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 Gebiets 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, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden gemäß § 1 Abs. 6 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)

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 Normalhöhennull (NHN) in der Planzeichnung festgesetzten neuen Erschließungsstraße (Oberkante Fahrbahndecke) oder die entsprechende vorhandene Höhe auf der bestehenden Fahrbahn der Linienstraße.

2.2 Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens muss mindestens 0,30 m über der o. g. Bezugshöhe und darf maximal 0,50 m über dieser liegen.

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)

6. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.15 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 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.

7.1 Die festgesetzte Fläche dient der Anlage eines Regenrückhaltebeckens mit seinen Versorgungsstreifen 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 Wasserfläche 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

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 Baggergut.

HINWEISE

1. Baunutzungsverordnung Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017.

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 Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, 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 Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf

schutzbehörde 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.

von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmal-

3. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Im Geltungsbereich sind weder gefahrenverdächtige, kontaminierte Betriebsflächen bekannt noch Altablagerungen gemäß Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen erfasst. Hinweise auf Altablagerungen 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 setzten, 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 (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Wittmund in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Fallen bei Bau- und Aushubmaßnahmen Böden an, die nicht im Rahmen der Baumaßnahmen verwertet werden können, gelten diese als

Abfall und müssen gemäß KrWG 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 § 202 Baugesetzbuch (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu

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 Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover oder das Ordnungsamt der Samtgemeinde Holtriem 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 (Überfahrten/Überwegungen). Hierfür sind

7. Einhaltung der Grundflächenzahl und Gestaltung der Hausgärten

Genehmigungen nach § 36 des WHG i. V. m. § 57 NWG einzuholen.

§ 58 Abs. 1 NBauO kostenpflichtig geahndet werden kann.

Eine Gestaltung von Hausgärten als befestigte Schotter- oder Steingärten stellt eine unzulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl dar, die nach § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit

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.

VERFAHRENSVERMERKE (FORTSETZUNG)

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE EVERSMEER HAT IN SEINER SITZUNG AM LICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG ___ ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM BIS ______ 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 BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM _____ DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

EVERSMEER, DEN _____

BÜRGERMEISTER

5. INKRAFTTRETEN

DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE GEMEINDE EVERSMEER IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM _ DER BESCHLUSS DES DEDAGGRES. ______ BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER DEDAGGRES. _____ BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER DEDAGGRES. _____ IST DAMIT AM ______ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN. BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN NR.

EVERSMEER, DEN _____

BÜRGERMEISTER

6. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VOR-SCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

EVERSMEER, DEN _____

BÜRGERMEISTER

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) IN DER FASSUNG DER NEUBEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBL I S.3634) I.V. M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) VOM 17.12.2010 (NDS. GVBI. 2010 S. 576), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 2 DES GESETZES ZUR ABSCHAFFUNG DER WAHLRECHTSAUSSCHLÜSSE FÜR MENSCHEN MIT BEHINDERUNGEN VOM 27.03.2019 (NDS. GVBI S. 70) UND § 84 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBAUO) IN DER FASSUNG VOM 03.04.2012 (NDS. GVBI. S. 46) 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. GVBI. S. 88) HAT DER RAT DER GEMEINDE EVERSMEER DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5 "EVERTS LAND" BESTEHÈND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DEN NEBENSTEHENDEN BAUVORSCHRIFTEN SOWIE DIE BEGRÜNDUNG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

(SIEGEL)

EVERSMEER, DEN _____

BÜRGERMEISTER

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE EVERSMEER HAT IN SEINER SITZUNG AM BEBAUUNGSPLANES NR. 5 "EVERTS LAND" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1

EVERSMEER, DEN _____

2. PLANUNTERLAGE

BÜRGERMEISTER

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE

BAUGB AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

MAßSTAB: 1: 1.000

QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG



DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRAßEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 28.04.2020). SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.

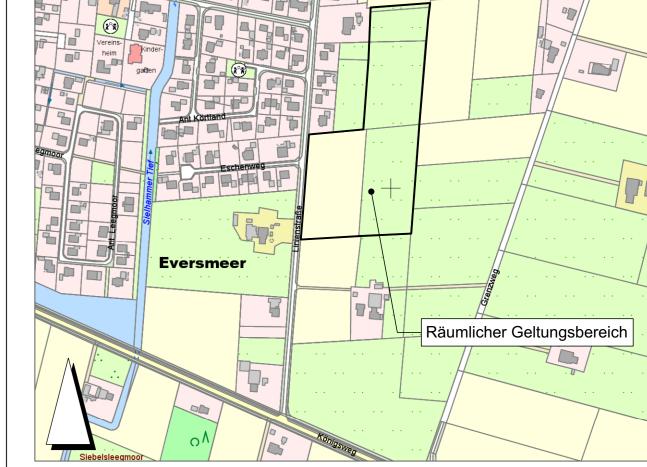
DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICHKEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.

(SIEGEL)

WITTMUND, DEN ___ KATASTERAMT WITTMUND

(UNTERSCHRIFT)

ÜBERSICHTSKARTE



GEMEINDE

GEMEINDE EVERSMEER

PLANINHALT

1:1.000

02.03.2022

MASSSTAB

BEBAUUNGSPLAN NR. 5 "EVERTS LAND"

PROJ.-NR. PROJEKTLTG. BEARBEITUNG GEPRÜFT BLATTGR. VERFAHRENSART Bottenbruch 970 x 594 PLANBEZEICHNUNG / PROJEKTDATEI PLANSTAND

PLANVERFASSER



2022_03_02_11455_BP_E.vwx

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER Sitz der Gesellschaft: Urwaldstr. 39 26340 Neuenburg Tel: 0 44 52 - 9 16 - 0 Fax: 0 44 52 - 9 16 - 1 01 E-Mail: info@thalen.de STADT- & LANDSCHAFTSPLANUNG

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-Farbtönen Nr. 2001 (rotorange), 2002 (blutorange), 3000 (feuerrot), 3002 (karminrot), 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) sowei die Eindeckung mit Reet sind zulässig.

3. Außenwände

Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO sind die Außenwände der Gebäude nur als unglasiertes Ziegelsichtmauerwerk (DIN 105) oder als naturbehandelte (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 Trauflänge betragen.

Gemäß § 84 Abs. 3 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) werden folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:

Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO wird im Kreuzungsbereich der "Linienstraße" Ecke "Planstraße" die Höhe der Einfriedungen mit maximal 0,80 m festgelegt.

vorhandener Graben

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

Allgemeines Wohngebiet

Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Höhen über Normalhöhen-Null (NHN)

Straßenbegrenzungslinie

Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe) als Höchstmaß

Grundflächenzahl

offene Bauweise

Baugrenze

1. Art der baulichen Nutzung

2. Maß der baulichen Nutzung

OK: 10,00 m

4. Verkehrsflächen

6.70

3. Bauweise, Baugrenzen

Flächen für die Versorgung, Zweckbestimmung: Abwasserpumpwerk

(R)8. Sonstige Planzeichen

des Wasserabflusses

6. Grünflächen

Regelung des Wasserabflusses,

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung

Zweckbestimmung: Fläche für die Regenrückhaltung

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind,

zugleich mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und die

private Grünflächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

TF: 1 textliche Festsetzung Nr. 1

II. Nachrichtliche Übernahmen

unterirdische Stromleitung