Textliche Festsetzungen

1. Garagen und Nebenanlagen
Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauNVO sind Garagen, Carports und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO im Bereich zwischen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze sowie im Abstand von 3 m zu den zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB nicht zulässig.

2. Ermittlung der Grundfläche
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird die Überschreitung der zulässigen Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen auf höchstens 25 von Hundert (“GRZ = 0,375) begrenzt. 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 % (“GRZ = 0,467) zulässig. Im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden wird die vollständig versiegelnde Grundstücksfläche reduziert bzw. eine Begrünung oder wasserdurchlässige Befestigung von Nebenanlagen und -gebäuden vorgegeben.

3. Zulässige Nutzungen in den Allgemeinen Wohngebieten
In den Allgemeinen Wohngebieten werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

4. Traufe 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.

5. Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird für die Allgemeinen Wohngebiete die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf maximal zwei Wohnungen pro Einzel- bzw. Doppelhaus festgesetzt.

Textliche landschaftspflegerische Festsetzungen

1. Öffentliche Flächen

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

Je laufende 20 m Straßenlänge ist ein Baum zu pflanzen.

Zur gruppenweisen Unterpflanzung sind folgende Sträucher zu verwenden:
(2 x verpflanzt, 60-100 cm hoch)

Frangula alnus	(Faulbaum)	*Salix cinerea* (Asch-Weide)
Prunus spinosa	(Schlehe)	*Salix caprea* (Sal-Weide)
Rosa canina	(Hunds-Rose)	*Sambucus nigra* (Schw. Holunder)
Salix aurita	(Ohr-Weide)	*Sorbus aucuparia* (Eberesche)

Die Pflanzabstände betragen ca. 1,0 - 2,0 m.

Die Bepflanzung ist spätestens mit Fertigstellung der Erschließungsstraßen in der Pflanzperiode 01.10. - 30.04. von der Gemeinde durchzuführen.

1.2 Bepflanzung Kinderspielplatz
Die für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichnete Fläche des Kinderspielplatzes ist zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Folgende Gehölze sind bindend anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten:

Einzelbäume:
(Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang: 12-14 cm)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Tilia cordata (Winter-Linde)

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

Alnus glutinosa	(Schwarz-Erle)	*Quercus robur*	(Stiel-Eiche)
Betula pubescens	(Moor-Birke)	*Tilia cordata*	(Winter-Linde)
Carpinus betulus	(Hainbuche)		

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

Salix aurita	(Ohr-Weide)	*Salix caprea*	(Sal-Weide)
Salix cinerea	(Asch-Weide)	*Sorbus aucuparia*	(Eberesche)

Die Pflanzabstände sind für Bäume auf 3-5 m und für Sträucher auf 1-2 m festgesetzt. Die Bepflanzung ist in der Pflanzperiode 01.10. - 30.04. nach Fertigstellung des Spielplatzes von der Gemeinde vorzunehmen.

2. Private Flächen

2.1 Pflanzstreifen
Die für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen an den Baugebietsgrenzen sind als freiwachsende Hecke zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25a BauGB). Hierzu sind alle folgenden Gehölze bindend anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten:

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

Corylus avellana	(Haselnuß)	*Prunus spinosa*	(Schlehe)
Crataegus monogyna	(Eingr. Weißdorn)	*Rosa canina*	(Hunds-Rose)
Frangula alnus	(Faulbaum)	*Salix aurita*	(Ohr-Weide)
Sambucus nigra	(Schw. Holunder)	*Sorbus aucuparia*	(Eberesche)

Rankpflanzen:
Lonicera periclymenum (Wald-Geißblatt)

Die Pflanzabstände sind für Sträucher auf 1,5-2 m festgesetzt; Ranker sind alle 5 m in die Pflanzung einzusetzen. Die Gehölze sind als versetzte Reihen mit Abständen von 1,25 m von den Rändern zu pflanzen. Die Bepflanzung ist spätestens 8 Monate nach Bezugsfertigkeit der Gebäude in der Pflanzperiode 01.10. - 30.04. von den Grundstückseigentümern durchzuführen.

2.2 Pflanzgebot
Im Plangebiet ist/sind pro 400 m² angefangene Grundstücksfläche

- ein Laubbaum (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang: 14 - 16 cm) der folgenden Arten, wahlweise

Quercus robur	(Stiel-Eiche)
Tilia cordata	(Winter-Linde)
Alnus glutinosa	(Schwarz-Erle)

oder

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

anzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB).

Die Bepflanzung ist spätestens 8 Monate nach Bezugsfertigkeit der Gebäude in der Pflanzperiode 01.10. - 30.04. von den Grundstückseigentümern durchzuführen.

Hinweise

1. Gesetzliche Grundlagen
Als gesetzliche Grundlagen gelten für diesen B-Plan in der zur Zeit geltenden Fassung:

- BauGB vom 08.12.1986
- BauNVO vom 23.11.1990
- PlanzVO vom 18.12.1990
- NBauO vom 06.06.1986
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12.03.1987
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen©) vom 28.04.1993
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) vom 11.04.1994
- Niedersächsisches Gesetz über Spielplätze (NSpG) vom 06.02.1973

2. Bodenfunde
Bei Erdarbeiten können archäologische Funde zutage kommen. Das können sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, 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 zur Bodenfunde nehmen die unteren Denkmalschutzbehörden, der Landkreis sowie die Ostfriesische Landschaft - Abteilung Archäologische Landesaufnahme Aurich - entgegen.

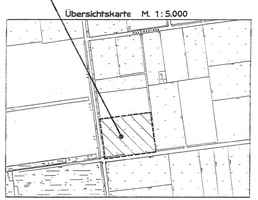
3. Bodenbelastungen
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

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

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

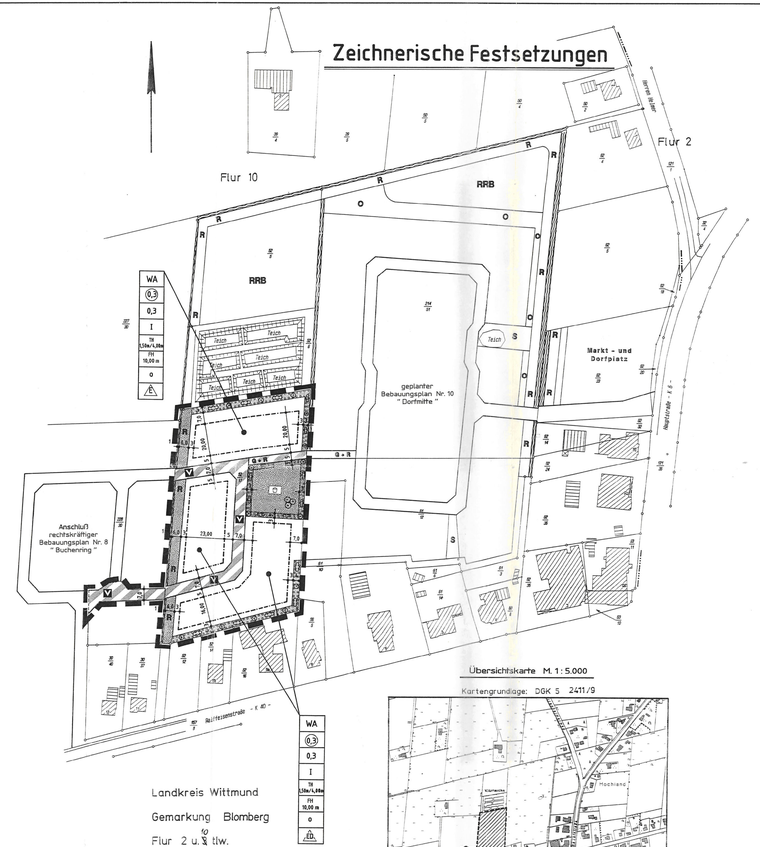
5.1 Das Flurstück 41, Flur 13, Gemarkung Blomberg ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen. Als Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist die Fläche der freien Sukzession zu überlassen. Die vorhandene Vegetationsdecke ist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

Übersichtskarte M. 1:5.000

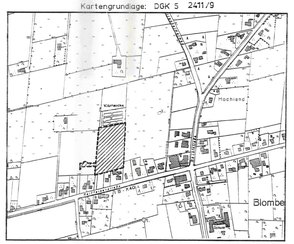


Externe Kompensationsfläche

Zeichnerische Festsetzungen



Übersichtskarte M. 1:5.000
Kartengrundlage: DGK 5 2411/9



Planzeichenerklärung:

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,3 Geschoßflächenzahl

0,3 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH 1,50m / 4,00m Höhe baulicher Anlagen - Traufhöhe - in m über Gelände als Mindest- bzw. Höchstmaß, Bezugspunkt ist Erschließungsstraßenmitte

FH 10,00m Höhe baulicher Anlagen - Firsthöhe - in m über Gelände als Höchstmaß, Bezugspunkt ist Erschließungsstraßenmitte

Bauweise und Baugrenzen

o Offene Bauweise

ED nur Einzelhäuser zulässig

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Öffentliche Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigte Zone / Geh- und Radweg

Grünflächen

R Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Spielplatz/Räumstreifen

Private Grünfläche
Zweckbestimmung: Pflanzstreifen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserflächen
Zweckbestimmung: Oberflächenentwässerungsgraben

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

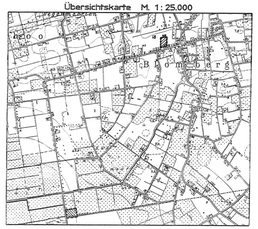
Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

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

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Übersichtskarte M. 1:25.000



Plangebiet

Fläche für externe Kompensationsmaßnahmen

PRÄAMBEL

AUF GRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) UND DER §§ 56, 97 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBAUO) UND DES § 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG HAT DER RAT DER GEMEINDE

Blomberg DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9 AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN NACHSTEHENDEN/WIESENSTEHENDEN/OBEN-STEHENDEN ÖRTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DEN NACHSTEHENDEN/WIESENSTEHENDEN/OBENSTEHENDEN BAUORDNUNGSRECHTLICHEN VORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

Blomberg, den 17. Jan. 1996
BÜRGERMEISTER — STADT/GEMEINDEDIREKTOR

VERFAHRENSVERMERKE

DER RAT DER STADT/GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 17.05.1995 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9, BESCHLOSSEN, DER AUFSTELLUNGSBESCHLUß IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 29.07.1995 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

Blomberg, den 17. Jan. 1996
STADT/GEMEINDEDIREKTOR

DER RAT DER STADT/GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 17.05.1995 DEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB/§ 3 ABS. 2 SATZ 2 ERSTER HALBSATZ i.V.M. § 7 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 29.05.1995 ORTSÜBLICH BEKANNTGEGEBEN.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 06.06.1995 bis 28.11.1995 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

Blomberg, den 17. Jan. 1996
STADT/GEMEINDEDIREKTOR

DER RAT DER STADT/GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM ..... DEN/DIE GEÄNDERTEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG MIT EINSCHRÄNKUNG GEMÄSS § 2 ABS. 3 SATZ 2 ZWEITER HALBSATZ BAUGB BESCHLOSSEN.

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM ..... ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM ..... bis ..... GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

....., den .....
STADT/GEMEINDEDIREKTOR

DER RAT DER STADT/GEMEINDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 17.05.1995 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

Blomberg, den 17. Jan. 1996
STADT/GEMEINDEDIREKTOR

Der Bebauungsplan nach § 1 (2) BauGB-Maßnahmen ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.: 204-205.4-21102-B2/0-9) unter Auflagen/mit Maßgaben und als Teilw. gemäß § 6 Abs. 2-4 BauGB genehmigt.

Oldenburg, den 23. 04. 1996

Bezirksregierung Weser-Ems
Im Auftrag

DER BEBAUUNGSPLAN IST GEM. § 11 ABS. 3 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 DEM IN DER VERFÜGUNG VOM ..... (AZ.: .....) AUFGEFORDERTEN AUFLAGEN/MASSGABEN IN SEINER SITZUNG AM ..... BESCHLOSSEN. DER BEBAUUNGSPLAN HAT DAMIT DEN AUFLAGEN/MASSGABEN VOM ..... ENTSPROCHEN.

....., DEN .....
STADT/GEMEINDEDIREKTOR

DIE ERTEILUNG DER GENEHMIGUNG/DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS DES BEBAUUNGSPLANES IST GEMÄSS § 12 BAUGB AM ..... IM AMTSBLATT ..... BEKANNTGEMACHT WORDEN.
DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM ..... RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

....., den .....
STADT/GEMEINDEDIREKTOR

INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANS IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENSVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANS NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

....., DEN .....
STADT/GEMEINDEDIREKTOR

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

....., DEN .....
STADT/GEMEINDEDIREKTOR

VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERKE
KARTENGRUNDLAGE: FLURKARTE/KATAMK, FLUR 13 NR. MASSTAB 1:2000
DGK 5 2411/9

DIES KARTENVERVIELFÄLTIGUNG IST NUR FÜR EIGENE, NICHTERWERBLICHE ZWECKE DER KATASTERBEHÖRDEN GESTATTET. (§ 10 NIEDERSÄCHSISCHES GESETZ ÜBER KATASTERWESEN VOM 2.7.1985, NDS.GVBL.S. 213), GESCHÜTZT DURCH ARTIKEL 12 DES GESETZES VOM 19.9.1989, NDS.GVBL.S. 345.

KARTENGRUNDLAGE: TOP KARTE M. 1: 25000
HERSTELLFIRMA: MIT EINLAMINIS DES HERAUSGEBERS:
HERAUSGEBER: LANDESVERMESSUNGSAMT -LANDESKATASTERAMT-

DIE PLANKARTENLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STADTÜBLICH BEZEICHNETEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 30.01.1995), SIE IST HINREICHEND FÜR DIE DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEEIGNET. (§ 1 ABS. 2 NKATG)
DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ORTLICHKEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.

WITTMUND, DEN 6. Februar 1996
KATASTERAMT WITTMUND

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEARBEITET VON
..... DEN 29.05.1995
PLANUNG DEN 20.06.1995
GEÄNDERT: ..... DEN 21.12.1995
GEÄNDERT: ..... DEN .....

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Bartmann Dipl.-Ing. Schönherr

Maßstäbe: 1:1 — Rollen Nr. R 1762/05 — Größe: 0,64 m²

VERBINDLICHER BAULEITPLAN (BEBAUUNGSPLAN) GEM. § 30 BAUGB

STADT- / GEMEINDE: Blomberg
NR.: 9
NEUAUFSTELLUNG (X) — ERGÄNZUNG — ÄNDERUNG — VEREINF. ÄND.

ORTSTEIL:
BEZEICHNUNG: " Buchenring Erweiterung "

Blomberg
mit Wellenberg