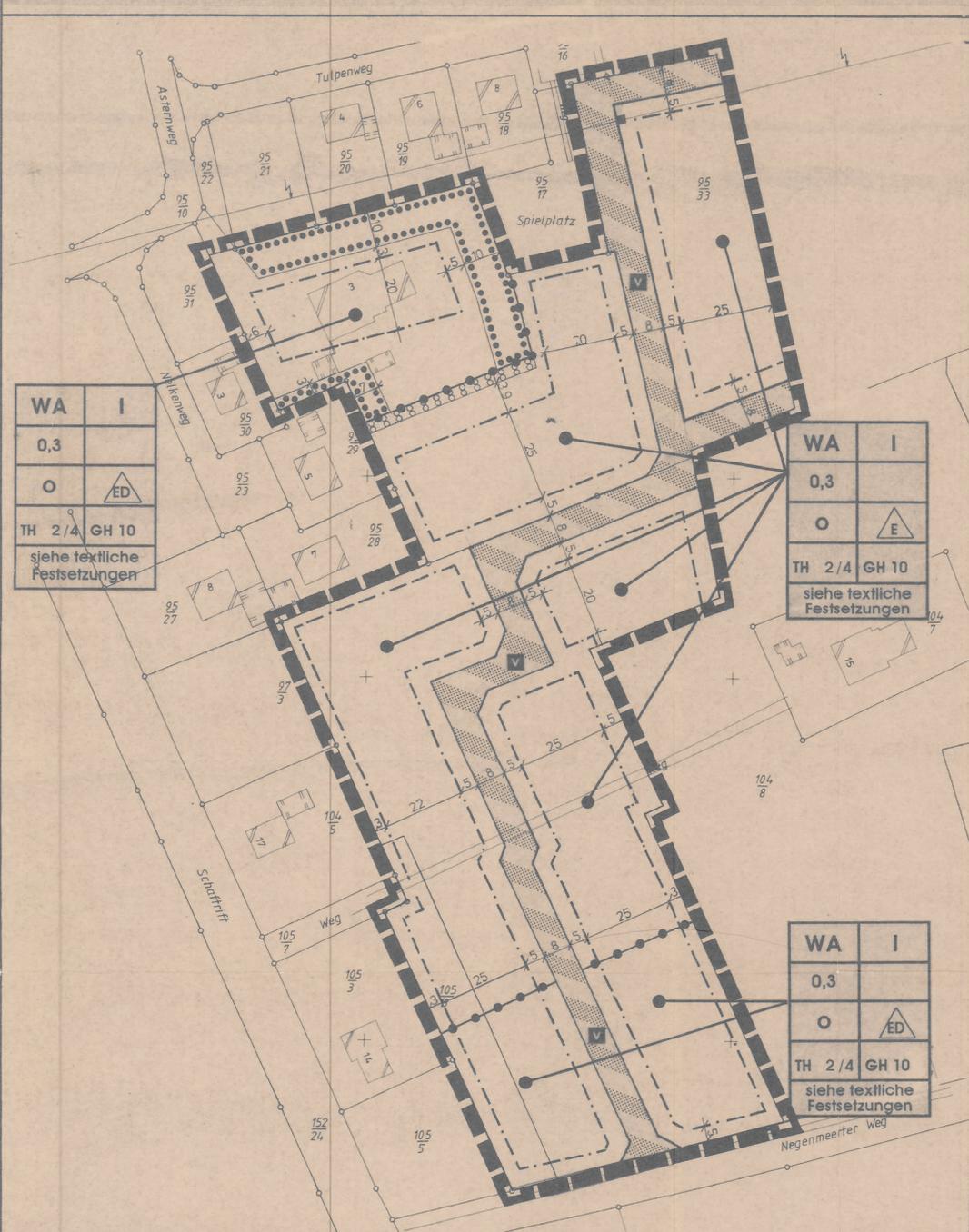
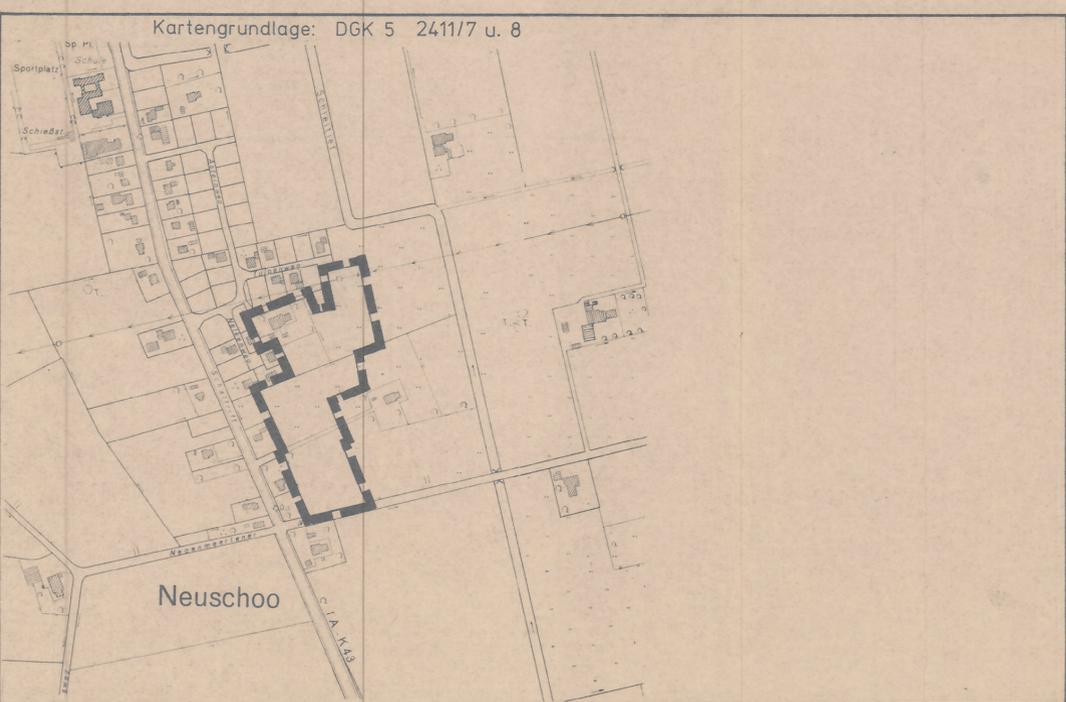


# GEMEINDE NEUSCHOO BEBAUUNGSPLAN NR. 6 „TULPENWEG“



Landkreis Wittmund  
Gemarkung Neuschoo  
Flur 4  
Maßstab 1 : 1000



## Planzeichenerklärung

### 1. Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet  
siehe textliche Festsetzung Nr. 1

### 2. Maß der baulichen Nutzung

- z.B. **0,3** Grundflächenzahl
- z.B. **I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- z.B. **TH 2/4** Traufhöhe als Mindest-/Höchstgrenze in Meter  
siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1
- z.B. **GH 10** Gebäudehöhe als Höchstgrenze in Meter  
siehe textliche Festsetzung Nr. 2.2

### 3. Bauweise, Baugrenzen

- Baugrenze
- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

### 4. Verkehrsflächen

- öffentliche Straßenverkehrsflächen  
Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- Straßenbegrenzungslinie

### 5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
siehe textliche Festsetzung Nr. 3
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern  
siehe textliche Festsetzung Nr. 4

### 6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- TF** siehe textliche Festsetzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

## Textliche Festsetzungen

1. Allgemeine Wohngebiete  
In den Allgemeinen Wohngebieten ist pro Wohngebäude (Einzelhaus / Doppelhaus-hälfte) nur eine Wohnung zulässig.
2. Festsetzung der Bezugspunkte zur Ermittlung der Trauf- und Gebäudehöhen  
2.1 Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß zwischen der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt) in Fassadenmitte gemessen. Bei Gebäuden, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen, ist der untere Bezugspunkt die Oberkante der Erschließungsstraße gemessen in der Mitte der Zufahrt im Sinne von § 5 Abs. 2 NBauO.  
Die Traufhöhe darf das Maß von 2,00 m nicht unterschreiten. Die in der Planzeichnung festgesetzten Traufhöhen gelten nicht für Dachgauben und Krüppelwalm.
- 2.2 Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe (GH) ist die Oberkante der anschließenden Erschließungsstraße, gemessen in Fassadenmitte.  
Bei Gebäuden, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen, ist der untere Bezugspunkt die Oberkante der Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der Zufahrt im Sinne von § 5 Abs. 2 NBauO.
3. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß der Liste in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6, Seite 14, mit den dort angegebenen Abständen zu bepflanzen.
4. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern  
Auf den festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Laubbäume dauerhaft zu erhalten.
5. Garagen  
In den Allgemeinen Wohngebieten sind gem. § 12 Abs. 6 BauNVO Garagen zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien (Vorgartenbereich) unzulässig.
6. Nebenanlagen  
In den Allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien (Vorgartenbereich) unzulässig.

## Hinweise

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese zu melden (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30.5.1978).  
Es gilt die BauNVO 1990.

## Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 1 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Neuschoo diesen Bebauungsplan Nr. 6, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Sitzung beschlossen.  
Neuschoo, den **21. Aug. 1995**

*Stoll*  
Ratsvorsitzender

*Stork*  
Gemeindedirektor

## Verfahrensvermerke

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Gemeinderat der Gemeinde Neuschoo hat in seiner Sitzung am **21.02.95** die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **10.03.95** ortsüblich bekanntgemacht.  
Neuschoo, den **21. Aug. 1995**

**Planunterlage**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Flur 26, Maßstab 1 : 1000. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 NDS Vermessungs- und Katastergesetz vom 2. Juli 1985, NDS GVBl. S. 187). Dazu gehören auch Zwecke der Bauleitplanung.  
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom **21.11.1994**). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu festgesetzten Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.  
Wittmund, den **17.04.1995**

Katasteramt Wittmund

**Planverfasser**  
Bremen, den 9.11.1994  
Geändert: Mai 1995  
Projektleitung: Dipl.-Ing. Uwe von Hofen  
Technische Mitarbeit: .....



**Öffentliche Auslegung**  
Der Rat der Gemeinde Neuschoo hat in seiner Sitzung am **21.02.95** dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **10.03.95** ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom **20.03.95** bis **20.04.95** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
Neuschoo, den **21. Aug. 1995**

**Öffentliche Auslegung mit Einschränkung**  
Der Rat der Gemeinde Neuschoo hat in seiner Sitzung am **08.06.95** dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **27.06.95** ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom **17.07.95** bis **31.07.95** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
Neuschoo, den **21. Aug. 1995**

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Neuschoo hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **21.08.95** als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
Neuschoo, den **21. Aug. 1995**

**Genehmigung**  
Der Bebauungsplan ist mit Verfügung (Az. **6201/95**) vom heutigen Tage unter Auflagen und Maßgaben mit Ausnahme der durch **keine** öffentlich gemachten Teile gemäß § 1 Abs. 1 Satz 2 BauGB-MaßnahmenG i. V. mit § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

*Adelberg* den **3.11.1995**

Bezirksregierung  
Weser-Ems

**Beitrittsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Neuschoo ist den in der Verfügung vom ..... (Az. ....) aufgeführten Auflagen/Maßgaben in seiner Sitzung am ..... beigetreten. Der Bebauungsplan hat zu- wegen der Auflagen / Maßgaben vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.  
Neuschoo, den .....

**Inkrafttreten**  
Die Genehmigung des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am ..... im Amtsblatt ..... bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.  
Neuschoo, den .....

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**  
Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.  
Neuschoo, den .....

**Mangel der Abwägung**  
Innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.  
Neuschoo, den .....

# GEMEINDE NEUSCHOO BEBAUUNGSPLAN NR. 6 „TULPENWEG“

GEMÄß § 30 BauGB VOM 8. DEZEMBER 1986