Präambel und Ausfertigung

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 Nenndorf diesen Bebauungsplan Nr. 8 "Am Unlandsweg" aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie die nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO, als Satzung beschlossen:

Stelly. Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Nenndorf hat in seiner Sitzung am 12.05.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Am Unlandsweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

gez. Goldenstein Stelly. Bürgermeister

Planunterlage

Datengrundlage: Liegenschaftskarte: ALE Maßstab: 1:1000

(§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985, Nds GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBL 345). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 09.Februar 2000). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

. den 15.Juni 2001 Dipl.- Ing. Werner Janssen öffent. bes. Verm. Ing. Unterschrift

des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.10.2000 ortsüblich Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 " Am Unlandsweg" und der Begründung haben vom 06.11.2000 bis 07.12.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

den 18.Juni 2001 gez. Goldenstein Stelly. Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Nenndorf hat den Bebauungsplan Nr. 8 "Am Unlandsweg" nach der Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.02.2001 den Bebauungsplan als Satzung (§ 10 BauGB) und die örtlichen Bauvorschriften gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Stelly. Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes Nr. 8 "Am Unlandsweg" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 29.Juni 2001 im Amtsblatt für den Landkreis Wittmund bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 29.Juni 2001 bindlich geworden.

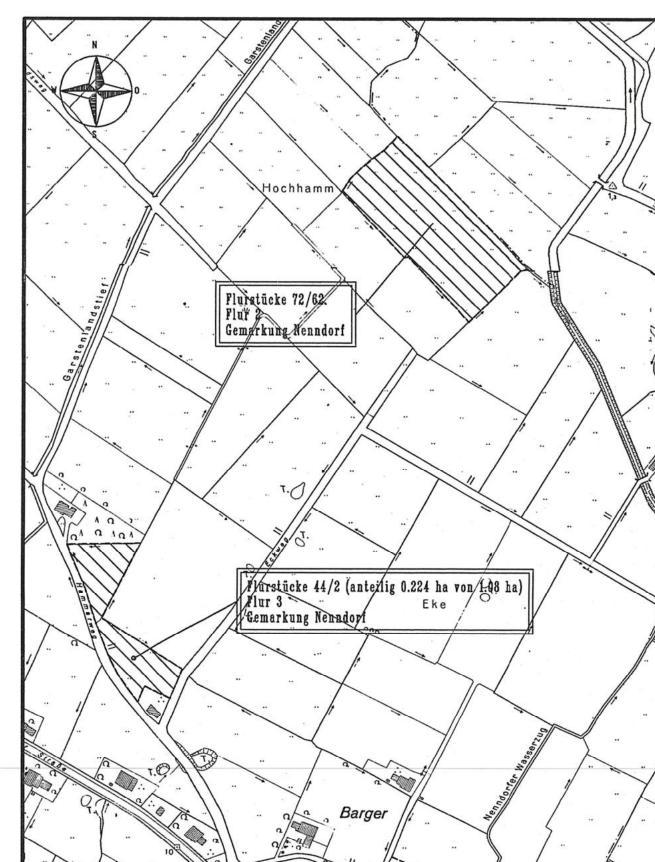
, den 22.August 2001 gez. Goldenstein

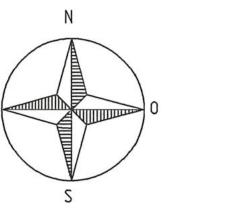
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

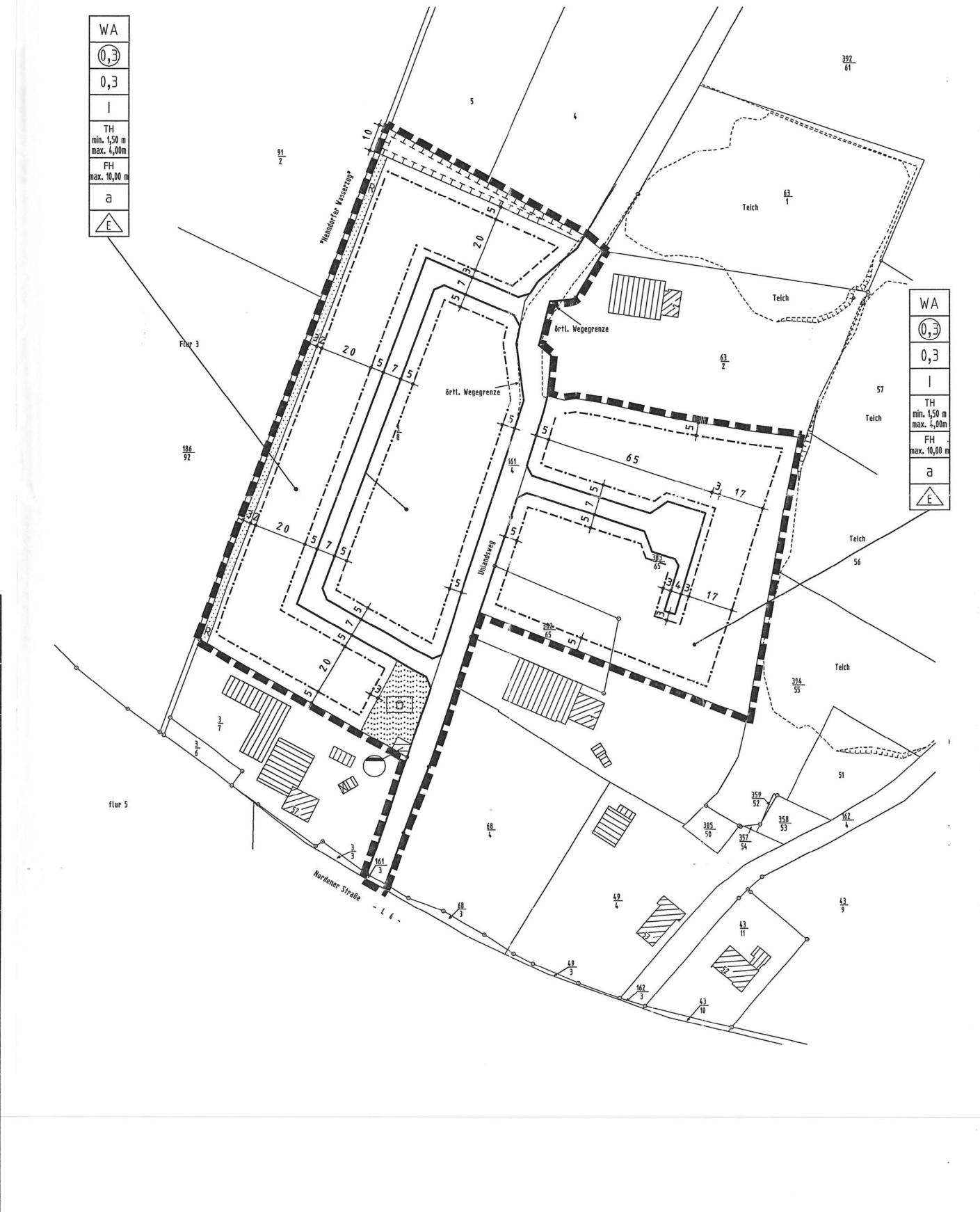
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauugsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Nängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Hiermit beglaubige ich, dass diese Kopie des Bebauungsplanes Nr. 8 "Am Unlandsweg" der Gemeinde Nenndorf in Text und Zeichnung mit der Urschrift Westerholt, 13.09.2001 Im Auftrage







Textliche Festsetzungen

- 1. <u>Unzulässige Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten</u> In den allgemeinen Wohngebieten werden gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffern 2 - 5 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- Abweichende Bauweise Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird in den allgemeinen Wohngebieten eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäudelänge der Einzelhäuser darf maximal 25 m betragen. Die Gebäude dürfen nur mit einem
- seitlichen Grenzabstand, wie bei der offenen Bauweise, errichtet werden.
- 3. <u>Unzulässigkeit von Garagen, Carports und Nebenanlagen</u> 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 3 bzw. 5 m von der Straßenbegrenzungslinie entsprechend den festgesetzten Baugrenzen sowie im Abstand von 5 m zum "Nenndorfer Wasserzug" nicht errichtet werden (§ 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO).
- Ermittlung der Grundfläche

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um 25 % zulässig. Werden nicht transparente Dachflächen von Anlagen nach den §§ 12 und 14 BauNVO dauerhaft flächendeckend begrünt und/oder Stellplätze und Zufahrten für Anlagen nach § 12 BauNVO mit breitfugig verlegtem Material (mehr als 25 % Fugenanteil) wasserdurchlässig befestigt, ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu 50 % zulässig.

Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude In den allgemeinen Wohngebieten sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig (§ 9

Textliche landschaftspflegerische Festsetzungen

Die unter Ziffer 1.1 bis 1.3 aufgeführten Maßnahmen auf öffentlichen Flächen sind spätestens mit der Fertigstellung der Erschließungsstraßen in der Pflanzperiode (15.10. - 30.04.) von der Gemeinde durchzuführen.

Die unter 2.1 aufgeführte Maßnahme ist spätestens 8 Monate nach der Bezugsfertigkeit der Gebäude in der Pflanzperiode (15.10. - 30.04.) von den Grundstückseigentümern durchzuführen.

Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Eingriffsfläche:

Öffentliche Flächen:

- Zur Bepflanzung des Straßenraumes sind folgende Gehölze zu verwenden (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB): (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang: 12 - 14 cm) Tilia cordata "Glenleven" (Winter-Linde)
- Quercus robur (Stiel-Eiche)

Je laufende 20 m Straßenlänge ist ein Baum zu pflanzen.

Außerdem sind die Grünstreifen im Straßenraum flächendeckend mit Stauden oder sommergrünen Laubsträuchern zu bepflanzen.

.2 Bepflanzung des Kinderspielplatzes (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB) Die öffentliche Grünfläche des Kinderspielplatzes ist an der westlichen und südlichen Grenze einreihig zu bepflanzen. Gehölze sind bindend anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

Bäume: (Heister, 2 x verpflanzt, 120 - 150 cm hoch) zu 20 %

(constant and complete	112t, 120 - 100 cm 110	011, 22 20 70			
Alnus glutinosa	(Schwarz-Erle)	zu 10 %	Quercus robur	(Stiel-Eiche)	zu 40 %
Betulua pendula	(Moor-Birke)	zu 15 %	Tilia cordata	(Winter-Linde)	zu 20 %
Carpinus betulus	(Hainbuche)	zu 15 %		•	
Sträucher:					
(2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch)		zu 80 %			
Acer campestre	(Feld-Ahorn)	zu 20 %	Salix caprea	(Sal-Weide)	zu 20 %
Salix aurita	(Ohr-Weide)	zu 20 %	Sorbus aucuparia	(Eberesche)	zu 20 %
Salix cinerea	(Grau-Weide)	zu 20 %		and the state of t	

Die Pflanzabstände sind für Einzelbäume auf 8 m, für Bäume auf 3 - 5 m und für Sträucher auf 1 - 2 m

1.3 Fläche für Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB) Auf der Fläche im Norden des Plangebietes ist der Graben mit Aufweitungen zur Regenwasserrückhaltung anzulegen. Die Südseite ist zu einem partiellen Weiden- und Erlengebüsch zu entwickeln, indem folgende Gehölze mit den unter Ziffer 1.2 genannten Qualitäten angepflanzt werden: Alnus glutinosa (Schwarz-Erle) Salix cinerea (Grau-Weide)

Private Flächen

Salix aurita (Ohr-Weide)

Im Plangebiet ist/sind auf jedem Baugrundstück je angefangene 400 qm Grundstücksfläche mindestens

Salix caprea (Sal-Weide)

ein Laubbaum der folgenden Arten wahlweise Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn) Fraxinus excelsior (Gewöhn, Esche) Alnus glutinosa (Schwarz-Erle) Quercus robur Carpinus betulus (Hainbuche) Tilia cordata (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang: 14 - 16 cm)

zwei Obstbäume (Lokalsorten) (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang: 10 - 12 cm)

anzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB) und auf Dauer zu erhalten. Im Norden und Westen des Plangebietes haben diese Anpflanzungen an der Grenze zur freien Landschaft im Abstand von mind. 5 m zum "Nenndorfer Wasserzug" zu erfolgen.

Örtliche Bauvorschriften gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

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.

Es sind nur Walm- und Satteldächer zulässig. Die Giebelspitzen der Satteldächer dürfen abgewalmt werden (Krüppelwalm). Die Dachneigung hat mindestens 15° und höchstens 50° zu betragen.

Regenerative Energien Neue Technologien zur Energiegewinnung (z. B. Sonnenkollektoren, Absorberanlagen) sind auf einer Dachseite des Gebäudes zulässig. Die Größe dieser Anlagen darf höchstens 50 % der Dachfläche der gewählten Dachseite in Anspruch

. Ausnahmen Von den Örtlichen Bauvorschriften bleiben folgende Vorhaben unberührt:

- untergeordnete Anbauten, Vordächer und Eingangsüberdachungen,
- Wintergärten,

 Gartenhäuser, Garagen und Carports.

<u>Hinweise</u>

- 1. Als gesetzliche Grundlagen gelten für diesen B-Plan in der zur Zeit geltenden Fassung:
- BauGB vom 27.08.1997 BauNVO vom 23.01.1990
- PlanZVO 90 vom 18.12.1990 NBauO vom 13.07.1995
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) vom 21. September 1998 Niedersächsiches Naturschutzgesetz (NNatG) vom 11. April 1994

Landschaft - Abteilung Archäologische Landesaufnahme Aurich entgegen.

- Bei Erdarbeiten können ärchologische 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
- 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. Externe Kompensationsmaßnahmen: Die folgenden Kompensationsmaßnahmen sind zur Kompensation der zu erwartenden Eingriffsfolgen des
- 1.1 Grünlandextensivierung

gesamten Bereiches der Baugrundstücke und Erschließungsstraßen anzurechnen und von der Gemeinde

- Die dauerhafte extensive Grünlandbewirtschaftung des Flurstücks 44/2 (0,224 ha von 1,08 ha), Flur 3, Gemarkung Nenndorf, ist sicherzustellen. Zur Erhöhung der Strukturvielfalt sind auf beiden Flurstücken abflußlose Grüppen mit Abständen von ca.
- 20 m herzustellen. Ausgeschlossen ist die Anwendung von Pestiziden und Bioziden, Grünlandumbruch und Neueinsaat sowie das Walzen der Flächen. Das Schleppen ist nur im Zeitraum vom 01.11. - 15.03. zulässig.
- Grundsätzlich keine Düngung mit folgenden Ausnahmen: * auf reinen Wiesen kann einmal jährlich Festmist mit max. 1 Dungeinheit¹ je ha außerhalb der Wiesenvogelbrutzeit (15. März bis 1. Juli) ausgebracht werden.
- * auf Flächen, die einer Wechselnutzung unterliegen (z. B. einmal jährliche Mahd mit Nachbeweidung) kann in einem Turnus von 2 Jahren Festmist mit max. 1 Dungeinheit¹ je ha außerhalb der Wiesenvogelbrutzeit (15. März bis 1. Juli) ausgebracht werden.

Die Mahd soll zur Aushagerung in den ersten zwei Jahren 2 x im Jahr (Juni/September) und den darauffolgenden Jahren 1 x im Jahr nicht vor dem 1. Juli erfolgen. Das Mähgut ist abzuräumen.

Alternativ ist die extensive Nutzung durch Beweidung zulässig. Die Beweidung ist frühestens ab dem 15.05.

mit max. zwei Tieren/ha zulässig (keine Portionsbeweidung). Ab dem 01.07. kann die Stückzahl erhöht werden. Im Zeitraum vom 15.05. - 01.07. ist eine Nutzung als Kälber- oder Pferdeweide nicht zulässig. Der angrenzende Graben ist mit einem Abstand von mind. 0,5 m von der Böschungsoberkante

.2 Grünlandextensivierung Die dauerhafte extensive Grünlandbewirtschaftung des Flurstücks 72/62 (2,13 ha von 2,50 ha), Flur 2, Gemarkung Nenndorf, ist durch folgende Bewirtschaftungsauflagen sicherzustellen:

- Keine Ackernutzung, keine Ackerzwischennutzung.
- Kein Grünlandumbruch, keine Neueinsaat der Grasnarbe.
- Erhaltung des Bodenreliefs (kein Verfüllen von Grüppen, Gräben, Senken oder ganzen Flurstücken). Kein Anpflanzen von Gehölzen.
- Keine Entwässerungsmaßnahmen wie z. B. Dränung (außer genehmigungsfreie Unterhaltung der
- Kein Walzen, Schleppen, M\u00e4hen oder D\u00fcngen in der Zeit vom 15. M\u00e4rz bis zum 1. Juli eines Jahres.
- Die Mahd ist grundsätzlich von innen nach außen oder von einer Seite aus beginnend durchzuführen. • Keine Ausbringung von Düngemitteln jeglicher Art in den ersten drei Jahren der Extensivierung. Danach in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde. Bei Weidenutzung keine zusätzliche Düngung mit N, sondern nur bedarfsorientierte P-Düngung (max. 40 kg/ha) und K-Düngung (max. 60 kg/ha). Bei Nutzung als Mähgrünland kann nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde auch eine
- bedarfsgerechte N-Düngung erfolgen. Ganzjähriger Verzicht auf Pflanzenschutzmittel, Dünger aus Geflügelhaltung und Gülle.
- Bis zum 1. Juli Beweidung lediglich mit zwei Tieren pro ha, danach max. vier Tiere 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.
- Bei Nichtnutzung der Fläche wird nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im Spätsommer (September) eine Mahd durchgeführt und das Mähgut abgefahren.
- Einer Dungeinheit (DE) entspricht ein Tierbesatz, der jährlich über Kot und Harn nicht mehr als 80 kg Stickstoff absetzt, bewertet als Gesamtstickstoff, oder nicht mehr als 70 kg Phosphat (P₂O₅), bewertet als Gesamtphosphat. Umrechnungsschlüssel für Dungeinheiten entspricht dies z. B. einer Tierzahl von 1,5 Rindern > 2 Jahre, 3 Jungrindern von 3 Monaten bis 2 Jahre oder 9 Kälber < 3 Monate.

- Planzeichenerklärung:
- Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung Geschoßflächenzahl als Höchstmaß

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen – Traufhöhe – in m über Gelände als Höchstmaß, Bezugspunkt ist Erschließungsstraßenmitte

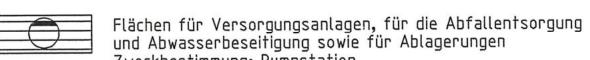
Höhe baulicher Anlagen – Firsthöhe – in m über Gelände max. 10,00 m als Höchstmaß, Bezugspunkt ist Erschließungsstraßenmitte

<u>Bauweise und Baugrenzen</u> abweichende Bauweise / nur Einzelhäuser zulässig

----- Baugrenze Öffentliche Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen



Zweckbestimmung: Pumpstation

<u>Grünflächen</u> Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung : Spielplatz

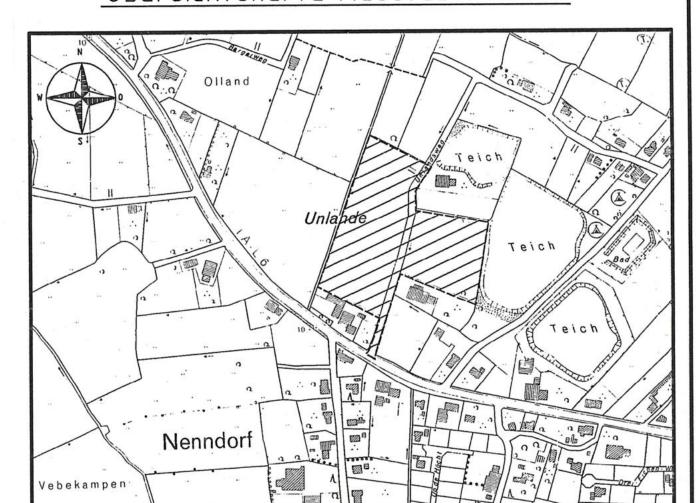
Private Grünflächen Zweckbestimmung : Räumzone

> <u>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für</u> für Massnahmen zum Schutz,zu Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege ਰਿਸ਼ਸ਼ਸ਼ਸ਼ੀ und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

<u>Sonstige Planzeichen</u> Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Übersichtskarte Masstab 1: 5000



///// Plangebiet

Gemeinde Nenndorf Landkreis Wittmund Bearbeiter: Ku/Bü Zeichn.Nr.: Bebauungsplan Nr. 8 "Am Unlandsweg" CAD: ...SP/VPROJEKT mit örtlichen Bauvorschriften gemäß §§ 57, 97 und 98 NBauO 213 00/BPL/UNLAND.PIC 1: 1000 Urschrift Abschrift

Aurich, 07.03.2000/ 15.08.2000/20.10.2000/

26605 Aurich Tjüchkampstraße 12 Ruf 04941/1793-0 Fax 04941/1793-66 27568 Bremerhaven Grabenstraße 31 Ruf 0471/94427-0 Fax 0471 / 94427-27 Größe: 0.56

Samtgemeinde Holtriem Der Samtgemeindedirektor

<u>Übersichtskarte Masstab 1: 5000</u>

Satzungsbeschluss

Stelly. Bürgermeister

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

am 08.09.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwand-

Offentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Nenndorf hat in seiner Sitzung am 12.05.2000 dem Entwurf

Nängel und Abwägung

Lage der Kompensationsfläche