

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 den Bebauungsplan Nr. 19 „Blomberg West“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Blomberg, 05.11.2015

gez. Wilms
Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Blomberg hat in seiner Sitzung am 26.11.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Blomberg West“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.09.2014 öffentlich bekanntgemacht.

Blomberg, 05.11.2015

gez. Wilms
Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Blomberg hat in seiner Sitzung am 09.03.2015 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 „Blomberg West“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.03.2015 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 „Blomberg West“ und der Begründung haben vom 30.03.2015 bis 30.04.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Blomberg, 05.11.2015

gez. Wilms
Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Blomberg hat in seiner Sitzung am 15.10.2015 den Bebauungsplan Nr. 19 „Blomberg West“ gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Blomberg, 05.11.2015

gez. Wilms
Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 19 „Blomberg West“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.11.2015 in Amtsblatt für den Landkreis Wittmund bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 19 „Blomberg West“ ist am 30.11.2015 rechtsverbindlich geworden.

Blomberg, 31.10.2016

gez. Wilms
Bürgermeisterin

Verletzung von Vorschriften über die Planaufstellung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 19 „Blomberg West“ ist eine Verletzung der Vorschriften unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächenverhältnisses sowie ein Mangel des Abwägungsvorgangs nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Blomberg, _____

Bürgermeisterin



Textliche Festsetzungen

- Unzulässige Nutzungen in den Allgemeinen Wohnbereichen (gemäß § 4 BauNVO)**
In den Allgemeinen Wohnbereichen (WA-Gebieten) werden gemäß § 1 Abs. 9 Ziffer 1 BauNVO die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO (Gartenbebauung und Tankstellen) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- Mindestgrundstückgröße (gemäß § 9 Abs. 1 BauGB)**
Die Mindestgröße der zu bebauenden Grundstücke wird auf 400 m² festgesetzt. Die Mindestgröße der zu teilenden Grundstücke wird auf 800 m² festgesetzt.
- Beschränkung der Anzahl der Wohnungen (gemäß § 9 Abs. 1 BauGB)**
In den Allgemeinen Wohnbereichen ist in Wohngebäuden ab einer Grundstücksfläche von 800 m² je 400 m² Grundstücksfläche maximal eine Wohnung zulässig.
- Festsetzung der Höhengrenze (gemäß § 2 BauGB)**
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (oberer Bezugspunkt) darf höchstens 50 cm über der Erschließung des einzelnen Grundstücks notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in Straßennähe (unterer Bezugspunkt), liegen.
- Garagen und Nebenanlagen (gemäß § 12 und § 14 BauNVO i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)**
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen § 12 BauNVO in einem Abstand bei 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie der Straße, von der das Grundstück erschlossen wird, sowie im Abstand von 3,0 m zu den Geh- und Radwegen nicht errichtet werden.
- Baumschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
In dem nordwestlichen Bereich des räumlichen Geltungsbereichs des Baugebietes sind in einem Abstand von mindestens 4,00 m zum Stammfuß der zeichnerisch als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume Bodenauftrag, Bodenabtrag, Bodenbefestigung und Bodenverfestigung unzulässig.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

- Traufwand- und Firsthöhen**
Für die Traufkante (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 Pflanzbereich 10,00 m. Bezugspunkt für die Maßangaben ist die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in Straßennähe.
Als Grundlage für die Bemessung gilt folgende Regelung:
Traufhöhe: Maß zwischen Oberkante Straßennähe, gemessen in Fassadennähe, und der äußeren Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut.
Firsthöhe: Maß zwischen Oberkante Straßennähe, gemessen in Fassadennähe, und oberstem Firstpunkt (äußere Dachhaut).

Hinweise

- Rechtliche Grundlagen**
Als gesetzliche Grundlagen in der Zeit der geltenden Fassung gelten für diesen Bebauungsplan:
- BauGB vom 23.09.2004
- BauNVO vom 23.01.1990
- PlanVO vom 18.12.1990
- Bundesdenkmalgesetz (BnatschG) vom 01.03.2010
- Nds. Ausführungsgesetz zum BnatschG (NAG BnatschG) vom 01.03.2010
- Bodenkunde**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Hochaltersanordnungen, Schichten oder auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Ostfriesischen Landschaft - Archäologische Denkmalpflege - oder der Unteren Denkmalbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.
Meldepflichtig sind 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 Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Bodenbelastungen**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altabfaltungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich über den Erschließungsträger die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.
- Externe Kompensationsflächen**
Folgende externe Kompensationsmaßnahmen werden für die durch den B-Plan Nr. 19 hervorgerufenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zugerechnet:
4.1 **Kompensationsfläche Flurstück 39/6**
Nordlich des Geltungsbereichs liegt das Flurstück 39/6, Flur 10, Gemarkung Blomberg, mit einer Größe von rd. 2,15 ha, das zur Zeit ackerbaulich genutzt wird. Auf dieser Fläche wird zur Gewährleistung der Entwässerung des Bebauungsgebietes ein rd. 0,77 ha großes Regenwasserretentionsbecken angelegt. Auf der restlichen Fläche von 1,38 ha werden die Kompensationsmaßnahmen durchgeführt. Es werden 0 Hochstammbäume (*Quercus robur*) am nördlichen Rand der Fläche angepflanzt.
Nach Herstellung des Regenwasserretentionsbeckens erfolgt auf der umliegenden Fläche die Herstellung von Blänken und die Ansaat von Feuchtgrünland. Die Feuchtgrünlandfläche ist dauerhaft extern zu bewirtschaften.
Für die Ansaat des Feuchtgrünlandes wird die folgende Saatmischung mit Herkunft „Norddeutsches Tiefland“ verwendet:

| Blumen 30% | Schafgarbe | % PR 1 |
|--------------------------------------|-----------------------|---------------|
| <i>Achillea millefolium</i> | Schafgarbe | 1,00 |
| <i>Achillea ptarmica</i> | Sumpfschafgarbe | 0,30 |
| <i>Angelica sylvestris</i> | Wald-Engelwurz | 0,60 |
| <i>Anthriscus sylvestris</i> | Wiesenkerbel | 0,50 |
| <i>Barbarea vulgaris</i> | Barbarakraut | 0,50 |
| <i>Calluna palustris</i> | Sumpfpfloterblume | 0,20 |
| <i>Cardamine pratensis</i> | Wiesen-Schaumkraut | 0,20 |
| <i>Centaurea cyanus</i> | Färber-Hundskamille | 2,00 |
| <i>Centaurea jacea</i> | Gemeine Flockenblume | 2,50 |
| <i>Filipendula ulmaria</i> | Kornblume | 0,80 |
| <i>Gallium album</i> | Wiesen Labkraut | 1,50 |
| <i>Geranium pratense</i> | Wiesen-Storchschnabel | 0,60 |
| <i>Heracleum sphondylium</i> | Wiesen-Bärenklau | 0,60 |
| <i>Lathyrus pratensis</i> | Wiesen-Platterbe | 0,50 |
| <i>Leonardus autumnalis</i> | Herb-Lewenzahn | 1,00 |
| <i>Leucanthemum incultum/vulgare</i> | Wiesen-Margarete | 2,50 |
| <i>Lotus pedunculatus</i> | Sumpfschotenblüte | 1,50 |
| <i>Lytium salicaria</i> | Gemeiner Bläuweidich | 0,30 |
| <i>Papaver dubium</i> | Saatmohn | 0,90 |
| <i>Plantago lanceolata</i> | Silbentragich | 2,50 |
| <i>Prunella vulgaris</i> | Gemeine Braunelle | 2,00 |
| <i>Ranunculus acris</i> | Scharfer Hahnenfuß | 0,30 |
| <i>Rumex acetosa</i> | Großer Sauerampfer | 0,50 |
| <i>Silene dioica</i> | Rote Lichtnelke | 3,00 |
| <i>Silene flos-cuculi</i> | Kuckuckslichtnelke | 1,50 |
| <i>Succisa pratensis</i> | Taufelsalbbie | 2,00 |
| <i>Trifolium pratense</i> | Rotklee | 0,30 |
| | | 30,00 |
| Gräser 70% | | |
| <i>Agrostis gigantea</i> | Riesen Straußgras | 2,00 |
| <i>Alopecurus squalis</i> | Rotgelber Fuchschwanz | 2,00 |
| <i>Alopecurus pratensis</i> | Wiesen-Fuchschwanz | 4,00 |
| <i>Arrhenatherum odoratum</i> | Gemeines Ruchgras | 4,00 |
| <i>Cymbopogon citratus</i> | Glatthafer | 1,00 |
| <i>Carex ovalis</i> | Hasenpflanzensäge | 1,00 |
| <i>Cynosurus cristatus</i> | Weide-Kammgras | 12,00 |
| <i>Festuca nigrescens (nubra)</i> | Horst-Rotschwengel | 20,00 |
| <i>Festuca pratensis</i> | Wiesenschwingel | 8,00 |
| <i>Holcus lanatus</i> | Wolliges Honiggras | 1,00 |
| <i>Poa palustris</i> | Sumpfrispe | 7,00 |
| <i>Poa pratensis</i> | Wieserisppe | 7,00 |
| | | 70,00 |
| Gesamt | | 100,00 |

- Die Flächen sind dauerhaft unter den folgenden Auflagen zu bewirtschaften:
- keine Ackernutzung, keine Ackerwirtschaft
 - kein Grünlandbruch, keine Neuinstand der Grasnarbe
 - Erhaltung des Bodennetzes (kein Verfüllen von Gräben, Senken oder ganzen Flurstücken)
 - kein Anpflanzen von Gehölzen
 - keine Entwässerungsmaßnahmen wie z. B. Dürnung (außer genehmigungsfreie Unterhaltung der Gräben). Falls eine Dürnung besteht, muss diese zerstört werden.
 - kein Wäzen, Schneiden, Mähen, Düngen oder sonstiges Befahren in der Zeit vom 15. März bis zum 1. Juli eines Jahres
 - Die Mahd ist grundsätzlich von innen nach außen oder von einer Seite aus beginnend durchzuführen.
 - In den ersten 3 Jahren der Extensivierung Dürnung nur in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde. Danach bei Wiedernutzung keine zusätzliche Düngung mit N, sondern nur bedarfsorientierte P-Düngung (max. 40 kg/ha) und K-Düngung (max. 60 kg/ha). Bei Nutzung als Mähgrünland kann nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde auch eine bedarfsgerechte N-Düngung erfolgen.
 - Es kann verlangt werden, dass Bodenuntersuchungen für Stickstoff jährlich, für die Grundnährstoffe Phosphat und Kalium alle 8 Jahre vorgelegt werden.
 - ganzjähriger Verzicht auf Pflanzenschutzmittel, Dünger aus Geflügelhaltung und Gülle
 - bis zum 1. Juli Weidung lediglich mit 2 Tieren, danach max. 4 Tieren pro ha
 - keine Portonenbeweidung
 - keine Beweidung mit Pferden
 - Beweidung mit Schafen nur nach Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde
 - keine Zufütterung des Weideviehs auf der Fläche
 - zur Tränkung des Viehs sind Weidepumpen zu verwenden
 - keine Anlage von Feldsteinen
 - Baumfällarbeiten für genehmigungsfreie Bauten
 - Damit die Fläche kurzzeitig in die Wintermonate geht, ist im Spätsommer (August/ September) eine Mahd mit Entfernung des Mähguts durchzuführen
 - Heuballen sind grundsätzlich 14 Tage nach der Ernte zu entfernen und einer ordnungsgemäßen Verwendung zuzuführen

4.2 Einzelwallhecken

Für den Funktionsverlust von 85 m geschützter Wallhecke ist die Neuanlage von Wallhecken im Verhältnis 1 : 1 erforderlich.
Es wird eine Wallhecke entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 39/6, Flur 10, Gemarkung Blomberg, angelegt.

Die neu anzulegenden Wallhecken sind aus anstehendem Oberboden, Wallheckenboden oder Lehmboden mit 1,5 m Höhe (eise geschüttet, Höhe nach Sackung mindestens 1,2 m) bei 0,5 m Kopfbreite und 2,5 m Fußbreite auszuführen. Die Pflanzung erfolgt zweizeilig auf dem Wallkopf mit Gießrinne und bei 2,2 m Pflanzabstand in Dreiergruppen vorzunehmen. Es ist zur dreijährigen Festigstellungs- und Entwicklungsphase eine intensive Wasserdüngung in Trockenperioden, ein Wildverbiss-Schutz (Kunststoffspiralen) sowie eine Abdeckung an Wurzelstock gegen Graswuchs (Mulden oder Pappschalbe) durchzuführen. Zu Weideflächen ist eine weitgehende Entzung (Gehäuzausfälle über 3 Stück in versetzter Reihe) werden einmalig Nachpflanzungen durchgeführt.
Die Gehölze sind, abgesehen von Maßnahmen zur Verkehrssicherung und zur ökologischen Werterhaltung, frei wachsend zu erhalten. Folgende gebietsheimische und standortgerechte Laubgehölze können verwendet werden:

| | |
|--------------------|---|
| Sanddorn | <i>Betula pendula</i> |
| Schwarzlerche | <i>Alnus glutinosa</i> |
| Silberweide | <i>Salix alba</i> |
| Stieleiche | <i>Quercus robur</i> |
| Eibersche | <i>Sorbus aucuparia</i> |
| Hainbuche | <i>Carpinus betulus</i> |
| Feldahorn | <i>Acer campestre</i> |
| Vogelkirsche | <i>Prunus avium</i> |
| Feldulme | <i>Fraxinus albus</i> |
| Grauweide | <i>Salix cinerea</i> |
| Haselnuss | <i>Corylus avellana</i> |
| Himbeere | <i>Rubus idaeus</i> |
| Hundsrose | <i>Rosa canina</i> |
| Pflaumenhecke | <i>Eucyrtus europaeus</i> |
| Salweide | <i>Salix caprea</i> |
| Schlehe | <i>Prunus spinosa</i> |
| Schwarzer Holunder | <i>Sambucus nigra</i> |
| Weißdorn | <i>Crataegus laevigata, C. monogyna</i> |
| Gemeiner Efeu | <i>Hedera helix</i> |
| Waldgelbblat | <i>Lonicera periclymenum</i> |

4.3 Kompensationsfläche Flurstück 50/3

Auf dem Flurstück 50/3 wird auf einer Länge von rd. 310 m ein rd. 14 m breiter Streifen aus der Nutzung genommen. Der Bereich wird gestraht und von eventuellen Mäslückständen befreit.
Es erfolgt eine Ansaat mit einer Saatgutmischung mit folgenden Kräutern und Gräsern (Herkunft: Norddeutsches Tiefland):

| Blumen und Kräuter | |
|--------------------------------------|-----------------------|
| <i>Achillea millefolium</i> | Schafgarbe |
| <i>Anthemis trincota</i> | Färber-Hundskamille |
| <i>Anthriscus sylvestris</i> | Wiesenkerbel |
| <i>Centaurea cyanus</i> | Kornblume |
| <i>Centaurea jacea</i> | Gemeine Flockenblume |
| <i>Dipsacus fulvonum</i> | Wilde Karde |
| <i>Filipendula ulmaria</i> | Echtes Mädesüß |
| <i>Gallium album</i> | Wiesen Labkraut |
| <i>Geranium pratense</i> | Wiesen-Storchschnabel |
| <i>Leucanthemum incultum/vulgare</i> | Wiesen-Margarete |
| <i>Lotus pedunculatus</i> | Sumpfschotenblüte |
| <i>Papaver dubium</i> | Saatmohn |
| <i>Silene dioica</i> | Rote Lichtnelke |
| <i>Silene flos-cuculi</i> | Kuckuckslichtnelke |
| | |
| Gräser 30% | |
| <i>Agrostis gigantea</i> | Riesen Straußgras |
| <i>Alopecurus squalis</i> | Rotgelber Fuchschwanz |
| <i>Alopecurus pratensis</i> | Wiesen-Fuchschwanz |
| <i>Arrhenatherum odoratum</i> | Gemeines Ruchgras |
| <i>Arberatherum elatius</i> | Glatthafer |
| <i>Carex ovalis</i> | Hasenpflanzensäge |
| <i>Cynosurus cristatus</i> | Weide-Kammgras |
| <i>Festuca nigrescens (nubra)</i> | Horst-Rotschwengel |
| <i>Festuca pratensis</i> | Wiesenschwingel |
| <i>Holcus lanatus</i> | Wolliges Honiggras |
| <i>Poa palustris</i> | Sumpfrispe |
| <i>Poa pratensis</i> | Wieserisppe |
| | |
| Gesamt | 30,00 |

Die Fläche wird mit Pflöcken im Abstand von 10 m zum östlichen Acker hin abgegrenzt. Die Mahd erfolgt einmal jährlich nach dem 01. Juli, das Mähgut wird abgefahren.
Umbruch der Fläche, Düngung, das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln, Ab- oder Auftrag von Boden sowie Lagerung von Geräten, Räumgut aus Gräben o. ä. sind auf der Fläche nicht zulässig.
Die Fläche ist dauerhaft zu erhalten und zu pflügen.

Planzeichenerklärung :

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH max. 6,20m Höhe baulicher Anlagen - Traufhöhe - in m über Gelände als Höchstmaß

FH max. 10,00m Höhe baulicher Anlagen - Firsthöhe - in m über Gelände als Höchstmaß

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

o offene Bauweise

EV/D Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

--- Baugrenze

Verkehrflächen

V Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

G + R Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

G/R Öffentliche Grünfläche

G + R Öffentliche Grünfläche

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

RRB Umgrünung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

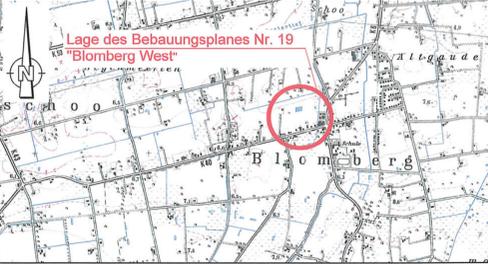
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

• zu erhaltende Einzelbäume

Sonstige Planzeichen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 19 "Blomberg West"

Übersichtskarte Maßstab 1 : 25.000



Kartengrundlage: Topographische Karte

| Index | Änderung | gezeichnet | bearbeitet | Datum |
|-------|----------|------------|------------|-------|
| | | | | |

Gemeinde Blomberg

Herrn Helmer 2a Tel. 04977 1679
26487 Blomberg

Bebauungsplan Nr. 19 "Blomberg West"

Darstellung

Bebauungsplan

Urschrift

Freigebermerk

Dr. Born - Dr. Ermel GmbH

Maßstab

1:1000

Datum

15.10.2015

Name

BUEN

bearb.

16.10.2015

SPO

geprüft

15.10.2015

LUE

Dr. Born - Dr. Ermel GmbH
Ingenieur - Büro Ostfriesland
26605 Aurich - Tjuchkampstraße 12
Tel. (04941) 1793-0 Fax (04941) 1793-66
www.born-ermel.de - ostf@born-ermel.de

Zeichnungs-Nr.

10004015 - 03 - 001