

Textliche Festsetzungen

- Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche dürfen Garagen gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO und Nebenbestimmungen des § 14 BauNVO in einem Abstand bis 5 m von der Straßenbegrenzungslinie sowie in einem Abstand von 5 m (ab Mitte der Wallhecke) zu den in der Planunterlage als zu erhalten festgesetzten Wallhecken und den neu anzulegenden Wallhecken nicht errichtet werden (§ 12 Abs. 1 und § 20 Abs. 5 BauNVO), in dem je 5 m breiten Schutzstreifen beidseitig der Wallhecke sind Bepflanzungen (z.B. Pflanzungen), Bodenabtrag oder -auftrag oder andere wurzelschädigende Maßnahmen nicht zulässig.
- Die Grundflächenzahl von 0,4 darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen um nicht mehr als 25 % überschritten werden.
Stellplatzflächen und Zufahrten sowie vergleichbare Anlagen, die wasserdurchlässig, z.B. mit breitflügig verlegtem Natursteinpflaster mit mehr als 25 % Fugenanteil, mit Rasensteinen, Schottersteinen o.ä. befestigt sind, werden auf die GRZ nicht angerechnet (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
- Interne Kompensationsmaßnahmen (Ausgleichsmaßnahmen).**
Die folgenden Kompensationsmaßnahmen sind zur teilweise Kompensation der zu erwartenden Eingriffsfolgen des gesamten Bereichs der Baugrundstücke und Erschließungsstraßen anzurechnen.
3.1 Die neu anzulegenden Wallhecken sind im Zuge der Erarbeitung (Auskoftung, Baustreife) auszustreuen. Der Wall ist mit einer Höhe von 1 m mit einer Wallbreite von 2,5 m aufzuschütten. Die etwa 0,5 m breite Wallkuppe ist muldenförmig auszufüllen.
3.2 Die zu erhaltenen und neu anzulegenden Wälle sind mit Bäumen, Sträuchern und Rankern zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 25a, BauGB). Hierzu sind alle folgenden Gehölze, gemäß der angegebenen Artliste, bindend anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten:
Bäume: (Heister, 2x verpflanzt, mit Ballen, 125 - 150 cm hoch)

Betula pendula	(Sandbirne)	zu 15 %
Carpinus betulus	(Hainbuche)	zu 5 %
Quercus robur	(Stieleiche)	zu 80 %

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

Cytisus scoparius	(Besenginster)	zu 5 %
Prunus spinosa	(Schlehe)	zu 10 %
Rosa canina	(Hundsrose)	zu 30 %
Sorbus aucuparia	(Eberesche)	zu 15 %
Rubus fruticosus agg.	(Brombeere)	zu 10 %

Ranker:

Lonicera periclymenum	(Wald-Gelblblatt)	zu 10 %
-----------------------	-------------------	---------

Die Pflanzabstände sind für Bäume auf 5 - 10 m, für Sträucher auf 1 - 2 m festgesetzt; Ranker sind alle 5 m in die Pflanzung einzustreuen. Die Befestigung ist spätestens mit Fertigstellung der Baustreife in der Pflanzperiode 01.10. - 30.04. von der Gemeinde durchzuführen. Der Herbstpflanzung ist der Vorzug zu geben.
3.3 Der in der Planunterlage festgesetzte Baum- und Strauchbestand ist dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1, Ziffer 25b, BauGB). Baumwurzelschädigende Maßnahmen (z.B. Bodenabtrag oder -auftrag, Pflanzungen) sind nicht zulässig. Abgänge sind mit Gehölzen der unter Ziffer 3.4 genannten Arten zu ersetzen.
3.4 Die für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern umgrenzte Fläche ist zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 25a, BauGB). Hierzu sind alle folgenden Gehölze bindend anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten:
Bäume: (Heister, 2x verpflanzt, 100 - 125 cm hoch)

Alnus glutinosa	(Schwarzerie)	zu 10 %
Betula pendula	(Sandbirne)	zu 10 %
Carpinus betulus	(Hainbuche)	zu 5 %
Populus tremula	(Zitterappel)	zu 5 %
Quercus robur	(Stieleiche)	zu 70 %

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

Crataegus monogyna	(Eingr. Weißdorn)	zu 5 %
Corylus avellana	(Haselnuß)	zu 10 %
Fraxinus alnus	(Faulbaum)	zu 10 %
Prunus spinosa	(Schlehe)	zu 15 %
Rosa canina	(Hundsrose)	zu 10 %
Salix caprea	(Salweide)	zu 10 %
Salix cinerea	(Grauweide)	zu 10 %
Sambucus nigra	(Eberesche)	zu 15 %
Sorbus aucuparia	(Eberesche)	zu 15 %

Ranker:

Lonicera periclymenum	(Wald-Gelblblatt)	zu 10 %
-----------------------	-------------------	---------

Die Pflanzabstände sind für Bäume auf 5 - 10 m, für Sträucher auf 1 - 2 m festgesetzt; Ranker sind alle 5 m in die Pflanzung einzustreuen. Die Befestigung ist spätestens mit Fertigstellung der Baustreife in der Pflanzperiode 01.10. - 30.04. von der Gemeinde durchzuführen. Der Herbstpflanzung ist der Vorzug zu geben.
- 3.5 Zur Straßenraumbepflanzung sind folgende Gehölze zu verwenden:

Quercus robur	(Stieleiche) oder Tilia cordata	(Winterlinde)
---------------	---------------------------------	---------------

(Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang: 12 - 14 cm)
Zur gruppweisen Unterpflanzung sind Sträucher, wie unter Ziffer 3.4 genannt, mit Pflanzabständen von 1,5 - 2 m zu verwenden.
- 3.6 Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1, Ziffer 20, BauGB) im südlichen Bereich des Plangebietes ist der freien Sukzession zu überlassen. Die Fläche verbleibt im Eigentum der Gemeinde.
4. Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB sind in den Allgemeinen Wohngebieten maximal zwei Wohnungen je Einzel- bzw. Doppelhaus zulässig.

Baugestalterische Festsetzungen

- Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (gemäß § 56, 97 und 98 NBauO)
- Dachaufbauten (Dachgauben)**
Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) darf 1/3 der jeweiligen Traufhöhe nicht überschreiten. Die Gablenlänge kann jedoch eine Gesamtlänge von 1/2 der jeweiligen Traufhöhe 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 Traufprofil (Giebelkante) und
- zum First
darf das Maß von 1 m in Dachneigung gemessen - nicht unterschreiten.
 - Trauf- und Firsthöhe**
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 Krüppelwalmächer.
 - Dachform**
Es sind nur Walm- und Satteldächer zulässig. Die Giebelseiten der Satteldächer dürfen abgewalmt werden (Krüppelwalm). Die Dachneigung hat mindestens 30° und höchstens 50° zu betragen.
 - Dachbedeckung und 5. Außenwandflächen**
Die Dachbedeckung der geneigten Dächer hat mit roten Dachpflannen aus gebranntem Ton oder Beton zu erfolgen. Als rot gelten alle Farböne der Farbraihe orange und rot laut Farbsystem RAL 500 HF mit Ausnahme der RAL-Farben 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2014 und 2015.
Gemäß § 65 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 50 % der gewählten Dachseite nicht überschreiten.
Die Außenwandflächen der Giebel sind in Ziegelfachwerkbauweise (DIN 105) auszuführen. Es sind nur rote und rotbraune unglasierte Ziegel, entsprechend den RAL-Farben Nr. 2001, 2002, 2003, 2016 und 8001 bis 8004 zulässig.
 - Die Baugestalterischen Festsetzungen Ziffer 1 bis 5 sind für die folgenden Vornamen:
- Dachaufbauten und Krüppelwalmächer,
- unterständige Anbauten,
- Vordächer und Eingangsüberdachungen,
- Wintergärten,
- Gartenhäuser,
- Garagen und Carports.

Hinweise

- Als gesetzliche Grundlagen gelten für diesen B-Plan in der zur Zeit geltenden Fassung:
- BaupG vom 08.12.1990
- BauNVO vom 23.01.1990
- PlanVO 90 vom 16.12.1990
- NBauO vom 06.06.1998
- Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12. März 1997
- Maßnahmen zum Baugesetzbuch (BaUG-BMaßnahmen) vom 26. April 1993
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) vom 11.04.1994
- Niedersächsisches Gesetz über Spielplätze (NSpG) vom 06.02.1973
- Bodenfundus:**
Bei Erdarbeiten können archologische Funde zutage kommen. Das können sein, Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Scherben sowie auffällige Bodenverfärbungen, auch geringe Spuren solcher Funde.
Bodenfundus sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterliegen als Bodendenkmale dem Schutzbestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes, wonach sie melderpflichtig sind. Melderpflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Hinweise auf Bodenfundus nehmen die Unteren Denkmalschutzbehörden, der Landkreis sowie die Geologische Landesanstalt - Abteilung Archäologische Landesaufnahme Aurich - entgegen.
- Bodenbelastungen:**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten oder sonstigen Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen.
- Externe Kompensationsmaßnahmen (Ersatzmaßnahmen)**
Die folgenden Kompensationsmaßnahmen sind zur zeitlichen Kompensation der zu erwartenden Eingriffsfolgen des gesamten Bereichs der Baugrundstücke und Erschließungsstraßen anzurechnen und von der Gemeinde auszuführen.
4.1 Die gemeindeeigenen Flurstücke 456/92 und 499/90, Flur 7, Gemarkung Nenndorf, sind als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft von der Gemeinde Nenndorf zu verwenden. Als Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist die Fläche mit Gehölzarten der folgenden Liste locker zu bepflanzen. Die südlich gelegenen Flächenbereiche sind größtenteils der freien Sukzession zu überlassen. Für die Gehölzpflanzung ist die Fertigstellungspflanze und die darauf folgende 2-jährige Entwicklungsphase festgesetzt. Nach diesen 3 Pflanzungen ist die gesamte Fläche (Flurstücke 456/92 und 499/90) der freien Sukzession zu überlassen. Das strauchdominierte Waldchen (Feldgehölz) ist das Entwicklungsziel dieser Fläche. Die Nutzung (z.B. forstwirtschaftlich) ist unterzogen.
Hierzu sind alle folgenden Gehölze gemäß der angegebenen Artliste bindend anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten:
Bäume: (Heister, 2x verpflanzt, 100 - 125 cm hoch)

Alnus glutinosa	(Schwarzerie)	zu 10 %
Betula pubescens	(Sandbirne)	zu 10 %
Quercus robur	(Stieleiche)	zu 70 %

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

Crataegus monogyna	(Eingr. Weißdorn)	zu 15 %
Prunus spinosa	(Schlehe)	zu 20 %
Rosa canina	(Hundsrose)	zu 15 %
Rubus fruticosus agg.	(Brombeere)	zu 10 %
Salix aurita	(Weißweide)	zu 15 %
Salix caprea	(Salweide)	zu 15 %
Sambucus nigra	(Eberesche)	zu 10 %
Sorbus aucuparia	(Eberesche)	zu 10 %

Ranker:

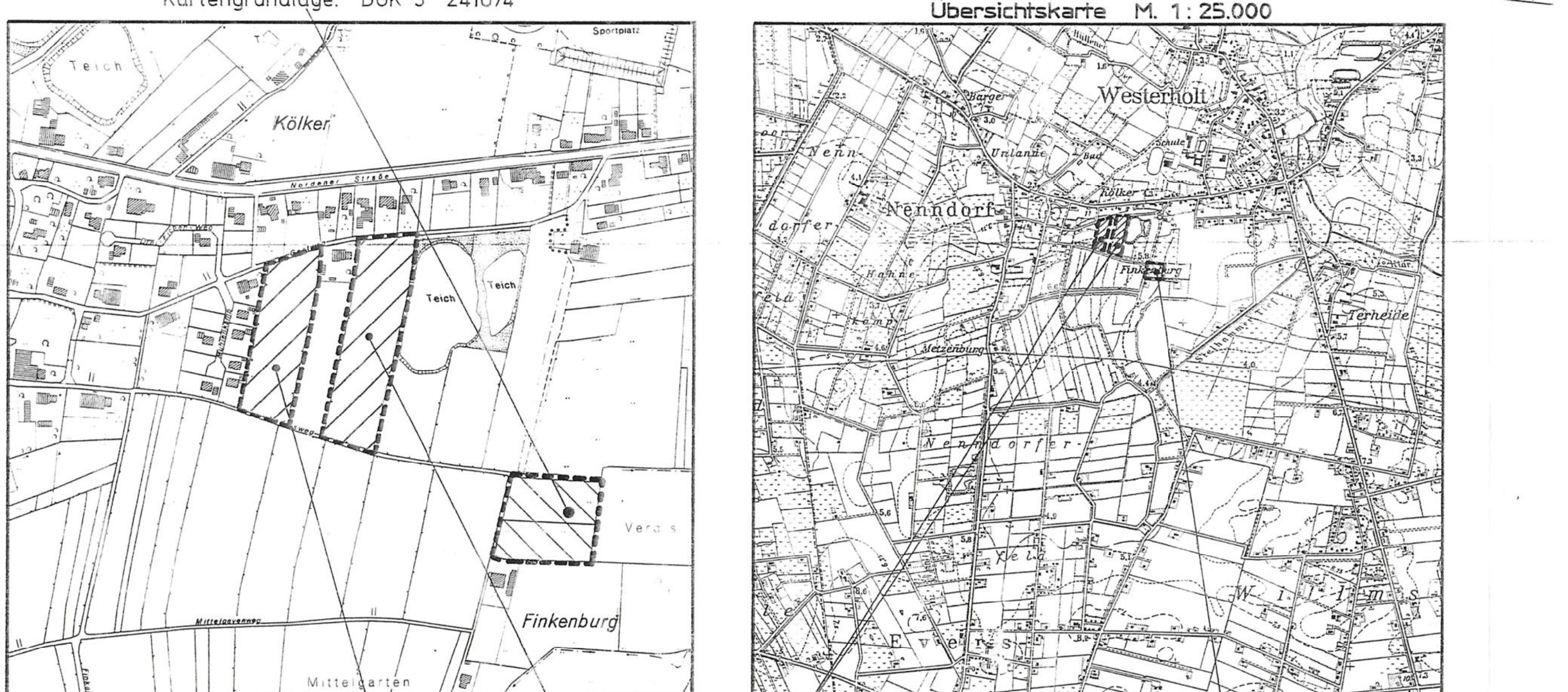
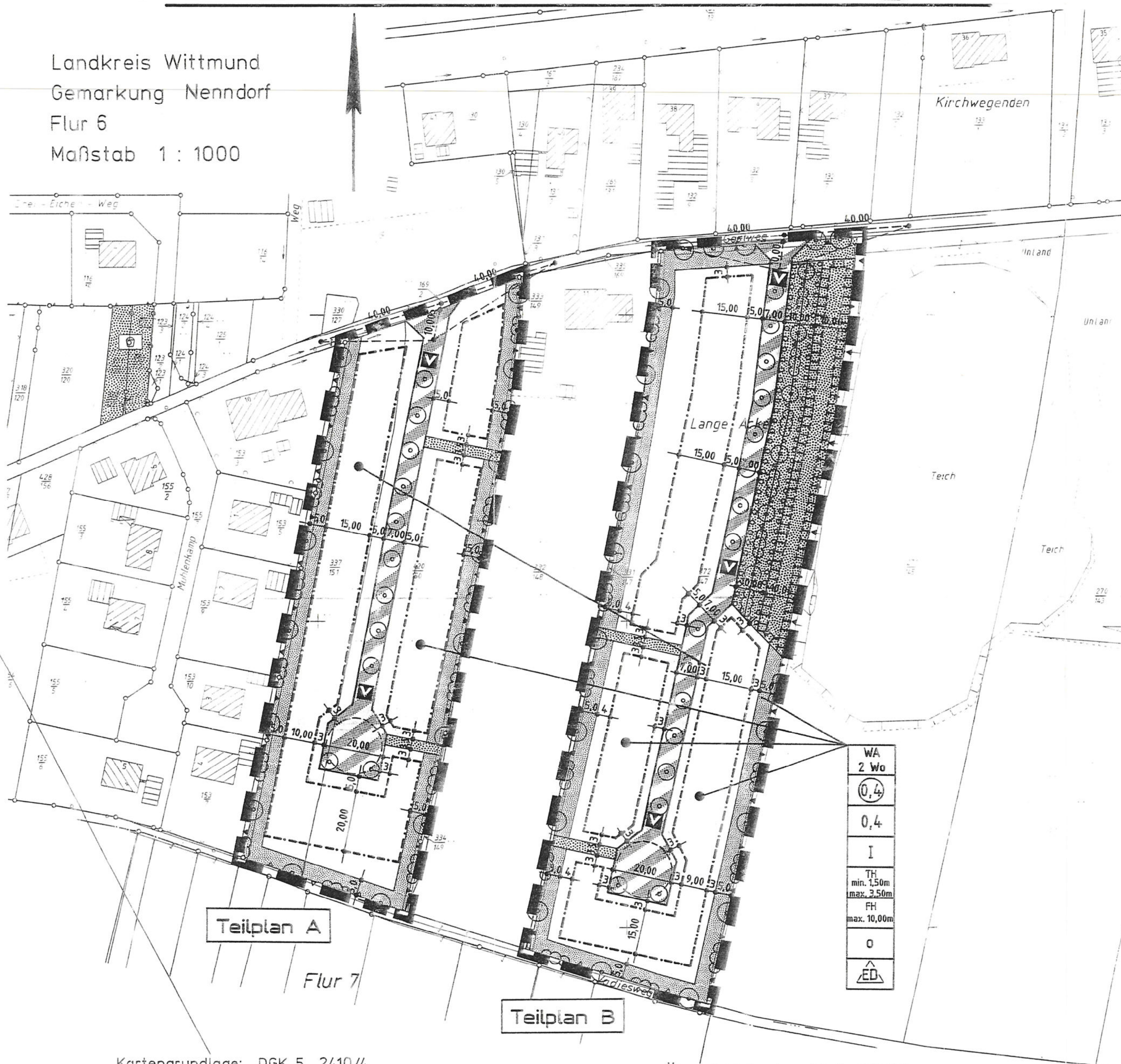
Lonicera periclymenum	(Wald-Gelblblatt)	zu 10 %
-----------------------	-------------------	---------

Die Pflanzabstände sind für Bäume auf 5 - 10 m, für Sträucher auf 1 - 2 m festgesetzt; Ranker sind alle 5 m in die Pflanzung einzustreuen. Die Verteilung der Gehölze ist wie folgt vorzunehmen: Die Gehölzpflanzung ist im nördlichen Teil der Flurstücke zu konzentrieren. Ein Feinplan ist nicht vorzunehmen. Die Gehölze sind gemäß ihrer Standortansprüche gruppenweise 0 bis 7 Stück zu pflanzen. Eine Feinplanung ist nicht vorzunehmen.
Auf der Fläche sind 200 Bäume, 1000 Sträucher und 60 Ranker zu im oben genannten Anteilen zu pflanzen.
Die Befestigung ist spätestens mit Beginn der Erschließungsarbeiten in der Pflanzperiode 01.10. - 30.04. von der Gemeinde Nenndorf durchzuführen. Der Herbstpflanzung ist der Vorzug zu geben.

Nachrichtliche Übernahme

Gemäß § 31 Nds. Straßengesetz ist im Bereich der Sichtdreiecke jede Nutzung unzulässig, die die Sicht überhalb einer 0,8 m über den Fahrbahnoberkanten verlaufende Ebene versperren. Hier von ausgenommen sind Einzelbäume, wenn sie bis zu einer Höhe von 2,00 m nicht besetzt sind.

Zeichnerische Festsetzungen



- Plangebiet Teilplan A und Teilplan B
- Externe Kompensationsfläche
- Plangebiet Teilplan A und Teilplan B
- Kompensationsfläche

Planzeichenerklärung:

Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete/
höchstens 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig

Maß der baulichen Nutzung

Geschoßflächenzahl (GFZ)

Grundflächenzahl (GRZ)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen - Traufhöhe - in m über Gelände als Mindest- bzw. Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen - Firsthöhe - in m über Gelände als Höchstmaß

Bauweise und Baugrenzen

offene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Öffentliche Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Neuanlage einer Wallhecke mit

Schutzstreifen und Pflanzbindung

Anlage für den Erhalt der Wälle und

Neuanlage einer Wallhecke mit

Schutzstreifen und Pflanzbindung

Anlage für die Erhaltung von Bäumen

und Sträuchern (Wälle und Wallhecken)

mit Schutzstreifen

Neuanlage einer Wallhecke mit

Schutzstreifen und Pflanzbindung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von

Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur

Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzung von Bäumen und

Sträuchern

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)

DER RAT DER STADT/GEMEINDE IST DEN IN DER VERFÜGUNG VON ... (AZ: ...) AUFGEFÜHRTEN AUFLAGEN/MASSGABEN IN SEINER SITZUNG AM ... BEIGETRETEN. DER BEBAUUNGSPLAN HAT ZUVOR WEDER DER AUFGABEN/MASSGABEN VOR ... BEIGETRETEN, BILD ... OFFENTLICH AUSGELEGEN. ... DER DURCH DER OFFENTLICH AUSGELEGEN WURDE AM ... ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

STADT/GEMEINDEDIKTOIR

DER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 12 BAUGB AM 16.04.95 IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS WITTMUND BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM 16.04.95 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

NEINNDORF, DEN 19.04.95

GEB. DEMKENA
STADT/GEMEINDEDIKTOIR

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

STADT/GEMEINDEDIKTOIR

INNERHALB VON STEBEN JAHREN NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANS SIND Mängel DER ABWAGUNG NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

STADT/GEMEINDEDIKTOIR

VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERKE
KARTENGRUNDLAGE: 1: FLURKARTENMERK, FLUR ... MASSTAB 1: 1000
DOK 5 2410/4

DIE Vervielfältigung ist nur für EIGENE, NICHTGEGWERBLICHE ZWECKE GESTÄTTET (§ 13 ABS. 4 DES NIEDERSÄCHSISCHEN VERHEIMES- UND KARTENGESETZES VOM 2.7.1985, NDS.GVBLS. 5.107, GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 12 DES GESETZES VOM 19.9.1989, NDS.GVBLS. 343).

KARTENGRUNDLAGE: TOP KARTEN N. 1: 25000
VERVIELFÄLTIGT MIT ERLAUBNIS DES HERAUSGEBERS:
NIEDERS. LANDESVERWALTUNGSAMT -LANDESVERRWALTUNG-

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENDSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTTEILBEIHE BEDUTENDEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLATZTE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM ... 27.04.95 ...). SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH ENTHÄLTENDEIT. DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICHKEIT IST EINWANDFREI: NICHTLICH.

MITTRAG, DEN 20. März 1995

KATASTERAMT WITTMUND

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEBEREITET VON ... Ingenieurbüro ...

GEÄNDERT: DEN 05.05.1994 ...

GEÄNDERT: DEN 13.12.1994 ...

GEÄNDERT: DEN 15.02.1995 ...

Abschrift

Roller Nr. 1095/03 Maßst. Nr. 3 Größe 0,78m²

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

STADT / GEMEINDE: ... NR.: 6

Nenndorf

ORTSTEL: ... BEZEICHNUNG: "Lange Äcker"

Hiermit wird beglaubigt, daß diese Kopie in Vert. v. d. Zeichnung mit der Urkunde des Bebauungsplanes Nr. 6 "Lange Äcker" der Gemeinde Nenndorf übereinstimmt.
Jessteholt, 04.07.95
Samtgemeinde Hollfeld
Der Samtgemeindedirektor
Im Auftrag
Kunze