den 16.08.2019

gez. Denkena Die Bürgermeisterin

### Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Nenndorf hat in seiner Sitzung am 23.04.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Unlandsweg Erweiterung" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 20.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Nenndorf, den 16.08.2019

gez. Denkena Die Bürgermeisterin

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



Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Gemarkung: Nenndorf, Flur: 6 Planunterlage erstellt von: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Aurich, Isumser Str. 5, 26409 Wittmund Auftragsnr.: L4 - 186/2018

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 04.07.2018). 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.

Planverfasser

Wittmund, den

gez. Hemmen

Katasteramt Wittmund

Der Bebauungsplan Nr. 11 "Unlandsweg Erweiterung" wurde ausgearbeitet vom:



L.S.

Leer, den 15.08.2019

Dipl.-Ing. Wolfgang Buhr

# Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Nenndorf hat in seiner Sitzung am 23.04.2019 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 "Unlandsweg Erweiterung" 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. 11 "Unlandsweg Erweiterung" 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 Holtriem einsehbar. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 20.05.2019 beteiligt.

Nenndorf, den 16.08.2019

#### gez. Denkena Die Bürgermeisterin

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Nenndorf hat nach Prüfung der Stellungnahmen den Bebauungsplan Nr. 11 "Unlandsweg Erweiterung" 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

#### Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 11 "Unlandsweg Erweiterung" 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.

L.S.

Nenndorf, den 04.11.2019

gez. Denkena Die Bürgermeisterin

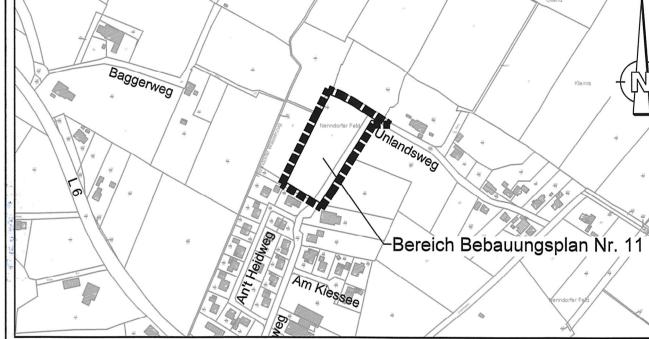
## Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 11 "Unlandsweg Erweiterung" ist eine Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

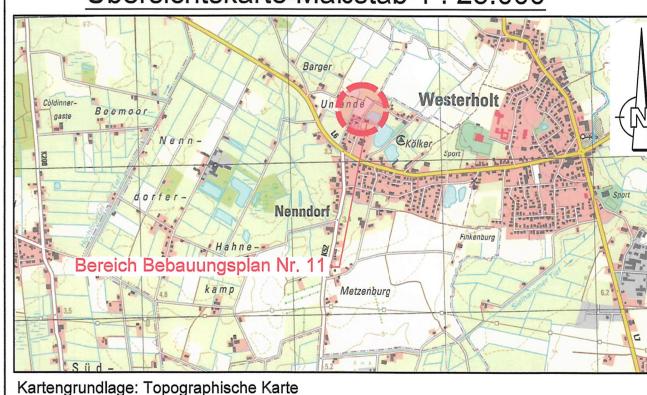
Nenndorf, den

Die Bürgermeisterin

# Übersichtslageplan Maßstab 1 : 5.000



Übersichtskarte Maßstab 1: 25.000



gez./bearb. geprüft

# Gemeinde Nenndorf

Drei-Eichen-Weg 8 26556 Nenndorf

Bebauungsplan Nr. 11 "Unlandsweg Erweiterung" Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB

dipl. ing. wolfgang buhr • roter weg 8 • 26789 leer • tel 0491- 9 79 16 38 • mail@n

Datei: siehe linken Planrand | Originalgröße: 580x297 planungsbüro

Zeichnungs-Nr.

14.08.19 HT

bearb. 14.08.19 Buhr

geprüft 14.08.19 Buhr

10030008-02-L-002

diermit beglaubige ich, dass diese Kopie des Bebauungsplanes Nr. 11 "Unlandsweg Erweiterung" der Gemeinde Nenndorf in Text und Zeichnung mit der Urschrift Bebauungsplan

Verfahrensstand

**Abschrift** 

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

0000 stadt landschaft freiraum