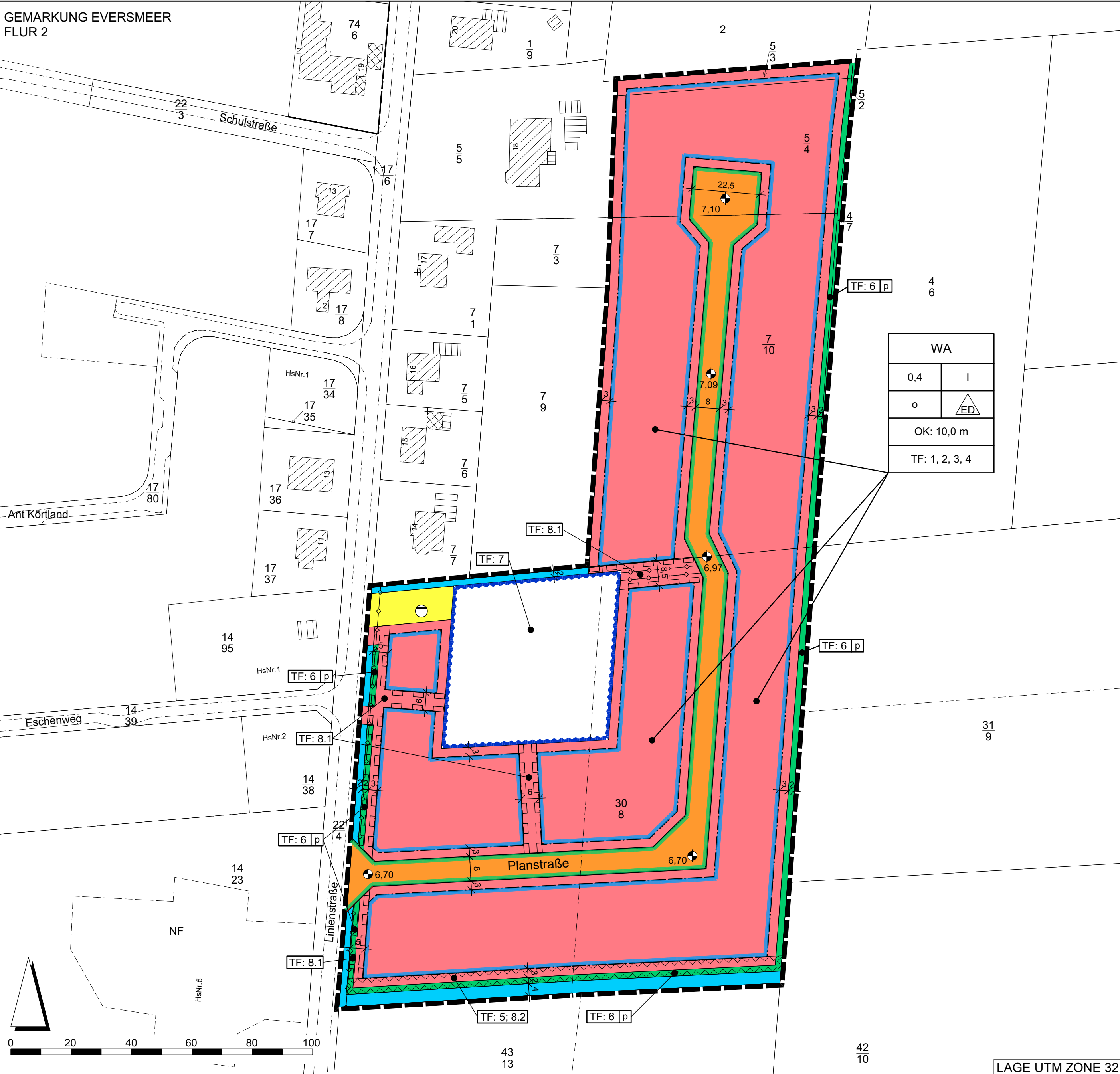
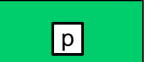
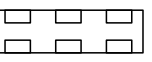
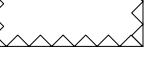
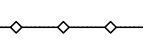




PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

I. Festsetzungen		
1. Art der baulichen Nutzung		
	WA	Allgemeines Wohngebiet
2. Maß der baulichen Nutzung		
0,4	I	Grundflächenzahl
OK: 10,0 m		Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
		Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe) als Höchstmaß
3. Bauweise, Baugrenzen		
	o	offene Bauweise
	ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
		Baugrenze
4. Verkehrsflächen		
		öffentliche Straßenverkehrsflächen
		Straßenbegrenzungslinie
	6,70	Höhen über Normalhöhen-Null (NNH)
5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen		
		Flächen für die Versorgung, Zweckbestimmung: Abwasserpumpwerk
6. Grünflächen		
	D	private Grünflächen
7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses		
	R	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung: Fläche für die Regenrückhaltung
8. Sonstige Planzeichen		
		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
		mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
		Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, zugleich mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche
TF: 1		textliche Festsetzung Nr. 1
II. Nachrichtliche Übernahmen		
		vorhandener Graben
		unterirdische Stromleitung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet** (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 u. 4 BauNVO)
1.1 Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden und nicht störende Handwerksbetriebe
- den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke können gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Alle weiteren gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
1.2 Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Garbenaufbereitungs- und Tankstellen) werden gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Räume für das Ferienwohnen im Sinne von § 13 a BauNVO.
2. Maß der baulichen Nutzung: Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 u. 18 BauNVO)
2.1 Höhenbezugspunkt
Als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des Grundstücks mit der Mittelachse der als Normalhöhen Null (NNH) in der Planzeichnung festgesetzten neuen Erschließungsstraße (Oberkante Fahrbahndecke) oder die entsprechende vorhandene Höhe auf der bestehenden Fahrbahn der Linienstraße.
2.2 Höhenlage des Erdgeschossfertigflurbodens
Die Oberkante des Erdgeschossfertigflurbodens muss mindestens 0,30 m über der o. g. Bezugshöhe und darf maximal 0,50 m über dieser liegen.
2.3 Überschreitungen
Überschreitungen der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen durch notwendige untergeordnete Bauteile wie Schornsteine können zugelassen werden.
3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze unzulässig.
4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA sind in Einzelhäusern je Baugrundstück max. zwei Wohnungen zulässig. Sofern als Einzelhaus zwei oder mehr Gebäude aneinander gebaut werden, ist je Gebäude nur eine Wohneinheit zulässig.
5. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Die festgesetzten Flächen dienen dem Unterhalt des angrenzenden Grabens und sind von Bebauungen, Nebenanlagen und von jeglichen sonstigen Hindernissen (z. B. Umzäunung, Lagerflächen, Gehölzen) freizuhalten. Die Anlage von Grundstückszufahrten ist nicht zulässig.
6. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Die festgesetzten Flächen, welche keine Gewässer sind, sind als Grünflächen im Sinne des Bauordnungsrechtes herzustellen, dauerhaft zu erhalten und von jeglichen Hindernissen (z. B. Umzäunung, Lagerflächen, Gehölzen) freizuhalten. Die Anlage von Grundstückszufahrten ist nicht zulässig.
7. Festsetzung einer Oberflächenwasserrückhalteeinrichtung i. V. m. Festsetzungen zur Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 i. V. m. Nr. 25 a BauGB)
7.1 Die festgesetzte Fläche dient der Anlage eines Regenrückhaltebeckens mit seinen Versorgungstreifen und Wegeanlagen.
7.2 Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt gemäß den Vorgaben einer insbesondere gemäß §§ 8 und 68 Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) einzuholenden wasserrechtlichen Einleiterlaubnis.
7.3 In dem Bereich, der nicht für die Wasseroberfläche benötigt wird, ist eine Rasenfläche anzulegen. Weitere Bepflanzungen sind in Abstimmung mit dem Unterhaltungspflichtigen zulässig.
8. Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
8.1 Die festgesetzten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten des Betreibers der Regen- und der Schmutzwasserkanalisation und der Gemeinde Eversmeer zu belasten. Das Recht beinhaltet auch das Betreten und Befahren zum Unterhalt und Erneuerung der Leitungen.
8.2 Die festgesetzten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Gemeinde Eversmeer zwecks Unterhalts des angrenzenden Grabens zu belasten. Das Recht beinhaltet das Betreten und Befahren der Flächen sowie das Ablagern von Baggagegut.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- 1. Geltungsbereich**
Die Örtlichen Bauvorschriften sind für den gesamten Geltungsbereich anzuwenden.
2. Farbe der Dacheindeckungen
Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO sind für die Dacheindeckungen der geneigten Dächer ausschließlich unglasierte und matt engobierte Dachpfannen aus Ton oder Zement in Anlehnung an die RAL-Farbtöne Nr. 2001 (rotorange), 2002 (blauorange), 3000 (feuerrot), 3002 (karmine), 3003 (rubinrot), 3011 (braunrot), 3013 (tomatenrot), 3016 (korallenrot), 8004 (kupferbraun), und 8012 (rotbraun), sowie 7015 (schiefergrau), 7016 (anthrazitgrau) und 8022 (schwarzbraun) oder Reet zulässig. Ausgenommen gemäß § 85 NBauO sind die Dacheindeckungen von Nebengebäuden und Anbauten wie beispielsweise Wintergärten oder Terrassen. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie (Photovoltaik, Kollektoren) sowie die Eindeckung mit Reet sind zulässig.
3. Außenwände
Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO sind die Außenwände der Gebäude nur als unglasiertes Ziegelschichtmauerwerk (DIN 105) oder als naturbelassene (z. B. farblos lasierte) Holz bzw. Holzverkleidungen auszuführen. Ausgenommen die Außenwände von Nebengebäuden und Anbauten wie beispielsweise Wintergärten oder Terrassen.
4. Gaubenform
Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO darf die Gaubenlänge maximal 70 % der Traufhöhe betragen.
5. Einfriedungen
Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 3 BauO wird im Kreuzungsbereich der „Linienstraße“ Ecke „Planstraße“ die Höhe der Einfriedungen mit maximal 0,80 m festgelegt.

HINWEISE

- 1. Baunutzungsverordnung**
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017.
2. Bodenfunde
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Bodendenkmale bekannt.
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenanrömungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Stenkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wittmund oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Odenburg, Odenburg Straße 15, 26121 Odenburg, unverzüglich gemeldet werden. Meldenpflichtig ist 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.
Eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde ist erforderlich, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.
3. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen
Im Geltungsbereich sind weder gefahrenverdächtige, kontaminierte Betriebsflächen bekannt noch Altablagierungen gemäß Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen erfasst. Hinweise auf Altablagierungen liegen nicht vor. Sollten bei Bau- oder Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden oder Abfälle zu Tage treten, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Bodenschutz- und Abfallbehörde des Landkreises Wittmund umgehend darüber in Kenntnis zu setzen, um zu entscheiden welche Maßnahmen zu erfolgen haben.
Im Falle einer Verunreinigung des Bodens bei Baumaßnahmen sind unverzüglich Maßnahmen zu ergreifen, die eine Ausbreitung der Gefährdung (z.B. auf Grund- oder Oberflächenwasser) verhindern und ggf. eine Reinigung der kontaminierten Flächen, durch Bodenaustausch oder Bodenwäsche, zur Folge haben. Die untere Bodenschutz- und Abfallbehörde bzw. die untere Wasserbehörde des Landkreises Wittmund ist hierüber sofort zu informieren.
4. Abfälle und überschüssiger Boden
Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z.B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWgG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Wittmund in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
Fällen bei Bau- und Aushubarbeiten Böden an, die nicht im Rahmen der Baumaßnahmen verwertet werden können, gelten diese als Abfall und müssen gemäß KrWgG einer Verwertung zugeführt werden. Der Einbau von Böden auch im Rahmen der Baumaßnahmen muss gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erfolgen, ggf. in Abstimmung mit anderen Gesetzen und Verordnungen. Mutterboden ist gemäß § 203 Baugesetzbuch (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermischung oder Vergehung zu schützen.
Das Vorkommen von Böden, deren Wiederverwertung oder Ablagerung besonderen Anforderungen unterliegen, kann nicht ausgeschlossen werden. Die anfallenden Böden müssen unter Beachtung der rechtlichen Vorgaben und der aktuellen technischen Standards behandelt werden.
5. Kampfmittel
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover oder das Ordnungsamt der Samtgemeinde Holtmren zu benachrichtigen.
6. Oberflächenentwässerung und Maßnahmen an Gewässern
Die Einleitung von Oberflächenwasser bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.
Für Umbaumaßnahmen an Gewässern sind wasserrechtliche Genehmigungen nach § 68 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 108 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) erforderlich. Das gleiche gilt für Verrohrungen (Überfahren/Überwegungen). Hierfür sind Genehmigungen nach § 38 des WHG i. V. m. § 57 NWG einzuholen.
7. Einhaltung der Grundflächenzahl und Gestaltung der Hausgärten
Eine Gestaltung von Hausgärten als befestigte Schotter- oder Steingärten stellt eine unzulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl dar, die nach § 9 Abs. 2 Niedersächsisches Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit § 58 Abs. 1 NBauO kostenpflichtig geändert werden kann.
8. Artenschutz
Die gesetzlichen Bestimmungen zum allgemeinen und besonderen Artenschutz gemäß § 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Ausführung von Baumaßnahmen und der Ausübung von Nutzungen zu beachten.
9. Tatsächliche Lage der Leitungen
Die tatsächliche Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen kann von der im Plan gekennzeichneten Lage erheblich abweichen. Daher ist vor Beginn von Bodenbewegungen, Bauarbeiten und/oder Bohrungen in der Nähe einer Leitung vom Leitungsträger die genaue Lage des Leitungsverlaufs in der Örtlichkeit feststellen zu lassen.

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) IN DER FASSUNG DER NEUBEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBl. I S. 3834) I. V. M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKoMVG) VOM 12.12.2010 (NDS. GVBl. 2010 S. 576), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 2 DES GESETZES ZUR ABSCHAFFUNG DER WAHLRECHTSAUSSCHLÜSSE FÜR MENSCHEN MIT BEHINDERUNGEN VOM 27.03.2019 (NDS. GVBl. S. 70) UND § 84 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBauO) IN DER FASSUNG VOM 03.04.2012 (NDS. GVBl. S. 48) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 3 § 18 DES GESETZES ZUR ÄNDERUNG DES NIEDERSÄCHSISCHEN GESETZES ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SICHERHEIT UND ORDNUNG UND ANDERER GESETZE VOM 20.05.2019 (NDS. GVBl. S. 88) HAT DER RAT DER GEMEINDE EVERSMEER DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5 "EVERTS LAND" BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DEN NEBENSTEHENDEN BAUVORSCHRIFTEN SOWIE DIE BEGRÜNDUNG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

EVERSMEER, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____ (SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE

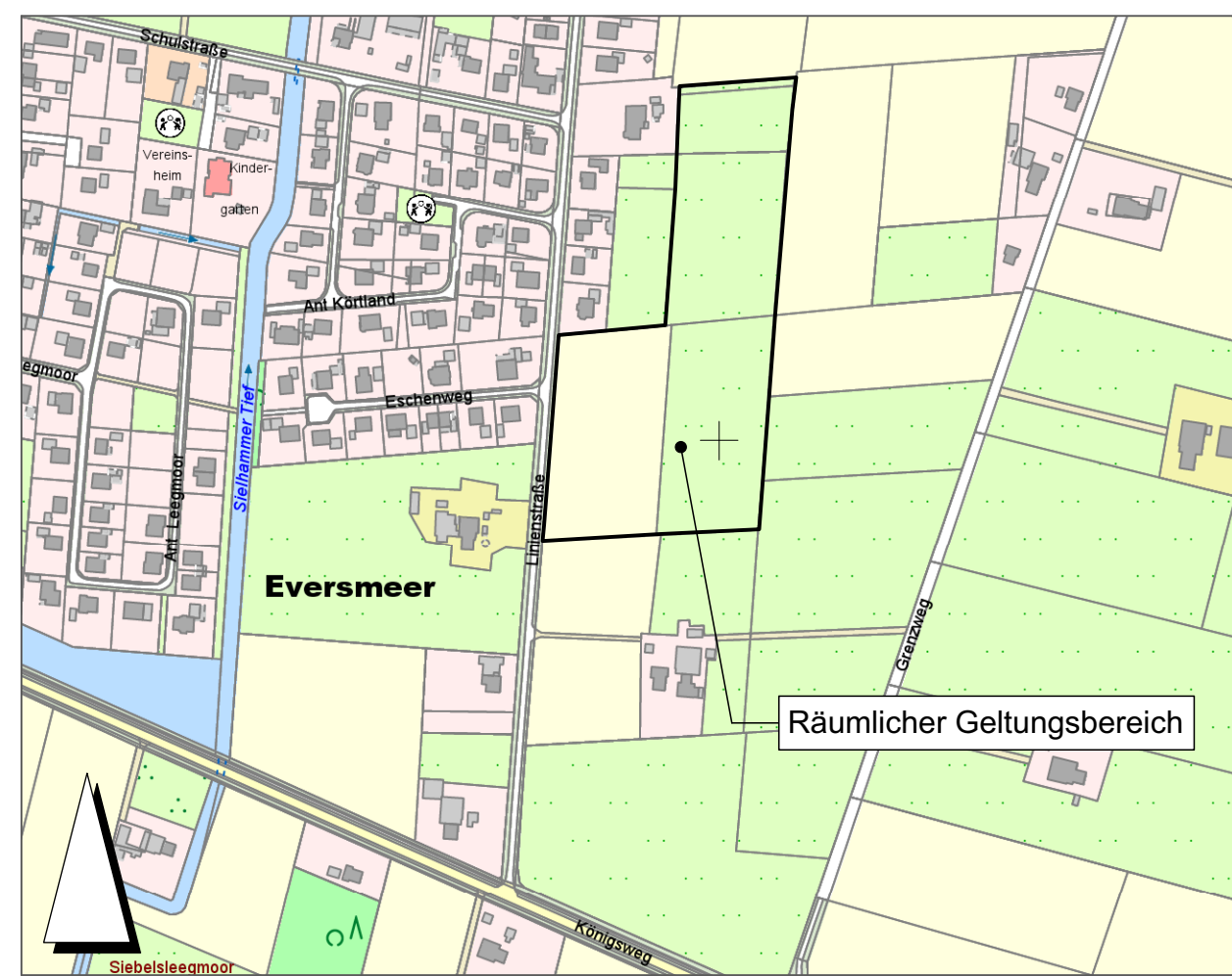
- 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
DER RAT DER GEMEINDE EVERSMEER HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5 "EVERTS LAND" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.
EVERSMEER, DEN _____
BÜRGERMEISTER _____
2. PLANUNTERLAGE
KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE
MAßSTAB: 1:1.000
QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG
© 2020

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich
DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTETÄULICH BEDEUTENDEN BAULICHEN ANLAGEN, SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 26.04.2020). SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.
DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICHKEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.
WITTMUND, DEN _____
KATASTERAMT WITTMUND _____
(UNTERSCHRIFT) _____ (SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE (FORTSETZUNG)

- 3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**
DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE EVERSMEER HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM _____ BIS _____ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
EVERSMEER, DEN _____
BÜRGERMEISTER _____
4. SATZUNGSBESCHLUSS
DER RAT DER GEMEINDE EVERSMEER HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5 "EVERTS LAND" NACH PRÜFUNG DER BEDEKENEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM _____ ALS SATZUNG (§10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.
EVERSMEER, DEN _____
BÜRGERMEISTER _____
5. INKRAFTTRETEN
DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE GEMEINDE EVERSMEER IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM _____ IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS _____ BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN NR. _____ IST DAMIT AM _____ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.
EVERSMEER, DEN _____
BÜRGERMEISTER _____
6. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN
INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.
EVERSMEER, DEN _____
BÜRGERMEISTER _____

ÜBERSICHTSKARTE



GEMEINDE

GEMEINDE EVERSMEER

PLANINHALT

MASSSTAB

BEBAUUNGSPLAN NR. 5
"EVERTS LAND"

1:1.000

PROJ.-NR.	PROJEKTLTG.	BEARBEITUNG	GEPRÜFT	BLATTGR.	VERFAHRENSART
11455	Bottenbruch	Bottenbruch		970 x 594	§ 13 b BauGB

PLANBEZEICHNUNG / PROJEKTDATTEI	DATUM	PLANSTAND
2021_01_11_11455_BP_E.vwx	11.01.2021	Entwurf

PLANVERFASSER

 **Thalen Consult GmbH**
Sitz der Gesellschaft: Unoldstr. 39 26340 Neuenburg

INGENIEURE - ARCHITECTEN - STADTPLANER
Tel: 0 44 52 - 9 16 - 0 Fax: 0 44 52 - 9 16 - 101 E-Mail: info@thalen.de
STADT- & LANDSCHAFTSPLANUNG