

**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 Neuschoo den Bebauungsplan Nr. 7 „Tulpenweg - Erweiterung“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Neuschoo, 10.04.2015

\_\_\_\_\_gez. Heymann  
Bürgermeister L. S.

**Verfahrensvermerke:**

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Neuschoo hat in seiner Sitzung am 22.11.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Tulpenweg - Erweiterung“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.04.2014 ortsüblich bekanntgemacht.

Neuschoo, 10.04.2015 \_\_\_\_\_gez. Heymann  
Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung**

Der Rat der Gemeinde Neuschoo hat in seiner Sitzung am 22.11.2013 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 „Tulpenweg - Erweiterung“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.04.2014 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 „Tulpenweg - Erweiterung“ und der Begründung haben vom 23.05.2014 bis 23.06.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Neuschoo, 10.04.2015 \_\_\_\_\_gez. Heymann  
Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Neuschoo hat in seiner Sitzung am 21.03.2015 den Bebauungsplan Nr. 7 „Tulpenweg - Erweiterung“ gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Neuschoo, 10.04.2015 \_\_\_\_\_gez. Heymann  
Bürgermeister

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 7 „Tulpenweg - Erweiterung“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.04.2015 im Amtsblatt für den Landkreis Wittmund bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 7 „Tulpenweg - Erweiterung“ ist am 30.04.2015 rechtsverbindlich geworden.

Neuschoo, 27.05.2015 \_\_\_\_\_gez. Heymann  
Bürgermeister

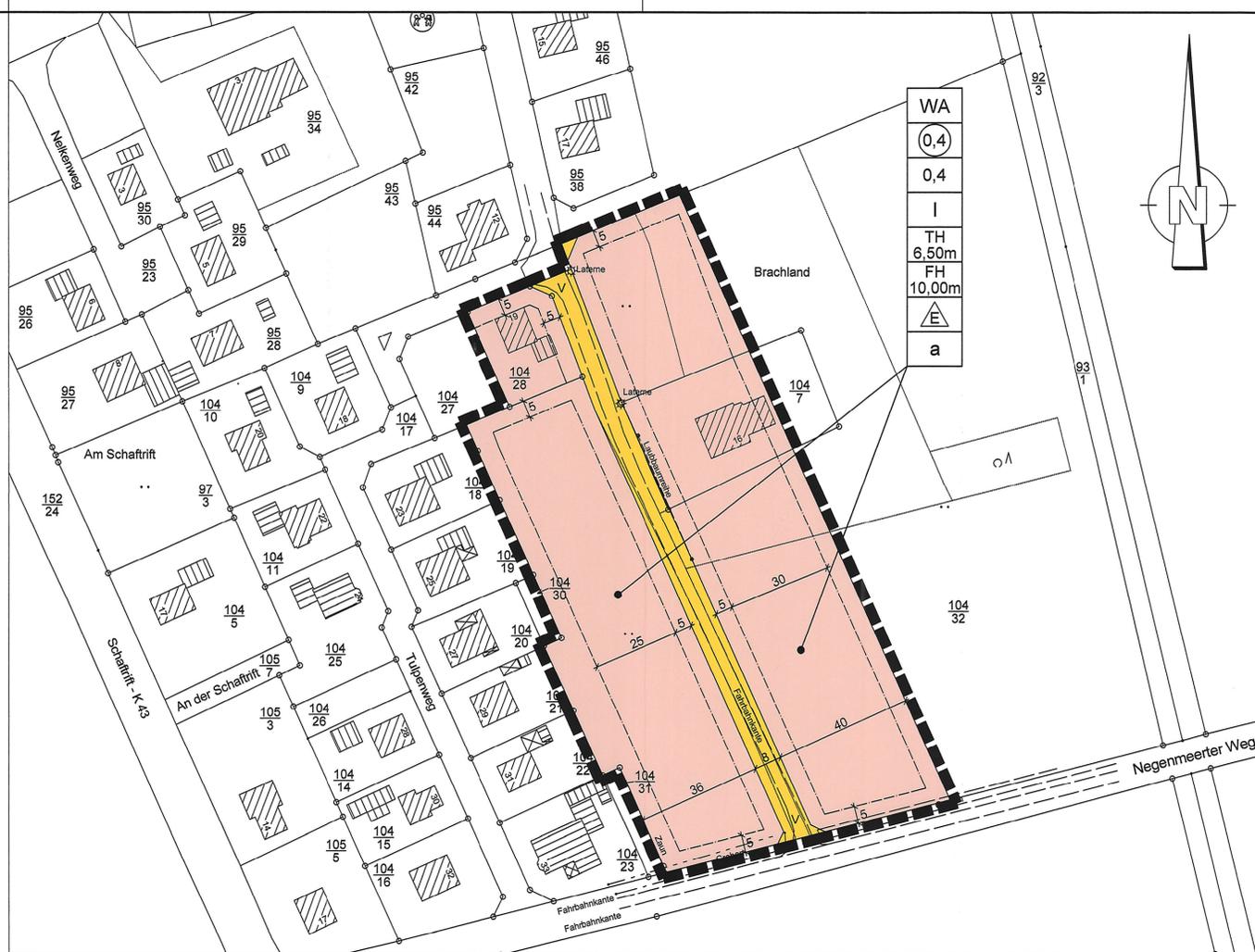
**Verletzung von Vorschriften über die Planaufstellung**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 7 „Tulpenweg - Erweiterung“ ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie ein Mangel des Abwägungsvorgangs nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Neuschoo, \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

Hiermit beglaubige ich, dass diese Kopie des Bebauungsplanes Nr. 7 „Tulpenweg-Erweiterung“ der Gemeinde Neuschoo in Text und Zeichnung mit der Urschrift übereinstimmt.  
Westerholt, 21.06.2016

Samtgemeinde Holtriem  
Der Samtgemeindevorsteher  
im Auftrage  
(Kreuz)



Gemarkung Neuschoo | Flur 4 | Datum des Feldvergleiches: 05.08.2013 | Aktenzeichen: L4-169/2013

Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen, Katasteramt Wittmund

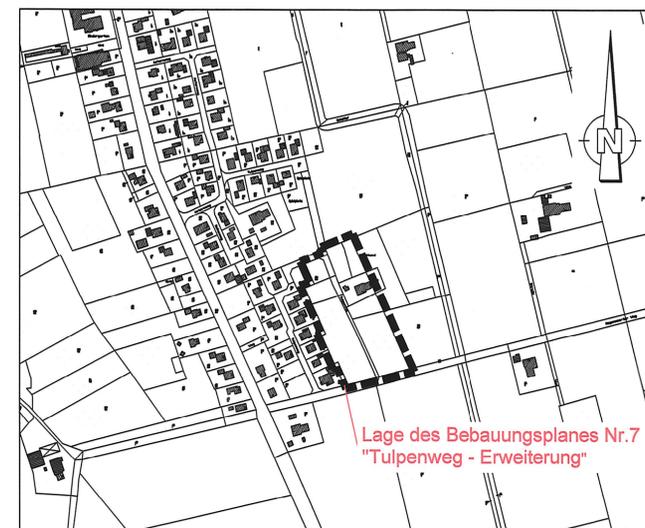
**Textliche Festsetzungen**

- Unzulässige Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten**  
In den allgemeinen Wohngebieten werden gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- Unzulässigkeit von Garagen, Carports und Nebenanlagen**  
Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche der allgemeinen Wohngebiete dürfen  
- Garagen und Carports gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO,  
- Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO,  
in einem Abstand von 5 m von der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend den festgesetzten Baugrenzen nicht errichtet werden (§ 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO).
- Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäude**  
In den allgemeinen Wohngebieten sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig (§ 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB).
- Abweichende Bauweise**  
Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird in den allgemeinen Wohngebieten und dem Mischgebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäudelänge der Einzelhäuser darf maximal 20 m betragen. Die Gebäude dürfen nur mit einem seitlichen Grenzabstand, wie bei der offenen Bauweise, errichtet werden.
- Tauf- und Firsthöhen**  
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.

**Hinweise**

- Als gesetzliche Grundlagen gelten für diesen B-Plan in der zur Zeit geltenden Fassung:  
- BauGB vom 23.09.2004  
- BauNVO vom 23.01.1990  
- PlanZVO 90 vom 18.12.1990
- Bodenfunde:**  
Bei Erdarbeiten können archäologische Funde zutage kommen. Das können sein, Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, 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.
- Bodenbelastungen:**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.
- Kompensationsflächen:**  
Zur Kompensation der zu erwartenden Eingriffsfolgen des gesamten Bereiches der Baugrundstücke und Erschließungsstraße werden auf dem Flurstück 104/32 (teilweise), Flur 4 der Gemarkung Neuschoo Gehölzanzahlungen durchgeführt.

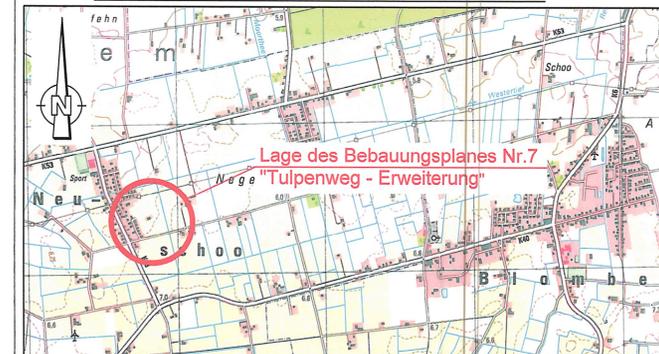
**Übersichtslageplan Maßstab 1 : 5.000**



**Planzeichenerklärung**

- Art der baulichen Nutzung**
- WA Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,4 Geschosßflächenzahl
  - 0,4 Grundflächenzahl
  - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - TH Höhe baulicher Anlagen - Traufhöhe - in m über Gelände als Höchstmaß, Bezugspunkt ist Erschließungsstraßenmitte
  - FH Höhe baulicher Anlagen - Firsthöhe - in m über Gelände als Höchstmaß, Bezugspunkt ist Erschließungsstraßenmitte
- Maß der baulichen Nutzung**
- a abweichende Bauweise
  - E nur Einzelhäuser zulässig
  - Baugrenze
  - Verkehrsflächen
  - V Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigende Maßnahmen
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 7 "Tulpenweg - Erweiterung"

**Übersichtskarte Maßstab 1 : 25.000**



Kartengrundlage: Topographische Karte

Index	Änderung	gez./bearb.	Datum

**Gemeinde Neuschoo**

Dullertweg 6 | Tel. 04975 7795-15  
26487 Neuschoo | Fax. 04975 7795-16

**Bebauungsplan Nr. 7 "Tulpenweg - Erweiterung"**

Darstellung  
**Bebauungsplan Nr. 7 mit Teilaufhebung des Bebauungsplan Nr. 6 "Tulpenweg"**

urschrift **KOPIE**

Freigabevermerk Dr. Born - Dr. Ermel GmbH	gez. Lühring	Freigabevermerk Auftraggeber	Maßstab 1:1000	Datum 16.09.2014	Name BÖN
Dr. Born - Dr. Ermel GmbH Ingenieure - Büro Ostfriesland 26605 Aurich - Trüchkampstraße 12 Tel. (04941) 1793-0   Fax (04941) 1793-66 www.born-ermel.de   ostfr@born-ermel.de		Datei: siehe linken Planrand		Originalgröße: 580x594	geprüft 16.09.2014 KU
Zeichnungs-Nr. 2868002 - 04 - 001					