



Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde **Blomberg** diesen Bebauungsplan Nr. 12 "Gauder Pfad", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / neben stehenden / abweichenden textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Hiermit beglaube ich, dass diese Kopie des Bebauungsplanes Nr. 8 "Am Reihertief" der Gemeinde Blomberg in Text und Zeichnung mit der Urchrift übereinstimmt.
Wieserhof, 09.10.2006
Ulrike (Huse)

Blomberg, den 26.07.2006
gez. Wilms
Bürgermeisterin

Verfahrensvermerk
Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 14.04.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Gauder Pfad" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.07.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Blomberg, den 26.07.2006
gez. Wilms
Bürgermeisterin

Planunterlagen
Kartengrundlagen: Liegenschaftskarte
Gemarkung: Blomberg
Maßstab: 1:2000

Die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standortangaben ist ohne Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde nur für kommunale Körperschaften im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung zur Bereitstellung eigener Informationen an Dritte gestattet (§ 5 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen, NVerbG, vom 12. Dezember 2002, Nds.GVB1. 2003, S.5). Hierzu gehört auch die Veröffentlichung von Bauteilplänen.
Öffentliche Wiedergaben sind der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde mitzuteilen (§ 5 Abs. 3 Satz 3 NVerbG). Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 08.11.2004). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.

GLL Aurich
Katasteramt Wittmund
Im Auftrage
gez. Eßen

Wittmund, den 01.08.2006
Siegel

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 14.04.2006 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 "Gauder Pfad" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.08.2005 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13 "Am Reihertief" und der Begründung haben vom 30.09.2005 bis 30.09.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Blomberg, den 26.07.2006
gez. Wilms
Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan Nr. 12 "Gauder Pfad" nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.07.2006 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Blomberg, den 26.07.2006
gez. Wilms
Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 12 "Gauder Pfad" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 21.08.2006 in Amtsblatt für den Landkreis Wittmund bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 12 ist damit am 21.08.2006 rechtsverbindlich geworden.

Blomberg, den 26.07.2006
gez. Wilms
Bürgermeisterin

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 12 "Gauder Pfad" sind die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Blomberg, den 26.07.2006
Bürgermeisterin

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 Ziffer 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 30 m betragen. Die Gebäude dürfen nur mit einem seitlichen Grenzstreifen, wie bei der offenen Bauweise, errichtet werden.
- Umfasstchlusss 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 und von 2 m zu den Geh- und Radwegen entsprechende festgesetzte Baugrenzen sowie im Abstand von 10 m zur Bauschulterkante des G 10 Nr. 8008 "Reihertief" nicht errichtet werden (§ 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 6 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 2% zulässig. Werden nicht transparente Dachflächen von Anlagen nach den §§ 12 und 14 BauNVO quartiert flächenbündig begrünt und/oder Stiege- und Zufahrten für Anlagen nach § 12 BauNVO mit breitflächig verlegtem Material (mehr als 2% Fugenanteil) wasserabweisend bedeckt, ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu 5% zulässig.
- Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebieten
In den allgemeinen Wohngebieten sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig (§ 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB).
- Traut- und Firsthöhe
Die zulässigen Traut- und Firsthöhen sind den Nutzungsbestimmungen zu entnehmen. Als Bezugspunkt gilt der Scheitelpunkt der Außenwand mit der Dachstuhl zur Erschließungsstraßenmitte. Ausgenommen sind die Traufen der Dachgauben und Krüppelwalmflächen.

Textliche landschaftspflegerische Festsetzungen

Die unter Ziffer 1.1 und 1.2 aufgeführten Maßnahmen auf öffentlichen Flächen sind spätestens mit der Fertigstellung der Erschließungsflächen in der Pflanzperiode (15.10. - 30.04.) von der Gemeinde durchzuführen.
Die unter 2.1 aufgeführte Maßnahme ist spätestens 6 Monate nach der Beauftragung der Gebäude in der Pflanzperiode (15.10. - 30.04.) von den Grundstückseigentümern durchzuführen.
Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Eingriffsfläche:

- Öffentliche Flächen:
1.1 **Straßenumbepflanzung**
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)
"Tee-rotkeule" (Winter-Linde) oder
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Je laufende 20 m Straßenlänge ist ein Baum zu pflanzen.
1.2 **Flächen für Natur und Landschaft**
Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist ein naturnah gestaltetes Regenwasserrückhaltebecken anzulegen.
1.3 **Private Flächen**
- Pflanzgebiet**
Im Pflanzgebiet ist auf jedem Baugrundstück je angefallene 400 qm Grundstücksfläche mindestens
- ein Laubbauart der folgenden Artenwahlweise
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn) Fraxinus excelsior (Gemeine Esche) (Gehölz, Esche)
Alnus glutinosa (Schwarz-Erle) Quercus robur (Stiel-Eiche)
Cornus alba (Hainbuche) Tilia cordata (Winter-Linde)
(Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang: 14 - 16 cm)
oder
- zwei Obstbäume (Lokalorten)
(Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang: 10 - 12 cm)
anzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB).

Hinweise

- Alle gesetzlichen Grundregeln gelten für diesen B-Plan in der zur Zeit geltenden Fassung:
- BauGB vom 23.09.2004
- BauNVO vom 23.01.1990
- PlanVO vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG) vom 11. April 1994
- Bodenfunde**
Bei Erdarbeiten können archäologische Funde zu Tage kommen. Das können sein: Tongefäßscherben, Holzleichen, Münzen, Scherben, Milben oder Dingen in der Zeit vom 18. März bis zum 1. Juli eines Jahres.
Bodenfunde sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterliegen 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 Bodenkundlichen, der Landesrat sowie die Ostfriesische Landschaft - Abteilung Archäologische Landschaftspflege-Kultur entgegen.
- Bodenbestimmungen**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlagernisse bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder der bauausführende Firma.
- Externe Kompensationsmaßnahmen**
Die folgenden Kompensationsmaßnahmen sind zur Kompensation der zu erwartenden Eingriffsfolgen des gesamten Bereiches der Baugrundstücke und Erschließungsstraßen anzurechnen und von der Gemeinde auszuführen:
4.1 **Grünlandentschädigung**
Die dauerhafte extensive Grünlandbewirtschaftung der Flurstücke 244 (0,18 ha) und 465 (2,50 ha), Flur 5, Gemarkung Blomberg, ist durch folgende Bewirtschaftungsmaßnahmen sicherzustellen:
- Keine Ackernutzung, keine Ackerverseuchung;
- Kein Grünlandbruch, keine Neuanlage der Greenstriebe;
- Erhaltung des Bodenlebens (keine Verfüllen von Gräben, Gräben, Senken oder ganzen Flurstücken);
- Kein Anpflanzen von Gehölzen;
- Keine Entwässerungsmaßnahmen wie z. B. Dränung (außer genehmigungsfreie Unterhaltung der Gräben).
- Kein Weiden, Schoppen, Milben oder Dingen in der Zeit vom 18. März 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 bodenorientierte P-Düngung (max. 40 kg/ha) und K-Düngung (max. 80 kg/ha). Bei Nutzung als Grünland kann nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde auch eine bedarfs-gerechte N-Düngung erfolgen.
- Gleichmäßige Verteilung auf Pflanzenschnittmittel, Dünger aus Gefäßhaltung 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 Fütterung 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 Mahgut abgefahren.
4.2 **Waldkennzeichnung**
An der "Mühlenstraße" in Blomberg ist eine 300 m lange Weidhecke neu anzulegen. Der Wall ist in einer Höhe von 1 m mit einer Weidhecke von 2,50 m aufzuschichten. Die etwa 0,50 m breite Weidhecke ist müdenförmig auszuführen.
Die Weidhecke mit standortgerechten und heimischen Bäumen (20 %) und Sträuchern (80 %) zu bepflanzen. Die Pflanzabstände sind für Bäume auf 5 - 10 m und für Sträucher auf 1 - 2 m festgelegt.

Planzeichenerklärung :

Art der baulichen Nutzung

(WA) Allgemeine Wohngebiete

(MI) Mischgebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Geschoßflächenzahl

0,4 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH max. 4,00m Höhe baulicher Anlagen - Traufhöhe - in m über Gelände als Höchstmaß, Bezugspunkt ist Erschließungsstraßenmitte

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

a abweichende Bauweise

△ nur Einzelhäuser zulässig

--- Baugrenze

Öffentliche Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: verkehrsberuhigende Maßnahmen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Geh- und Radweg

GFL Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche
Zweck: Sicherung der Oberflächenentwässerung

Grünflächen

R/G Öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung: Räumstreifen/Grünanlage

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

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

Entwässerungsrinnen

Sonstige Planzeichen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 13 "Am Reihertief"

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Kompensationsflächen Maßstab 1:5000

Übersichtskarte Maßstab 1:5000

Übersichtskarte Maßstab 1:25000

Bebauungsplan Nr. 13 "Am Reihertief"

Bauherr:	Gemeinde Blomberg Landkreis Wittmund	Anlage:	
Entwurf:		Blatt:	
Entwurfstitel:	Bebauungsplan Nr. 13 "Am Reihertief"	Bearbeiter:	KU/BÜ
Zeichnungsart:	Urschrift Abschrift	Zeichnungsart:	
CAD:	KG/SP/PROJEKT/ 213/02/RPL/ABSCHRIFTL	Maßstab:	1:1000
Aufgestellt:	Aurich, 28.02.2005/ 25.11.2005/01.03.2006	Maßstab:	1:1000
gez. Dr. Schlichting		Größe:	0,39 m²
26605 Aurich	Tüchekampstraße 12	Ruf 0494/1993-0	Fax 0494/1993-46
27568 Bremerhaven	Grabenstraße 31	Ruf 0471/9442-0	Fax 0471/9442-27

Ingenieurbüro
Dipl.-Ing. Bultmann
Dr.-Ing. Schlichting
GmbH