B 8
Buchenring

Textliche Festsetzungen

1. Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche dürfen Garagen gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO und Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO in einem Abstand bis 5 m von der Straßenbegrenzungslinie nicht errichtet werden (§ 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO).

2. Im Bereich der Sichtdreiecke ist jede Nutzung unzulässig, die die Sicht oberhalb einer 0,80 m bzw. unterhalb einer 2,00 m über den Fahrbahnoberkanten verlaufende Ebene versperrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).

3. In den WA-Gebieten, in denen Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).
Ansonsten sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

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

4.1 Die für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichnete Fläche an der nördlichen Baugebietsgrenze ist mit einer freiwachsenden Hecke zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25a BauGB). Hierzu sind alle folgenden Gehölze bindend anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten:

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

Corylus avellana	(Haselnuß)	*Rubus fruticosus agg.*	(Brombeere)
Crataegus monogyna	(Eingr. Weißdorn)	*Salix aurita*	(Ohrweide)
Frangula alnus	(Faulbaum)	*Sambucus nigra*	(Schwarzer Holunder)
Prunus spinosa	(Schlehe)	*Sorbus aucuparia*	(Eberesche)
Rosa canina	(Hundsrose)		

Ranker:
Lonicera periclymenum (Wald-Geißblatt)

Die Pflanzabstände sind für Sträucher auf 1 - 2 m festgesetzt; Ranker sind alle 5 m in die Pflanzung einzustreuen. Der Abstand der Sträucher liegt bei 1 m. Die Gehölze sind als versetzte Reihe (0,5 m) mit Abständen von 1,25 m von den Rändern zu pflanzen. Die Bepflanzung ist spätestens mit Fertigstellung des Gebäuderohbaues in der Pflanzperiode 01.10. - 30.04. durchzuführen.

4.2 Zur Bepflanzung des Straßenraumes und der öffentlichen Grünfläche sind folgende Gehölze zu verwenden:
Quercus robur (Stieleiche) oder *Tilia cordata* (Winterlinde)
(Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang: 12 - 14 cm)
Zur gruppenweisen Unterpflanzung sind folgende Sträucher mit Pflanzabständen von 1,5 - 2 m zu verwenden:

Frangula alnus	(Faulbaum)	*Salix cinerea*	(Aschweide)
Prunus spinosa	(Schlehe)	*Salix caprea*	(Salweide)
Rosa canina	(Hundsrose)	*Sambucus nigra*	(Schwarzer Holunder)
Salix aurita	(Ohrweide)	*Sorbus aucuparia*	(Eberesche)

Die Bepflanzung ist nach der Fertigstellung sowie der Verlegung der Ver- und Entsorgungsanlagen vorzunehmen.

Baugestalterische Festsetzungen:

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

1. 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.

2. Dachform:
Die Dachneigung hat mindestens 15° und höchstens 50° zu betragen. Bei Anbauten, insbesondere bei Wintergärten und Eingangsüberdachungen, ist eine Unterschreitung der Mindestdachneigung zulässig. Für Garagen gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO und für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch Flachdächer zulässig.

Hinweise:

1. Als gesetzliche Grundlagen gelten für diesen B-Plan in der zur Zeit geltenden Fassung:
- BauGB vom 08.12.1986
- BauNVO vom 23.11.1990
- PlanzV90 vom 18.12.1990
- NBauO vom 06.06.1986
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12.03.1987
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 28.04.1993
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) vom 11.04.1994
- Niedersächsisches Gesetz über Spielplätze vom 06.02.1973

2. Bodenfunde:
Bei Erdarbeiten können archäologische 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.

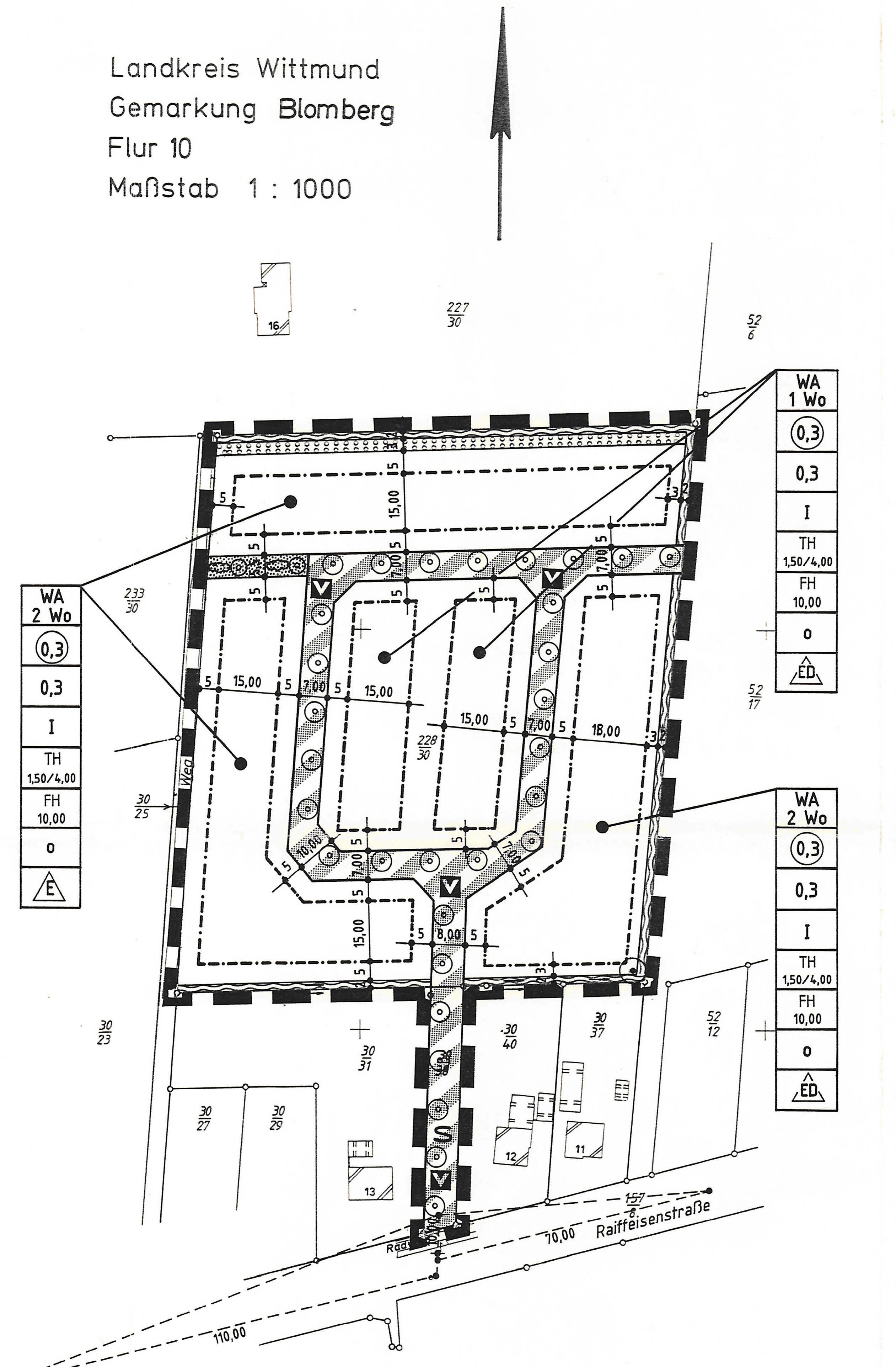
3. Bodenbelastungen:
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

4. Externe Kompensationsmaßnahmen (Ersatzmaßnahmen)
Die folgenden Kompensationsmaßnahmen sind zur restlichen Kompensation der zu erwartenden Eingriffsfolgen des gesamten Bereiches der Baugrundstücke und Erschließungsstraßen anzurechnen:

4.1 Das Flurstück 41, Flur 13, Gemarkung Blomberg ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen.
Als Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist die Fläche der freien Sukzession zu überlassen. Die vorhandene Vegetationsdecke ist durch Grubbern aufzubrechen. Der naturnahe Wald ist das Entwicklungsziel dieser Fläche. Die Nutzung (z.B. forstwirtschaftlich) ist untersagt. Die Einleitung der Entwicklungsmaßnahmen (Grubbern) ist nach Erwerb der Fläche, spätestens mit Beginn der Erschließungsarbeiten durch die Gemeinde Blomberg zu vollziehen.

5. Das Plangebiet liegt im Bereich einer geplanten Trinkwasserschutzzone III B Wasserwerk Harlingerland. Sollte die Schutzzone wie geplant festgesetzt werden, sind die Einschränkungen der Schutzzonenverordnung sowie die DVGW W 101 und die RISTWAG zu beachten und bei den Einzelvorhaben entsprechende Ausnahmegenehmigungen zu beantragen.

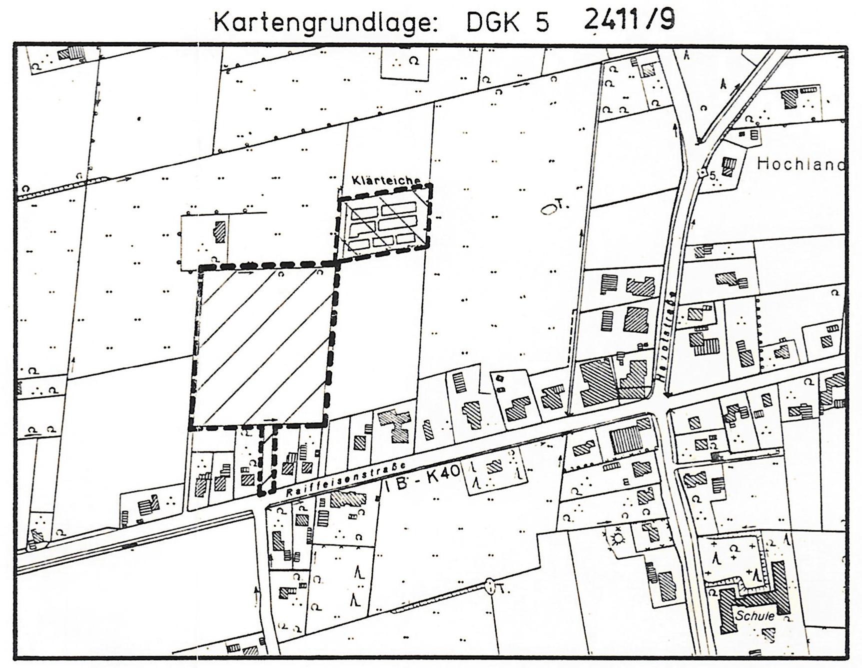
Landkreis Wittmund
Gemarkung Blomberg
Flur 10
Maßstab 1 : 1000



Übersichtskarte M. 1:5.000

Externe Kompensationsfläche

Kartengrundlage: DGK 5 2411/9



Plangebiet gepl. Regenwasserrückhaltebecken

Planzeichenerklärung:

Art der baulichen Nutzung

WA 1 Wo	Allgemeine Wohngebiete/ höchstens 1 Wohnung pro Wohngebäude zulässig
WA 2 Wo	Allgemeine Wohngebiete/ höchstens 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig

Maß der baulichen Nutzung

(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, Bezugspunkt ist Erschließungsstraßenmitte
FH max. 10,00m	Höhe baulicher Anlagen - Fristhöhe - in m über Gelände als Höchstmaß, Bezugspunkt ist Erschließungsstraßenmitte

Bauweise und Baugrenzen

o	offene Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze

Verkehrsflächen

	Straßenbegrenzungslinie
V / S	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich / Schrittempo

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

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 und Sträuchern

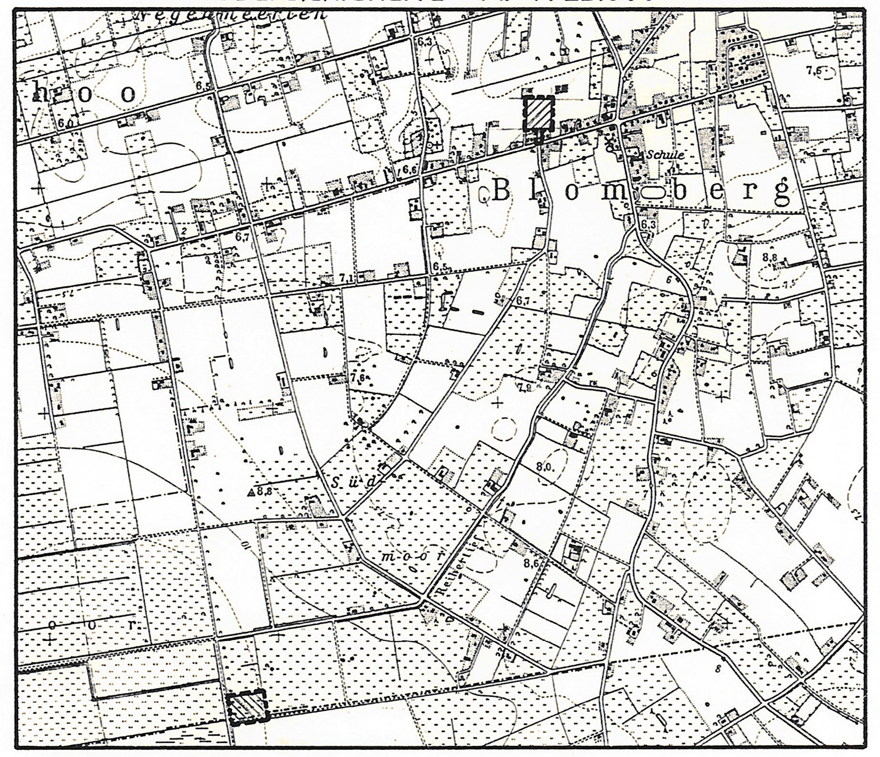
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke)

Übersichtskarte M. 1:25.000



Plangebiet   Fläche für externe Kompensationmaßnahmen

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 ...Blomberg... DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR.: ...8... BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN NACHSTEHENDEN/NEBENSTEHENDEN/OBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DIE ~~NACHSTEHENDEN/~~NEBENSTEHENDEN/~~OBENSTEHENDEN~~ ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

...Blomberg..., DEN 31. März 1995

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

Gemeinde Blomberg Landkreis Wittmund

VERFAHRENSVERMERKE

DER RAT DER ~~STADT/~~GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM ...30.06.1994... DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. ..8.. BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM ..07.08.1994.. ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

~~STADT/~~GEMEINDEDIREKTORIN

DER RAT DER ~~STADT/~~GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM ..30.06.1994.. 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 ..07.08.1994.. ORTSÜBLICH BEKANNTGEGEBEN.
DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM ..29.08.1994.. bis ..29.09.1994.. GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

...Blomberg..., DEN 31. März 1995

~~STADT/~~GEMEINDEDIREKTORIN

DER RAT DER ~~STADT/~~GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM ..13.12.1994.. 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 ..11.01.1995.. ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.
DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM ..23.01.1995.. bis ..06.02.1995.. GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB I.V.M. § 2 ABS. 3 BAUGB - MAßNAHMEN G ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

...Blomberg..., DEN 31. März 1995

~~STADT/~~GEMEINDEDIREKTORIN

DER RAT DER ~~STADT/~~GEMEINDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄß § 10 BAUGB NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM ..14. März 1995.. UND DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG GEMÄß §§ 56 UND 97 NBAUO ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

...Blomberg..., DEN 31. März 1995

~~STADT/~~GEMEINDEDIREKTORIN

DER BEBAUUNGSPLAN NACH § ~~8 ABS. 2 SATZ 2 BAUGB/§ 8 ABS. 4 BAUGB~~ IST MIT VERFÜGUNG VOM HEUTIGEN TAGE (AZ.: ...) ~~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.

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/GEMEINDEDIREKTORIN

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/GEMEINDEDIREKTORIN

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

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

STADT/GEMEINDEDIREKTORIN

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

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

STADT/GEMEINDEDIREKTORIN

VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERKE
KARTENGRUNDLAGE : FLURKARTENWERK, FLUR ..10.. MASSTAB 1:2000
DGK 5 2411/9
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 ..08.04.1994..). 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 ..28. April 1995..
KATASTERAMT WITTMUND

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEARBEITET VON
...Aurich..., DEN 30.06.1994
GEÄNDERT: ..., DEN 12.12.1994
GEÄNDERT: ..., DEN 01.03.1995

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

Maßn. Nr. 16/94	Rollen Nr. 1130/02	Größe 0,71 m²

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

~~STADT~~ / GEMEINDE: Blomberg	NR.: 8	
	[X] NEUAUFSTELLUNG	ERGÄNZUNG
	ÄNDERUNG	VEREINF. ÄND.
ORTSTEIL:	BEZEICHNUNG: " Buchenring "	

Für das Katasteramt bestimmt
LG