

Zeichnerische Festsetzungen

Verfahrensvermerk	
Aufstellungsbeschluss	
Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.02.1996, die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 „Nenddorfer Straße“, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 7 Abs. 1 BauGB am 23.02.1996 öffentlich bekanntgemacht.	
Erstattet	den 23.02.1996, von: Dr. Engelke , Bürgermeister
Öffentliche Auslegung	
Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 17.06.1999, den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (i.d.F. des 1. Entwurfs) beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 23.02.1999 bis 23.06.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.	
Erstattet	den 23.02.1999, von: Dr. Engelke , Bürgermeister
Öffentliche Auslegung mit Einschränkung	
Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.02.1999, den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die ersetzte öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich bekanntgemacht.	
Erstattet	den 23.02.1999, von: Dr. Engelke , Bürgermeister
Satzungsbeschluss	
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.02.1999, als Satzung (§ 10 BauGB) und die örtlichen Bauvorschriften gemäß §§ 54, 97 und 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.	
Erstattet	den 23.02.1999, von: Dr. Engelke , Bürgermeister
Inkrafttreten	
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 23.02.1999, in Kraft. Der Landratsbeschluss, den Bebauungsplan mit Einschränkung zu erlassen, rechtsverbindlich geworden.	
Erstattet	den 23.02.1999, von: Dr. Engelke , Bürgermeister
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften	
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.	
Erstattet	den 23.02.1999, von: Dr. Engelke , Bürgermeister
Mängel und Abwägung	
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.	
Erstattet	den 23.02.1999, von: Dr. Engelke , Bürgermeister
Präzedenzfall	
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Bundesgesetzes (BauGB) und der §§ 54, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde beschlossen, diesen Bebauungsplan als „Nenddorfer Straße“ nach dem der Planzeichnung und den bestehenden / abzuhebenden textlichen Festsetzungen sowie die bestehenden / abzuhebenden textlichen Bauvorschriften, als Satzung sowie die Begründung beschließen.	
Erstattet	den 23.02.1999, von: Dr. Engelke , Bürgermeister
Planunterlagen	
Die Verwirklichung ist nur für eigene, nichtverpflichtende Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Verordnungs- und Kataloggesetzes vom 27.09.85, Nr. 0191, S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 05.08.1989, Nr. 0191, S. 187). Die Planunterlagen entsprechen den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedingten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Ein Stadtplan (1:5000) ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen genehmigt einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen ist ohne weiteres möglich.	
Witwid	den 23.02.1999, von: Dr. Engelke , Bürgermeister
Katasteramt Witwid	Siegel Dr. Engelke , Bürgermeister



Textliche Festsetzungen

- Unzulässige Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten**
In den allgemeinen Wohngebieten werden gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauVO die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- Abweichende Bauweise**
Gemäß § 22 Abs. 4 BauVO wird in den allgemeinen Wohngebieten eine Sonderbauweise festgesetzt. Die Gebäudehöhe der Einzelhäuser darf maximal 25 m betragen. Die Gebäude dürfen nur mit einem seitlichen Grenzbestand, wie bei der offenen Bauweise, errichtet werden.
- Private Flächen**
- Flächenhafte Begrünung als Siedlungsgrün (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB)**
Die für Anpflanzungen von Sträuchern festgesetzten privaten Grünflächen sind zu bepflanzen. Hierzu sind alle folgenden Gehölze bindend anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten:
Sträucher (95 %):
(2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch)
Fraxinus alba (Weißerle) zu 5 %
Prunus spinosa (Hunds-Rose) zu 20 %
Salix aurita (Salweide) zu 10 %
Salix cinerea (Grau-Weide) zu 10 %
Salix caprea (Sal-Weide) zu 10 %
Sambucus nigra (Schw. Holunder) zu 10 %
Sorbus aucuparia (Eberesche) zu 15 %
Ranke (5 %):
Lonicera periclymenum (Wald-Geißblatt) zu 5 %
Die Pflanzabstände sind für Sträucher auf 1,5 x 1,5 m festgesetzt; Ranke sind ca. alle 5 m in die Pflanzung einzustreuen. Der Reihenabstand beträgt 1,5 m, der Abstand zu den Rändern der Pflanzfläche 1 m.
- Anpflanzung von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 26 a BauGB)**
Im Pflanzgebiet ist auf jedem Baugrundstück je angelegten 400 qm Grundstücksfläche mindestens ein Laubbauart der folgenden Arten wahrweise:
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn) zu 10 %
Alnus glutinosa (Schwarz-Erle) zu 10 %
Carpinus betulus (Hainbuche) zu 10 %
Fraxinus excelsior (Gaw. Esche) zu 10 %
Quercus robur (Stiel-Eiche) zu 10 %
Tilia cordata (Winter-Linde) zu 10 %
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.

Textliche landschaftspflegerische Festsetzungen

Die unter Ziffer 1.1 - 1.4 aufgeführten Maßnahmen auf öffentlichen Flächen sind spätestens mit der Fertigstellung der Erschließungsarbeiten in der Planperiode (15.10. - 30.04.) bzw. mit Beendigung der Erdarbeiten für den Lärmschutzwall und das Rinn von der Gemeinde zu durchzuführen. Die 5-jährige Pflege der Gehölz-anpflanzungen ist vorzusehen. Die Gehölzanzpflanzungen (Ziffer 1.1 und 1.2) bleiben danach der freien Sub-stanzion überlassen.

Die unter 2.1 - 2.2 aufgeführten Maßnahmen sind spätestens 8 Monate nach der Bezugseröffnung der Gebäude in der Planperiode (15.10. - 30.04.) von den Grundstückseigentümern durchzuführen.

- Öffentliche Flächen**
 - Flächenhafte Begrünung des Lärmschutzwalles (§ 9 Abs. 1 Ziffer 26 a BauGB)**
Die für Anpflanzungen von Sträuchern festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Lärm-schutzwall ist zu bepflanzen. Hierzu sind alle folgenden Gehölze bindend anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten:
Sträucher (95 %):
(2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch)
Corylus avellana (Haselnuß) zu 10 %
Crataegus monogyna (Eingr. Weißdorn) zu 10 %
Fraxinus alba (Weißerle) zu 10 %
Sambucus nigra (Schw. Holunder) zu 10 %
Prunus spinosa (Hunds-Rose) zu 10 %
Salix aurita (Salweide) zu 15 %
Salix caprea (Sal-Weide) zu 15 %
Sorbus aucuparia (Eberesche) zu 15 %
Ranke (5 %):
Lonicera periclymenum (Wald-Geißblatt) zu 5 %
Die Pflanzabstände sind auf 1,5 x 1,5 m festgesetzt; Ranke sind ca. alle 5 m in die Pflanzung einzustreuen. Die Gehölze sind als vernetzte Reihen zu pflanzen.
 - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB)**
Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Land-schaft sind max. 500 cm als aufgedeckte Fläche des Wasserpflanzens zulässig. Die offenen Wasserflächen sind als Stillgewässerbiosphäre vielfältig und naturnah auszugestalten. Die Böschungen sind entsprechend den unterschiedlichen Lebensbedingungen von Tieren und Pflanzen mit Neigungen zwischen 1:3 bis 1:5 anzu-legen. Neben Teilwasserzonen (mittlere Wassertiefe ca. 2 m) sind temporär überflutete Flachwasser- und Sumpfbiosphären vorzusehen. Die Gewässerspiegel (Erschließung) ist auf ein Mindestmaß zu be-schränken (ca. alle 5 - 10 Jahre).
Im Gewässer sowie an den angrenzenden Randbereichen ist eine Infiltrationspflanzung mit Wasser-, Sumpf- und Uferpflanzen vorzunehmen:
Schwimmblatt- und Unterwasserpflanzen, je 50 m² Wasserfläche 1 Pflanze
Anfangspflanzen:
Najas (Teichmuschel) Hydrocharis morsus-ranae (Froschbiß)
Najas alba (Weiße Seerose) Charophyllum demersum (Raues Hornblatt)
Pflanzen der Flachwasserzone, 5 Bereiche à 50 m², je 1 Pflanze
Anfangspflanzen:
Carex acutiformis (Sumpf-Sagge) Ranunculus aquatilis (Wasser-Hahnenfuß)
Scirpus lacustris (Gaw. Teichraue) Potamogeton amplifolius (Wasser-Kohlröhrl)
Sagittaria erectum (Achter Igelkolben) Bulmus umbellatus (Schwedenblume)
Pflanzen der Sumpfbiosphäre, 3 Bereiche à 50 m², je 2 Pflanze
Anfangspflanzen:
Sagittaria angustifolia (Flechteil) Filipendula ulmaria (Echtes Mädesüß)
Iris pseudacorus (Wasserschwertlilie) Carex acutiformis (Sumpf-Sagge)
Myrica palustris (Sumpf-Vergilmeine) Galium palustre (Sumpfglockenblume)
Carex gracile (Schilfrohr-Sagge) Ranunculus lingua (Sumpf-Hahnenfuß)
Die Randbereiche dieser Fläche sind mit Einzelbäumen (15 St. Hochstamm (D14)), Bäumen (10 % Heister) und Sträuchern (80 %) zu bepflanzen. Es sind die unter Ziffer 1.1. und 2.2. aufgeführten Gehölz-arten zu gleichen Anteilen zu verwenden (Quercus 30 %).
Die Pflanzabstände der Heister und Sträucher sind auf 1,5 x 1,5 m festgesetzt. Die Gehölze sind als ver-netzte Reihen mit 1,25 m Abstand von den Grundstücksgrenzen zu pflanzen. Die Einzelbäume sind gruppenweise einzustreuen. Der Mindestabstand von 10 m von der Böschungsoberkante des "Siebhamner Tiefs" ist für Bäume einzuhalten.
Der mit Landschaftsplanung einwirkende Randbereich des Gewässers (ca. 5 m breit) ist nach Bedarf alle 1 - 2 Jahre zu mähen (höchster Zeitpunkt: Juli). Das Mähgut ist abzutransportieren.
- Begrünung des Kinderspielfeldes (§ 9 Abs. 1 Ziffer 26 a BauGB)**
Die für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern festgesetzte öffentliche Grünfläche des Kinderspiel-platzes ist zu bepflanzen. 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) zu 60 %
Tilia cordata (Winter-Linde) zu 40 %
Bäume:
Heister, 2 x verpflanzt, 120 - 150 cm hoch) zu 15 %
Alnus glutinosa (Schwarz-Erle) zu 10 %
Betula pubescens (Moos-Birke) zu 15 %
Carpinus betulus (Hainbuche) zu 15 %
Tilia cordata (Winter-Linde) zu 20 %
Sträucher:
(2 x verpflanzt, 60-100 cm hoch) zu 80 %
Acer campestre (Feld-Ahorn) zu 20 %
Salix aurita (Salweide) zu 20 %
Salix cinerea (Grau-Weide) zu 20 %
Salix caprea (Sal-Weide) zu 20 %
Sorbus aucuparia (Eberesche) zu 20 %
Die Pflanzabstände sind für Einzelbäume auf 8 m, für Bäume auf 3 - 5 m und für Sträucher auf 1 - 2 m festgesetzt.

Hinweise

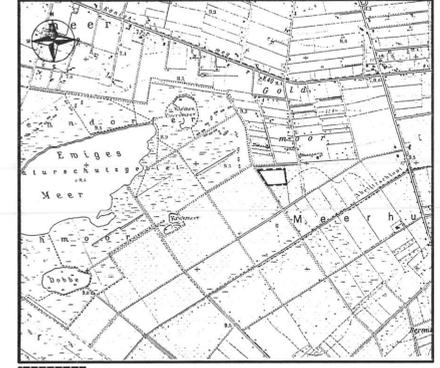
- Als gesetzliche Grundlagen gelten für diesen B-Plan in der zur Zeit geltenden Fassung insbesondere:
BauGB vom 27.09.1987
BauVO vom 23.01.1990
NBAuVO vom 13.07.1995
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12. März 1987
Niedersächsisches Gesetz über Spielplätze (NSGPl) vom 08. Februar 1974
Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NSNG) vom 11. April 1994
Niedersächsisches Straßengesetz (NSStG) vom 24. September 1980
- Bodenfunde:**
Bei Erdarbeiten können archologische Funde zutage kommen. Das können sein, Tongefäßscherben, Holz-kohlestreuungen, Schächeln sowie aufgedeckte Bodenverfärbungen, die auch geringe Spuren solcher Funde beinhalten können. Solche Funde sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterliegen als Bodendenkmale dem Schutzbestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes, wonach sie mit größtmöglicher Sorgfalt zu untersuchen, zu dokumentieren und zu erhalten sind. Hinweise auf Bodendenkmale nehmen die Untere Denkmalschutzbehörde, der Landkreis sowie die Ostfälische Land-schaft - Abteilung Archäologische Landschaftsaufnahme Aurich entgegen.
- Bodenbelastungen:**
Sollen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten oder sonstigen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Altlastbehörde zu benachrichtigen.
- Externe Kompensationsmaßnahmen**
Die dauerhafte externe Grünlandsbewirtschaftung der Flurstücke 54/21 und 54/22, Flur 11, Gemarkung Eversmeer, ist sicherzustellen.
Die Ackerbrache ist zur Eindeutung der Grünlandsnutzung zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren.
Der auf dem Flurstück 54/21 bestehende Wiesentümpel an der Westseite des Flurstücks ist aufzuweisen und mit flach auslaufenden Ufern zu versehen. Der anfallende Bodenmüll ist abzutransportieren.
Beide Flurstücke sind als Wiese zu nutzen. Der Schnitt erfolgt einmal jährlich, nicht vor dem 1. Juli.
Ausgeschlossen sind die Anwendung von Pestiziden und Bioziden, Erntehilfsmitteln, Kalkung, Grünlandbrunn und Nährstoff, das Walzen der Flächen und die Lagerung von Fäulmassen etc. Das Schleppen ist nur im Zeitraum vom 01.11. - 15.03. zulässig.
Grundsätzlich keine Düngung, mit folgenden Ausnahmen:
- einmal jährlich kann Festmist mit max. 1 Düngeinheit je ha außerhalb der Wiesenvegetationszeit (15. März bis 1. Juli) ausgebracht werden.

Nachrichtliche Übernahme

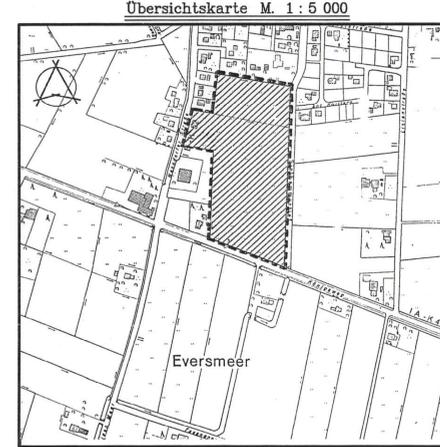
Gemäß der Satzung der Städtischen Dornum in der zur Zeit gültigen Fassung, ist der Uferstreifen des Gewässers II, Ordnung Nr. 9144 "Siebhammer Tief" in einer Breite von 6 m, gerechnet von der oberen Böschungskante des Ge-wässers an völlig hindernisfrei zu halten. In einem Abstand von 8 m, von der oberen Böschungskante ab ge-rechnet, dürfen Hecken und Büsche sowie Bäume in einer Entfernung von 10 m gepflanzt bzw. gesetzt werden.

Einser Düngeinheit (DE) entspricht ein Tierbesatz, der jährlich über Kot und Harn nicht mehr als 80 kg Stickstoff absetzt, bewertet als Gesamtschlackstoff, oder nicht mehr als 70 kg Phosphat (P₂O₅) bewertet als Gesamtschlack-stoff. Umrechnungsschlüssel für Düngeinheiten entspricht dies z. B. einer Tierzahl von 1,5 Rindern > 2 Jahre, 3 Jungindern von 3 Monaten bis 2 Jahre oder 9 Kälber < 3 Monate.

Übersichtskarte M. 1:25 000

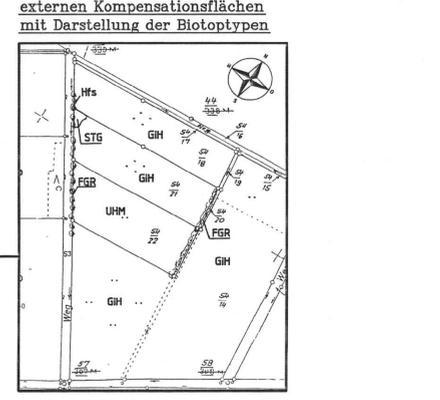


Übersichtskarte M. 1:5 000



Plangebiet

Übersichtskarte zu den externen Kompensationsflächen mit Darstellung der Biotypen



Legende:

GHI	Intensivgrünland auf Hochmoorstandorten
FGR	Nährstoffreicher Graben
UHM	Halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte
STG	Wiesentümpel
HFS	Struchhecke

Planzeichenerklärung:

WA	Allgemeine Wohngebiete
0,3	Maß der baulichen Nutzung
0,3	Geschäftszonenzahl
I	Grundflächenzahl
TH	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
min. 1,50 m	Höhe baulicher Anlagen - Traufhöhe - in m über Gelände
max. 10,00 m	Mindest- bzw. Höchstmaß, Bezugspunkt ist Erschließungsstraßenmitte
FH	Höhe baulicher Anlagen - Firsthöhe - in m über Gelände
max. 10,00 m	Als Höchstmaß, Bezugspunkt ist Erschließungsstraßenmitte
a	Bauweise und Bauformen
a	abweichende Bauweise (siehe textl. Festsetzungen Ziffer 2)
△	nur Einzelhäuser zulässig
---	Baugrenze
---	Öffentliche Verkehrsflächen
---	Straßenbegrenzungslinie
---	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
---	Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigte Zone
---	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
---	Zweckbestimmung: Geh- und Radweg
---	Grünflächen
---	Öffentliche Grünflächen
---	Zweckbestimmung: Spielplatz / Lärmschutzwall / Räumstreifen
---	Private Grünflächen
---	Zweckbestimmung: Pflanzstreifen
---	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
---	Ungrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
---	Zweckbestimmung: Regenwasserkanalbecken einschließlich landschafts-pflegerischer Maßnahmen (siehe textl. landschaftspflegerische Festsetzung Ziffer 1.2)
---	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
---	Ungrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
---	Zweckbestimmung: Pflanzstreifen
---	Sonstige Planzeichen
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
---	Ungrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-immissionsschutzgesetzes (siehe textl. Festsetzungen Ziffer 6 Lärmschutzwall)
---	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu befestigende Flächen
---	Zweckbestimmung: Abwasserentsorgung
---	Begünstigtes Sanktionsgebiet
---	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Gemeinde Eversmeer
Landkreis Wittmund

Bauführer: **Ingenieurbüro Dr.-Ing. Bultmann**
Zachluz: R 1699/05
CAD: JTB/BFL/ERSL/SP/EV/SL/PC
Mitarbeiter: 1:1000

Entwurf: **Ingenieurbüro Dr.-Ing. Bultmann**
Zachluz: R 1699/05
CAD: JTB/BFL/ERSL/SP/EV/SL/PC
Mitarbeiter: 1:1000

Entwerfer: **Ingenieurbüro Dr.-Ing. Bultmann**
Zachluz: R 1699/05
CAD: JTB/BFL/ERSL/SP/EV/SL/PC
Mitarbeiter: 1:1000

Urschrift: Abschrift

Ingenieurbüro Dr.-Ing. Bultmann
Aufgestellt: 28.08.1996
26.05.1997 / 23.02.1998
09.06.1998 / 08.09.1998
gez. Bultmann

2805 Aurich, Lerne Landstraße 49, Tel. 0494/9793-0, Fax 0494/9793-50
27068 Bremerhaven, Gutenbergstraße 31, Tel. 0474/4056, Fax 0474/4056

Höhe: 10,00 m
Stärke: 0,20 m