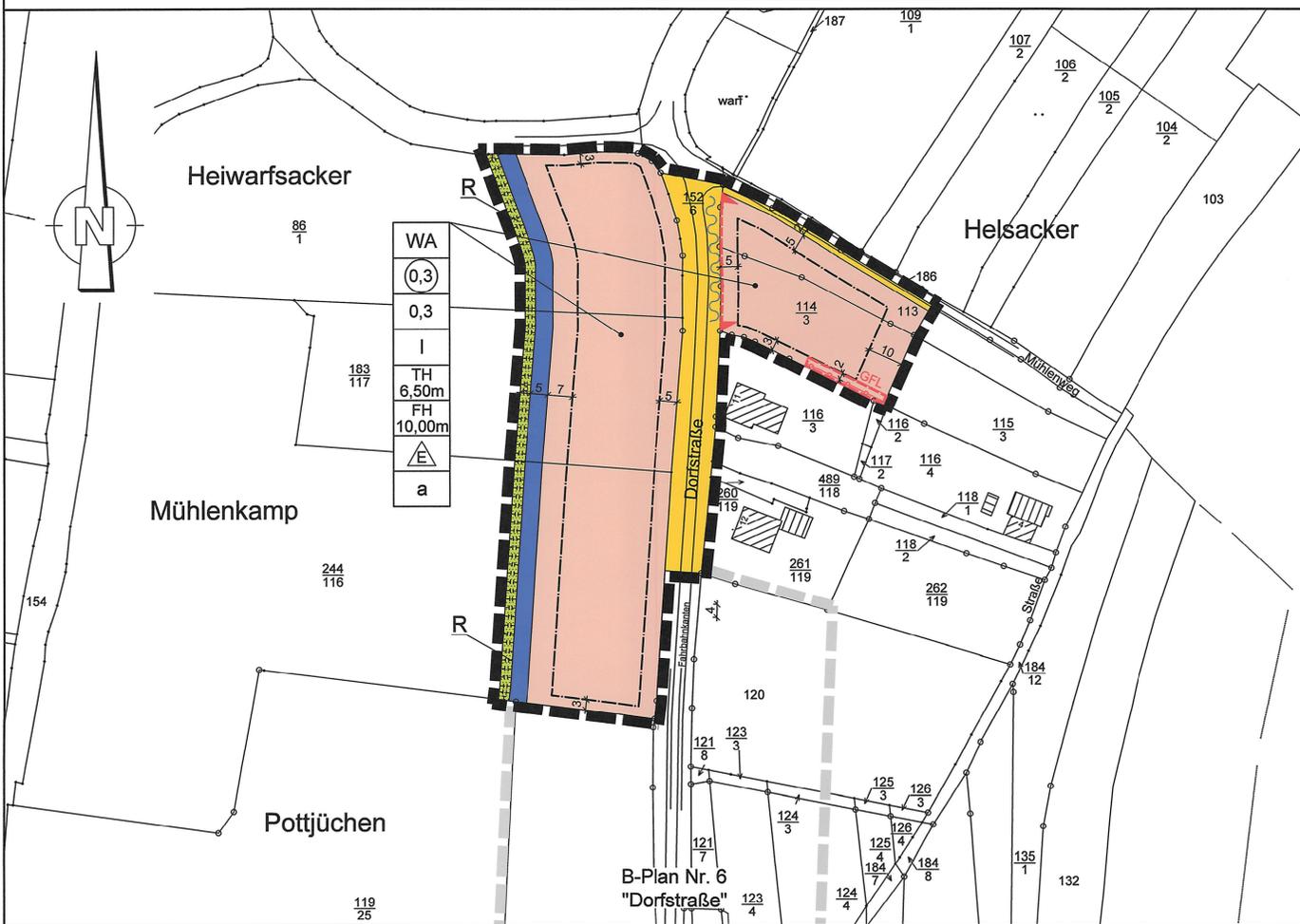


# Zeichnerische Darstellungen und Festsetzungen



Gemarkung: **Utarp** Flur: **3+4** Datum des Feldvergleiches: **24.11.2015** Aktenzeichen: **\_\_\_ - \_\_\_ / \_\_\_**

Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen, Katasteramt Wittmund

**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 Utarp den Bebauungsplan Nr. 8 „Dorfstraße Erweiterung“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.  
 Utarp, 09. Mai 2016  
*gez. Bents* (Siegel)  
 Bürgermeisterin

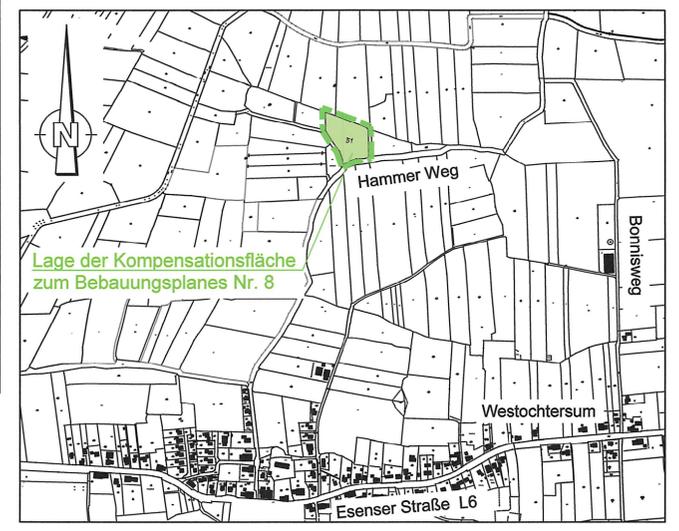
**Inkrafttreten**  
 Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 8 „Dorfstraße Erweiterung“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB Am 30.06.2016 im Amtsblatt für den Landkreis Wittmund bekanntgemacht worden.  
 Der Bebauungsplan Nr. 8 „Dorfstraße Erweiterung“ ist am 30.06.2016 rechtsverbindlich geworden.  
 Utarp, 15. Nov. 2016 *gez. Bents*  
 Bürgermeisterin

**Verfahrensvermerke:**  
**Aufstellungsbeschluss**  
 Der Rat der Gemeinde Utarp hat in seiner Sitzung am 08.05.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Dorfstraße Erweiterung“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.10.2015 ortsüblich bekanntgemacht.  
 Utarp, 09. Mai 2016 *gez. Bents*  
 Bürgermeisterin

**Verletzung von Vorschriften über die Planaufstellung**  
 Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 8 „Dorfstraße 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.  
 Utarp, \_\_\_\_\_  
 Bürgermeisterin

**Öffentliche Auslegung**  
 Der Rat der Gemeinde Utarp hat in seiner Sitzung am 26.01.2016 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 „Dorfstraße Erweiterung“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.02.2016 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 „Dorfstraße Erweiterung“ und der Begründung haben vom 22.02.2016 bis 22.03.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
 Utarp, 09. Mai 2016 *gez. Bents*  
 Bürgermeisterin

**Übersichtskarte Kompensationsflächen**  
**Maßstab 1 : 10.000**



**Satzungsbeschluss**  
 Der Rat der Gemeinde Utarp hat in seiner Sitzung am 21.04.2016 den Bebauungsplan Nr. 8 „Dorfstraße Erweiterung“ gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.  
 Utarp, 09. Mai 2016 *gez. Bents*  
 Bürgermeisterin

# Textliche Festsetzungen

- Unzulässige Nutzungen in den Allgemeinen Wohngebieten (gemäß § 4 BauNVO)**  
 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA-Gebieten) werden gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- Mindestgrundstücksgröße (gemäß § 9 Abs. 1 BauGB)**  
 Die Mindestgröße der zu bebauenden Grundstücke wird auf 400 m<sup>2</sup> festgesetzt.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**  
 In den Allgemeinen Wohngebieten sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.
- Garagen und Nebenanlagen (gemäß § 12 und § 14 BauNVO i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)**  
 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen § 12 BauNVO in einem Abstand bis 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie der Straße, von der das Grundstück erschlossen wird, sowie im Abstand von 3,0 m zu den Geh- und Radwegen nicht errichtet werden.
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)**  
 Innerhalb des festgesetzten Einfahrtbereiches ist eine Ein- bzw. Ausfahrt in einer Breite von 6 m bis maximal 8 m zulässig. An Grundstücken, an denen keine Einfahrtbereiche festgelegt sind, bestehen hinsichtlich der Anlagen von Einfahrten keine Einschränkungen.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**  
 Im öffentlichen Teilbereich des Plangebietes ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL-Recht) in einer Breite von maximal 2 m zu beiden Seiten festgesetzt, zwecks Sicherung der Wasserversorgung. Der Bereich, der durch das GFL-Recht umgrenzt wird, ist extensiv zu unterhalten und von Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern dauerhaft freizuhalten. Innerhalb des Bereiches des GFL-Rechts sind bauliche Anlagen unzulässig.
- Gehölzschutz (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**  
 Auf dem Flurstück 114/3 sind zum Schutz angrenzender Hecke (südliche Grenze) Bodenauf- und -abtrag bis 2 m Abstand zur Hecke nicht zulässig.
- Interne Kompensationsfläche (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
 Der als öffentliche Grünfläche festgesetzte Grünstreifen ist ebenfalls Kompensationsfläche für das Schutzgut Boden auf 88 m<sup>2</sup>. Der Räumstreifen ist extensiv zu nutzen und wird 1 - 2 x jährlich gemäht. Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln, Herbiziden o.a. sowie Düngung sind nicht zulässig.

# Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

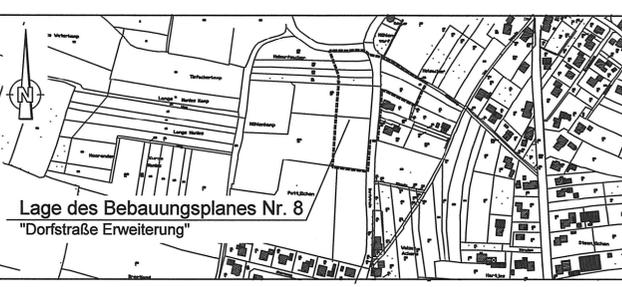
- Dachformen**  
 Es sind nur Sattel-, Pagoden-, Walm- und Krüppelwalddächer zulässig. Die Giebelspitzen der Satteldächer dürfen abgewalmt werden (Krüppelwalm). Die Dachneigung hat 15° bis 50° zu betragen. Für Garagen und Carports gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sowie für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch andere Dachformen zulässig. Ebenfalls sind bei Wintergärten, Eingangsüberdachungen und kleinere untergeordnete Bauteile, wie z. B. Erker, andere Dachformen und Neigungen zulässig.
- Traufwand- und Firsthöhen**  
 Für die Traufpunkte (Schnittpunkt Außenwand mit der Dachfläche) wird als Maximalhöhe 6,50 m festgesetzt. Die maximale Firsthöhe (höchster Punkt der Dachkonstruktion) beträgt im Planbereich 10,00 m. Bezugspunkt für die Maßangaben ist die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in Straßenmitte.  
 Als Grundlage für die Bemessung gilt folgende Regelung:  
 Traufhöhe: Maß zwischen Oberkante Straßenmitte, gemessen in Fassadenmitte, und der äußeren Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut  
 Firsthöhe: Maß zwischen Oberkante Straßenmitte, gemessen in Fassadenmitte, und oberstem Firstpunkt (äußere Dachhaut)

# Hinweise

- Rechtliche Grundlagen**  
 Als gesetzliche Grundlagen in der Zeit der geltenden Fassung gelten für diesen Bebauungsplan:  
 - BauGB vom 23.09.2004  
 - BauNVO vom 23.01.1990  
 - PlanZV vom 18.12.1990  
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 01.03.2010  
 - Nds. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (NAG BNatSchG) vom 01.03.2010
- Bodenfunde**  
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammeln, Schlacken oder auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Ostfriesischen Landschaft - Archäologische Denkmalpflege - oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.  
 Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

- Bodenbelastungen**  
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich über den Erschließungsträger die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.
- Externe Kompensationsfläche**  
 Die folgende Kompensationsmaßnahme ist zur rechtlichen Kompensation der zu erwartenden Eingriffsfolgen des gesamten Bereiches der Baugrundstücke anzurechnen.  
 Auf dem Flurstück 51, Flur 1, Gemarkung Ochtersum werden auf 4.130 m<sup>2</sup> Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen.  
 Zum Erreichen und zur Sicherung der für die Kompensation erforderlichen Qualitäten ist das Flurstück 51, Flur 1, Gemarkung Ochtersum dauerhaft unter den folgenden Auflagen zu bewirtschaften:  
 • Keine Ackernutzung, keine Ackerwischnutzung.  
 • Kein Grünlandumbruch, keine Neubeisat der Grasnarbe.  
 • Erhaltung des Bodenreliefs (kein Verfüllen von Gräben, Senken oder ganzen Flurstücken).  
 • Kein Anpflanzen von Gehölzen.  
 • Keine Entwässerungsmaßnahmen wie z. B. Dränung (außer genehmigungsfreie Unterhaltung der Gräben); falls eine Dränung besteht, muss diese zerstört werden.  
 • Kein Walzen, Schleppen, Mähen, Düngen oder sonstiges Befahren in der Zeit vom 15. März bis zum 01. Juli eines Jahres.  
 • Die Mahd ist grundsätzlich von innen nach außen oder von einer Seite aus beginnend durchzuführen.  
 • Grundsätzlich keine Düngung. Sollte eine Düngung erforderlich werden, kann diese nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde LK Wittmund mit folgenden Ausnahmen erfolgen:  
 • auf reinen Wiesen können einmal jährlich 20 m<sup>2</sup> Gärsubstrat aus der Biogasanlage je ha außerhalb der Wiesenvegetationszeit (15. März bis 01. Juli) ausgebracht werden.  
 • Bei der Düngung ist ein Abstand von mindestens 1 m von der Beseuchungsberkante der Gräben einzuhalten.  
 • Es kann verlangt werden, dass Bodenuntersuchungen für Stickstoff jährlich, für die Grundnährstoffe Phosphat und Kali mindestens alle 9 Jahre vorgelegt werden.  
 • Bis zum 01. Juli Beweidung lediglich mit 2 Tieren pro ha, danach max. 4 Tieren pro ha.  
 • Keine Portionsbeweidung.  
 • Keine Beweidung mit Pferden.  
 • Beweidung mit Schafen nur nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde.  
 • Keine Zufütterung des Weideviehs auf der Fläche.  
 • Zur Tränkung des Viehs sind Weidepumpen zu verwenden.  
 • Keine Anlage von Feichtümpeln.  
 • Bauverbot auch für genehmigungsfreie Bauten.  
 • Damit die Fläche kurzzeitig in die Wintermonate geht, ist im Spätsommer (August / September) eine Mahd mit Entfernung des Mähgutes durchzuführen.  
 • Heuballen sind grundsätzlich 14 Tage nach der Ernte zu entfernen und einer ordnungsgemäßen Verwendung zuzuführen.

# Übersichtslageplan Maßstab 1 : 5.000



# Planzeichnerklärung :

**Art der baulichen Nutzung**  
 Allgemeines Wohngebiet

**Maß der baulichen Nutzung**  
 Geschosflächenzahl  
 Grundflächenzahl  
 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
 Höhe baulicher Anlagen - Traufhöhe - in m über Gelände als Höchstmaß, Bezugspunkt ist Erschließungsstraßenmitte  
 Höhe baulicher Anlagen - Firsthöhe - in m über Gelände als Höchstmaß, Bezugspunkt ist Erschließungsstraßenmitte

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
 abweichende Bauweise  
 nur Einzelhäuser zulässig

**Baugrenze**

**Verkehrsflächen**  
 Straßenverkehrsfläche

**Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

**Einfahrtbereich**

**Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**  
 unterirdisch  
 Grünflächen

**Öffentliche Grünfläche**  
 Zweckbestimmung: Räumstreifen

**Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**  
 Wasserfläche  
 Zweckbestimmung: Regenwasserrückhaltegraben

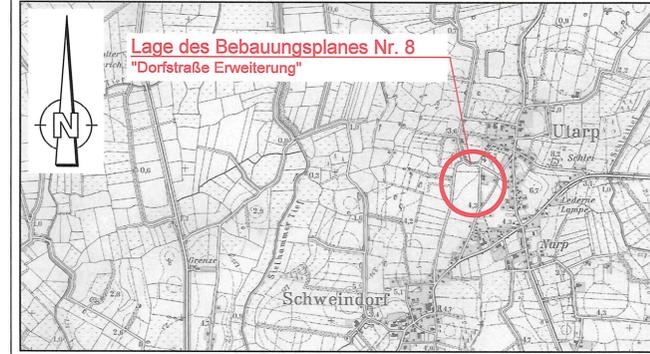
**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
 Zweckbestimmung: Extensivgrünland

**Sonstige Planzeichen**  
 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
 Begünstigter: Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband  
 Zweck: Sicherung der Trinkwasserversorgung

**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 8 "Dorfstraße Erweiterung"**  
 Zeichnerische Hinweise

**Entwässerungsgraben**

# Übersichtskarte Maßstab 1 : 25.000



Kartengrundlage: Topographische Karte, Maßstab 1:25.000

Index	Änderung	gez./bearb.	Datum

**Gemeinde Utarp**  
 Dorfstraße 6a Tel. 04975 / 8183  
 26556 Utarp

**Bebauungsplan Nr. 8 "Dorfstraße Erweiterung"**  
 Hiermit bestätige ich, dass diese Kopie des Bebauungsplanes Nr. 8 „Dorfstraße Erweiterung“ der Gemeinde Utarp in Text und Zeichnung mit der Urschrift übereinstimmt.  
 Wittenholth, 29.11.2016  
 Samtgemeinde Holtrien  
 Der Samtgemeindebürgermeister  
 im Auftrage  
*Wittenholth*  
 (Name)

**Urschrift**

Freigabevermerk  
 Dr. Born - Dr. Ermel GmbH *Born*  
 Auftraggeber

Freigabevermerk  
 Auftraggeber

Maßstab	Datum	Name
1:1000	gez.	21.04.2016 HT
	bearb.	21.04.2016 SPO
	geprüft	21.04.2016 LUE

Datum: siehe linken Planrand  
 Originalgröße: 765x594

Zeichnungs-Nr. 10.002.025 - 02 - 001

**BORN | ERMEL | Ingenieure**  
 Dr. Born - Dr. Ermel GmbH  
 Ingenieure Büro Ostfriesland  
 26605 Aurich · Tjückkampstraße 12  
 Tel. (04941) 1793-0 · Fax (04941) 1793-66  
 www.born-ermel.de · oestr@born-ermel.de