Textliche Festsetzungen

1. Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche dürfen Garagen gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO und Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie nicht errichtet werden (§ 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO).

2. Die Grundflächenzahl von 0,3 darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen um nicht mehr als 15 % überschritten werden.

   Stellplatzflächen und Zufahrten sowie vergleichbare Anlagen, die wasserdurchlässig, z.B. mit breitfugig verlegtem Natursteinpflaster mit mehr als 25 % Fugenanteil, mit Rasensteinen, Schotterrasen o.ä. befestigt sind, werden auf die GRZ nicht angerechnet (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

3. Im Bereich der Sichtdreiecke ist jede Nutzung unzulässig, die die Sicht oberhalb einer 0,80 m über den Fahrbahnoberkanten verlaufende Ebene versperrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).

4. Interne Kompensationsmaßnahmen:
   (Ausgleichsmaßnahmen)
   Die folgenden Kompensationsmaßnahmen sind zur teilweisen Kompensation der zu erwartenden Eingriffsfolgen des gesamten Bereiches der Baugrundstücke und Erschließungsstraßen anzurechnen:

4.1 Die für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Flächen sind zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25a BauGB). Hierzu sind alle folgenden Gehölze gemäß der angegebenen Anteile bindend anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten:

Bäume:
(Heister, 2x verpflanzt, 100 - 125 cm hoch)

Alnus glutinosa	(Schwarzerle)	zu 10 %
Betula pendula	(Sandbirke)	zu 10 %
Betula pubescens	(Moorbirke)	zu 5 %
Quercus robur	(Stieleiche)	zu 75 %

Sträucher:
(2x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch)

Frangula alnus	(Faulbaum)	zu 5 %
Prunus spinosa	(Schlehe)	zu 15 %
Rosa canina	(Hundsrose)	zu 10 %
Salix aurita	(Ohrweide)	zu 20 %
Salix cinerea	(Aschweide)	zu 15 %
Salix caprea	(Salweide)	zu 10 %
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)	zu 10 %
Sorbus aucuparia	(Eberesche)	zu 15 %

Ranker:
Lonicera periclymenum (Wald-Geißblatt)

Die Pflanzabstände sind für Bäume auf 10 - 15 m, für Sträucher auf 1 - 1,5 m festgesetzt; Ranker sind alle 5 m in die Pflanzung einzustreuen. Die Verteilung der Gehölze auf dem 3 m breiten Pflanzstreifen ist wie folgt vorzusehen:
2-reihige Pflanzung mit 1 m Reihenabstand (Abstand von den Pflanzenrändern je 1 m). Der Pflanzabstand in den Reihen beträgt 1,5 m.
Die Bepflanzung der 6 m breiten Streifen am "Sielhammer Tief" erfolgt mit einem Abstand von 1,25 m 5-reihig (Randabstand je 1,5 m) nur mit Sträuchern.
Die Bepflanzung ist spätestens mit Fertigstellung der Baustraße in der Pflanzperiode 01.10. - 30.04. von der Gemeinde durchzuführen.

4.2 Zur Straßenraum- und Wegebepflanzung sind folgende Gehölze zu verwenden:

Quercus robur (Stieleiche) oder
Tilia cordata (Winterlinde)
(Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang: 12 - 14 cm)
Der Pflanzabstand der Bäume wird auf 12 m festgesetzt.

Zur gruppenweisen Unterpflanzung sind Sträucher, wie unter Ziffer 3.1 genannt, mit Pflanzabständen von 1,5 - 2 m zu verwenden.
Die Bepflanzung des Straßenraumes und Weges ist nach deren Fertigstellung und der Verlegung der Ver- und Entsorgungsanlagen vorzunehmen.

Baugestalterische Festsetzungen

(Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO)

1. Dachaufbauten (Dachgauben)

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) darf 1/3 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Die Gaubenlänge kann jedoch eine Gesamtlänge von 1/2 der jeweiligen Trauflänge betragen, wenn mindestens zwei Dachaufbauten errichtet werden und der Abstand untereinander mindestens 1 m beträgt.

Der Abstand der Dachgauben

- zur Außenkante der Giebelwände
- zum tatsächlichen Traufpunkt (Dachrinne)
- und zum First

darf das Maß von 1 m - in Dachneigung gemessen - nicht unterschreiten.

2.a) Trauf- und Fristhöhe

Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen sind den Nutzungsschablonen zu entnehmen. Als Bezugsebene gilt der Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhaut zur Erschließungsstraßenmitte. Ausgenommen sind die Traufen der Dachgauben und Krüppelwalmdächer.

~~2.b) Fertigfußbodenhöhe~~

~~Die Oberkante des Sockels (Fertigfußbodenhöhe) darf maximal 60 cm über der Oberkante der Erschließungsstraßenmitte liegen (siehe Nutzungsschablone).~~

3. Dachform

Es sind nur Walm- und Satteldächer zulässig. Die Giebelspitzen der Satteldächer dürfen abgewalmt werden (Krüppelwalm). Die Dachneigung hat mindestens 30° und höchstens 50° zu betragen.

4. Dacheindeckung und

5. Außenwandflächen

Die Dacheindeckung der geneigten Dächer hat mit roten Dachpfannen aus gebrannten Ton oder Beton zu erfolgen. Als rot gelten alle Farbtöne der Farbreihe orange und rot laut Farbregister RAL 840 HR mit Ausnahme der RAL-Ziffern 2000, 2003, 3003, 3004, 3005, 3007, 3009, 3011, 3012, 3014 und 3015. Gemäß § 85 NBauO sind Ausnahmen von der Vorschrift zulässig, wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen. Die Ausnahme beschränkt sich auf eine Dachseite. Die Größe dieser Anlagen darf höchstens 50 % der Dachfläche der gewählten Dachseite in Anspruch nehmen.

Die Außenwandflächen der Gebäude sind in Ziegelsichtmauerwerk (DIN 105) auszuführen. Es sind nur rote und rotbraune unglasierte Ziegel, entsprechend den RAL-Farben Nr. 2001, 2002, 3016 und 8001 bis 8004 zulässig. Ausgenommen von den Regelungen für die Außenwandflächen sind Wohnhäuser in ökologischer Bauweise, die nach den jeweils gültigen bautechnischen Richtlinien errichtet werden.

6. Ausnahmen

Die Baugestalterischen Festsetzungen Ziffer 1 bis 5 gelten nicht für die folgenden Vorhaben:
- ~~Dachaufbauten und Krüppelwalmdächer,~~
- untergeordnete Anbauten,
- Vordächer und Eingangsüberdachungen,
- Wintergärten,
- Gartenhäuser,
- Garagen und Carports.

Hinweise

1. Als gesetzliche Grundlagen gelten für diesen B-Plan in der zur Zeit geltenden Fassung:
   - BauGB vom 08.13986
   - BauNVO vom 23.01.1990
   - PlanZVO 90 vom 18.13990
   - NBauO vom 06.06.1986
   - Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993
   - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12. März 1987
   - Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 28. April 1993
   - Niedersächsisches Gesetz über Spielplätze (NSpPG) vom 06. Februar 1973
   - Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) vom 11. April 1994

2. Bodenfunde:
   Bei Erdarbeiten können ärchologische Funde zutage kommen. Das können sein, Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen, auch geringe Spuren solcher Funde.
   Bodenfunde sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterstehen als Bodendenkmale den Schutzbestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes, wonach sie meldepflichtig sind. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Hinweise auf Bodenfunde nehmen die Unteren Denkmalschutzbehörden, der Landkreis sowie die Ostfriesische Landschaft - Abteilung Archäologische Landesaufnahme Aurich - entgegen.

3. Bodenbelastungen:
   Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

4. Externe Kompensationsmaßnahmen
   (Ersatzmaßnahmen)

   Die folgenden Kompensationsmaßnahmen sind zur restlichen Kompensation der zu erwartenden Eingriffsfolgen des gesamten Bereiches der Baugrundstücke und Erschließungsstraßen anzurechnen und von der Gemeinde durchzuführen:

   Das gemeindeeigene Flurstück 44, Flur 4, Gemarkung Eversmeer ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu verwenden.

   Folgende Maßnahmen sind auf dieser Fläche durchzuführen:

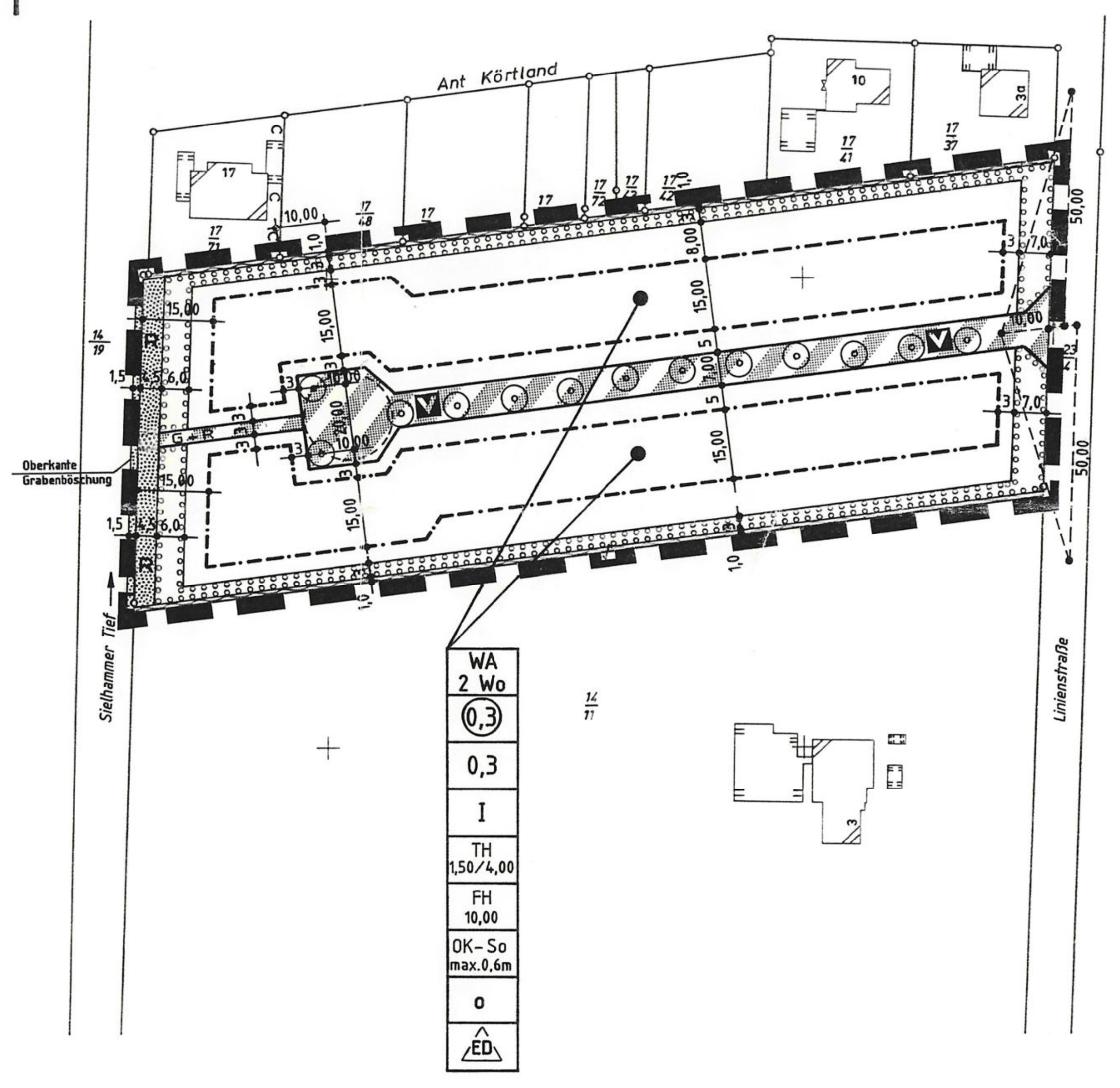
   - Der Gehölzbestand ist vollständig zu erhalten und der freien Sukzession zu überlassen.
   - Vorhandene Dränagen und Gräben sind außer Funktion zu setzen.
   - Mindestens eine Mahd im Jahr ist nach dem 31. Juni durchzuführen. Eine zweite Mahd im Herbst ist möglich. Das Mähgut ist abzuräumen.
   - Eine Beweidung ist ausgeschlossen. Der Einsatz von Dünger und Pestiziden ist nicht zugelassen.
   - Grünlandumbruch, Neuansaat sowie Eggen, Walzen oder Schleppen ist untersagt.
   - Zu den Grundstücksgrenzen, dem Gehölzbereich sowie Teichbiotop sind Abstände von 1 m einzuhalten, so daß sich ungemähte Saumbiotope entwickeln können.

   Mit diesen Maßnahmen ist zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Baustraße zu beginnen.

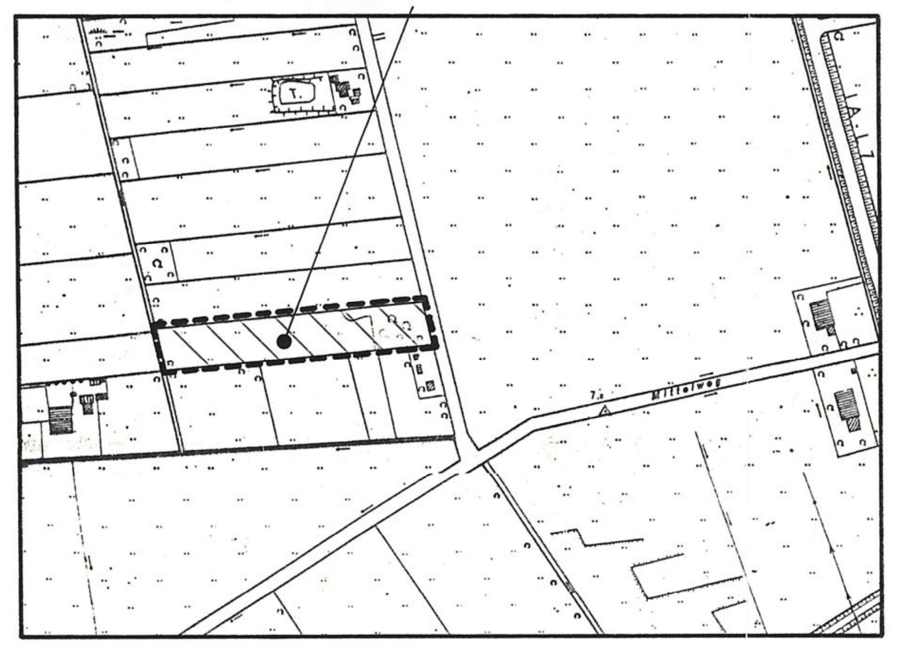
Nachrichtliche Übernahme

Gemäß der Satzung der Sielacht Dornum in der zur Zeit gültigen Fassung, ist der Uferstreifen des Gewässers II. Ordnung Nr. 44 "Sielhammertief" in einer Breite von 2 m, gerechnet von der oberen Böschungskante des Gewässers an völlig hindernisfrei zu halten. In einem Abstand von 3 m, von der oberen Böschungskante ab gerechnet, dürfen Hecken und Büsche, Bäume in einer Entfernung von 10 m gepflanzt bzw. gesetzt werden.

Landkreis Wittmund
Gemarkung Eversmeer
Flur 2
Maßstab 1 : 1000

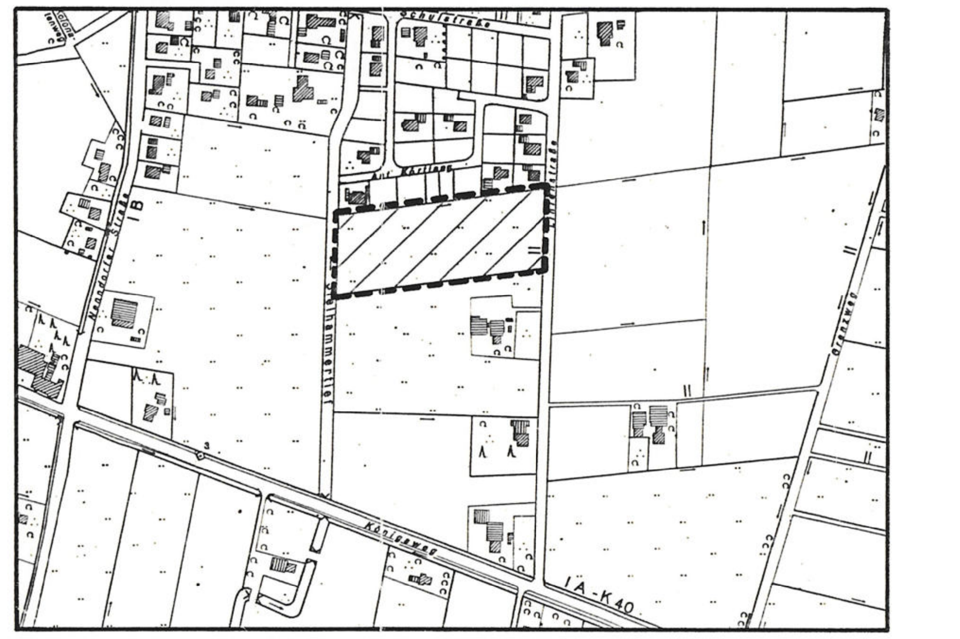


Übersichtskarte M. 1:5.000



Externe Kompensationsfläche

Kartengrundlage: DGK 5 2410/16



Plangebiet

Planzeichenerklärung:

Art der baulichen Nutzung

WA 2 Wo	Reine Wohngebiete/ höchstens 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig

Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

(0,3)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
0,3	Grundflächenzahl (GRZ)
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH min. 1,50m max. 4,00m	Höhe baulicher Anlagen - Traufhöhe - in m über Gelände als Mindest- bzw. Höchstmaß
FH 10,00m	Höhe baulicher Anlagen - Firsthöhe - in m über Gelände als Höchstmaß
OK - So max. 0,6m	**Höhe baulicher Anlagen - Oberkante des Sockels (Fertigfußbodenhöhe) - in m über Gelände**
o	Offene Bauweise
ED	nur Einzel - und Doppelhäuser zulässig
— · — · —	Baugrenze

Verkehrsflächen

———	Straßenbegrenzungslinie
G + R	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Geh- und Radweg
V	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen

R	Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung: Räumstreifen

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

	Wasserflächen Zweckbestimmung: Entwässerung und Versickerungsgraben

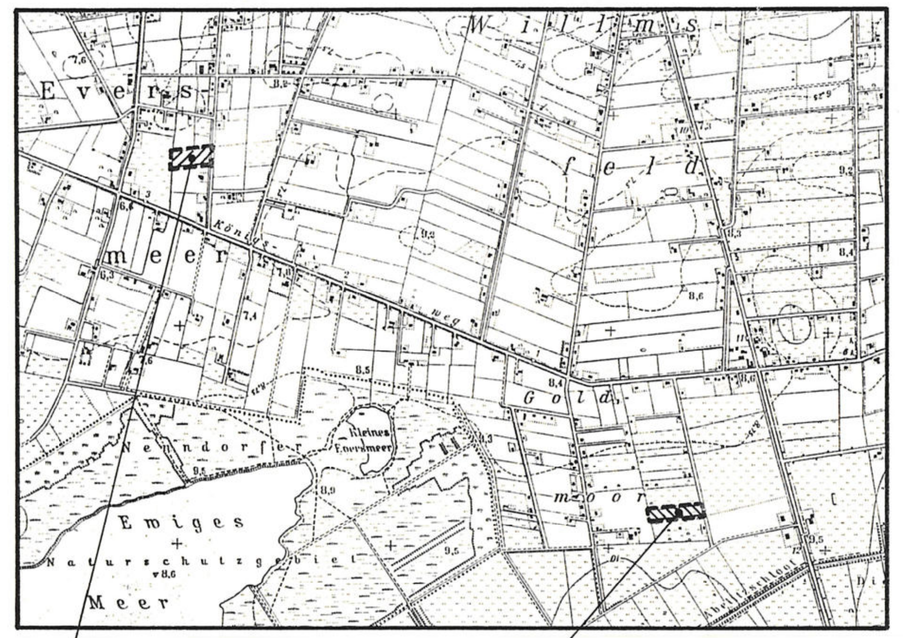
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke)

Übersichtskarte M. 1: 25.000



Plangebiet Kompensationsfläche

PRÄAMBEL

(MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN)

AUF GRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) UND DER §§ 56, 97 UND 98 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG UND DES § 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG HAT DER RAT DER GEMEINDE Eversmeer DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR.: 3 BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN ~~NACHSTEHENDEN/~~NEBENSTEHENDEN~~/OBENSTEHENDEN~~ TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DIE ~~NACHSTEHENDEN/~~NEBENSTEHENDEN~~/OBENSTEHENDEN~~ ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

Eversmeer, DEN 26. April 1995

STELLV. BÜRGERMEISTER (SIEGEL) ~~STADT/~~GEMEINDEDIREKTOR

Gemeinde Eversmeer Landkreis Wittmund

VERFAHRENSVERMERKE

DER RAT DER ~~STADT/~~GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 17.06.1994 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 08.07.1994 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

~~STADT/~~GEMEINDEDIREKTOR

DER RAT DER ~~STADT/~~GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 17.06.1994 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB/§ 3 ABS. 3 SATZ 1 ERSTER HALBSATZ I.V.M. § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN.
ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 13.07.1994 ORTSÜBLICH BEKANNTGEGEBEN.
DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 26.07.1994 bis 26.08.1994 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

Eversmeer, DEN 26. April 1995

~~STADT/~~GEMEINDEDIREKTOR

DER RAT DER ~~STADT/~~GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 13.01.1995 DEM GEÄNDERTEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG MIT EINSCHRÄNKUNG GEMÄSS § 3 ABS. 3 SATZ 1 ZWEITER HALBSATZ BAUGB I.V.M. § 2 ABS. 3 BAUGB - MAßNAHMEN G BESCHLOSSEN.
ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 01.02.1995 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.
DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 27.02.1995 bis 13.03.1995 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB I.V.M. § 2 ABS. 3 BAUGB - MAßNAHMEN G ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

Eversmeer, DEN 26. April 1995

~~STADT/~~GEMEINDEDIREKTOR

DER RAT DER ~~STADT/~~GEMEINDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 07.04.1995 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

Eversmeer, DEN 26. April 1995

~~STADT/~~GEMEINDEDIREKTOR

DER BEBAUUNGSPLAN NACH § ~~8 ABS. 2 SATZ 2 BAUGB/§ 8 ABS. 4 BAUGB~~ 1(2) BauGB-MaßnG IST MIT VERFÜGUNG VOM HEUTIGEN TAGE (AZ.: 26642/1102.- -62604/B3) ~~UNTER AUFLAGEN/MIT MASSGABEN/MIT AUSNAHME DER DURCH .... KENNTLICH GEMACHTEN TEILE GEMÄSS § 11 ABS. 1 UND 2 I.V.M. § 6~~ ABS. 2 UND 4 BAUGB GENEHMIGT. Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung wurden unter Erfüllung einer Maßgabe genehmigt

Oldenburg, DEN 16.06.1995

HÖHERE VERWALTUNGSBEHÖRDE
Bezirksregierung Weser-Ems

UNTERSCHRIFT

DER BEBAUUNGSPLAN IST GEM. § 11 ABS. 1 UND 3 BAUGB AM .... ANGEZEIGT WORDEN.
FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN WURDE EINE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN GEMÄSS § 11 ABS. 3 BAUGB MIT MASSGABEN/MIT AUSNAHME DER DURCH .... KENNTLICH GEMACHTEN TEILE NICHT GELTEND GEMACHT.

.................., DEN ....

AUFSICHTSBEHÖRDE

UNTERSCHRIFT

DER RAT DER STADT/GEMEINDE IST DEN IN DER VERFÜGUNG VOM .... (AZ.: ....) AUFGEFÜHRTEN AUFLAGEN/MASSGABEN IN SEINER SITZUNG AM .... BEIGETRETEN. DER BEBAUUNGSPLAN HAT ZUVOR WEGEN DER AUFLAGEN/MASSGABEN VOM .... BIS .... ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM .... ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

...................., DEN ....

STADT/GEMEINDEDIREKTOR

DIE ERTEILUNG DER GENEHMIGUNG/DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS DES BEBAUUNGSPLANS IST GEMÄSS § 12 BAUGB AM .... IM AMTSBLATT .... BEKANNTGEMACHT WORDEN.
DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM .... RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

...................., den ....

STADT/GEMEINDEDIREKTOR

INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANS IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANS NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

...................., DEN ....

STADT/GEMEINDEDIREKTOR

INNERHALB VON SIEBEN JAHREN NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANS SIND MÄNGEL DER ABWÄGUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

...................., DEN ....

STADT/GEMEINDEDIREKTOR

VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERKE
KARTENGRUNDLAGE : FLURKARTENWERK, FLUR .... MASSTAB 1:
DGK 5 /
DIE VERVIELFÄLTIGUNG IST NUR FÜR EIGENE, NICHTGEWERBLICHE ZWECKE GESTATTET (§ 13 ABS. 4 DES NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERGESETZES VOM 2.7.1985, NDS.GVBL.S.187, GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 12 DES GESETZES VOM 19.9.1989, NDS.GVBL.S. 345).
KARTENGRUNDLAGE: TOP KARTE M. 1: 25000
VERVIELFÄLTIGT MIT ERLAUBNIS DES HERAUSGEBERS:
NIEDERS. LANDESVERWALTUNGSAMT -LANDESVERMESSUNG-

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 25.03.1994). 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.

WITTMUND, DEN ....

KATASTERAMT WITTMUND

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEARBEITET VON

Aurich, DEN 08.06.1994
GEÄNDERT: ...., DEN 15.12.1994
GEÄNDERT: ...., DEN 28.03.1995

Ingenieurbüro
Dipl.-Ing. Bultmann
Dr.-Ing. Schlichting
GmbH
26603 Aurich · Leerer Landstr. 49 · Tel. 0 49 41/17 93-0
27568 Bremerhaven · Grabenstr. 31 · Tel. 04 71/4 01 56

Rollen. Nr. 1129/03	Maßn. Nr. 260/94	Größe 0,73m²

VERBINDLICHER BAULEITPLAN (BEBAUUNGSPLAN) GEM. § 30 BAUGB
mit baugestalterischen Festsetzungen gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO

~~STADT~~ / GEMEINDE:	NR.: 3	
Eversmeer	[X] NEUAUFSTELLUNG	ERGÄNZUNG
	ÄNDERUNG	VEREINF. ÄND.
ORTSTEIL:	BEZEICHNUNG: " Schulsiedlung " 1. Erweiterung	