

Textliche Festsetzungen

- Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO**
1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 bis 3 BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen (nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke) nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO).
1.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 3 bis 5 (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Baugebietes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- Anzahl der Wohneinheiten gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB**
Es sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohneinheiten zulässig.
- Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO**
In der abweichenden Bauweise sind Gebäude wie in der offenen Bauweise zulässig, aber nur Gebäudelängen bis 20 m zulässig. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Anlagen nach § 12 BauNVO bleiben dabei unberücksichtigt.
- Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO**
4.1 Die Sockelhöhe (Oberkante Fertigfußboden) darf höchstens 0,3 m über der Oberkante Straßenmitte, gemessen in Fassadenmitte, betragen.
4.2 Die Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwand mit der Dachfläche) ist das Maß zwischen Oberkante Straßenmitte, gemessen in Fassadenmitte, und der äußeren Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut.
4.3 Die Firsthöhe ist das Maß zwischen Oberkante Straßenmitte, gemessen in Fassadenmitte, und der oberen Kante des Gebäudes. Die Firsthöhe darf nur durch untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen) überschritten werden.
- Unzulässigkeit von Stellplätzen, Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO**
Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche dürfen
 - Garagen und Carports gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO,
 - Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO,
 in einem Abstand von 5 m von der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend den festgesetzten Baugrenzen nicht errichtet werden (§ 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO).

Hinweise

- Baunutzungsverordnung**
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Bodenfunde**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldpflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie oder der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11, 26603 Aurich unverzüglich gemeldet werden.
Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter oder der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Altlasten**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Schotter- und Steingärten**
Unversiegelte Gartenflächen haben eine hohe Funktion für das Kleinklima, für die Versickerungsfähigkeit und auch für Arten- und Lebensgemeinschaften.
Es wird darauf hingewiesen, dass unzulässige Überschreitungen der festgesetzten GRZ durch befestigte Schotter- oder Steingärten nach § 9 Abs. 2 NBauO in Verbindung mit § 58 Abs. 1 NBauO kostenpflichtig gehandelt werden können.
- Grundstücksauflagen**
Bei Grundstücksauflagen hat die Oberkante Auffahrt (Pflaster) von der Fahrbahnkante Wohnstraße bzw. von der gemeindeeigenen Berme zur Grundstücksgrenze ein Gefälle von 3% einzuhalten. Die Pflasterhöhe auf dem Grundstück muss der Höhe der Fahrbahnmitte der Wohnstraße entsprechen.
- Artenschutz gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG**
Wildlebende Tiere sind allgemein geschützt. Handlungen, die gegen Verbote der §§ 39 und 44 BNatSchG verstoßen, sind ausnahmepflichtig. Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Population einer Art nicht verschlechtert. Entsprechende Ausnahmen sind beim Landkreis Wittmund zu beantragen.
Zum Schutz von Lebensstätten sind Gehölzbeschnittungen gem. § 39 BNatSchG nur vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar eines jeden Jahres durchzuführen.
Im Plangebiet sind „insektenfreundliche“ Leuchten im Straßenraum und den Stellplatzanlagen zu verwenden. Es müssen warmweiße bis rötlich-gebe Lampen ohne UV-Anteil verwendet werden wie z.B. Natrium-Niederdruck/ Hochdruck-Dampflampen oder LEDs ohne Blauanteile bis max. 3000 Kelvin / Lichtspektrum um 590 nm. Der Abstrahlwinkel der Lampen muss auf den Boden gerichtet sein. Der maximale Abstrahlwinkel sollte nicht mehr als ca. 30° zur Seite betragen.
- Überdeckung von Bebauungsplänen**
Der Bebauungsplan Nr. 10 „Am Rosenmeer“ überlagert einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „Am Schleitief“. Der überdeckte Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 tritt mit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 10 außer Kraft.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Neuschoo den Bebauungsplan Nr. 10 „Am Rosenmeer“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Neuschoo, den _____

(Bürgermeisterin) (Siegel)

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**
Der Rat der Gemeinde Neuschoo hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Am Rosenmeer“ nach § 13b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht.
Neuschoo, den _____

(Bürgermeisterin)
- Plangrundlage**
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2021 LGLN
Liegenschaftskatasteramt
Landkreis Wittmund
Am Neuenhof 1
26385 Wittmund
www.lux-planung.de
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom _____). 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)
- Entwurfs- und Verfahrensbetreuung**
Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Matthias Lux
Technische Mitarbeit: D. Nordhofen
Oldenburg, den 26.08.2022.
Im Technologiepark Nr. 4
26129 Oldenburg
T 041 998 483 - 10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de
lux
planung

- Öffentliche Auslegung**
Der Rat der Gemeinde Neuschoo 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 ausgelegt.
Neuschoo, den _____

(Bürgermeisterin)
- Erneute öffentliche Auslegung**
Der Rat der Gemeinde Neuschoo hat in seiner Sitzung am _____ die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Neuschoo, den _____

(Bürgermeisterin)
- Satzungsbeschluss**
Der Rat der Gemeinde Neuschoo hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.
Neuschoo, den _____

(Bürgermeisterin)
- Inkrafttreten**
Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am _____ im Amtsblatt für den Landkreis Wittmund und im Anzeiger für Harlingerland bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.
Neuschoo, den _____

(Bürgermeisterin)

- Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Neuschoo, den _____

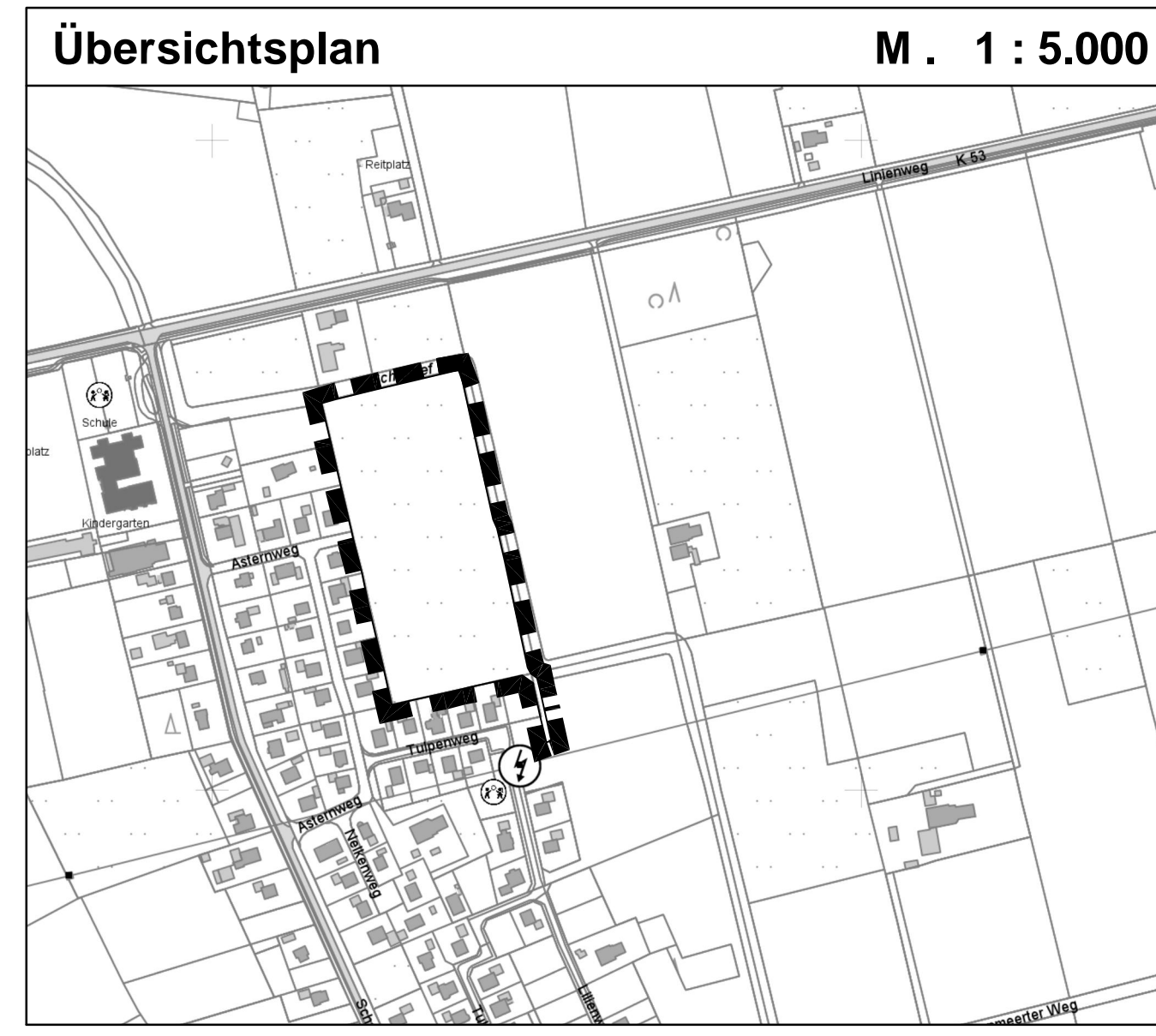
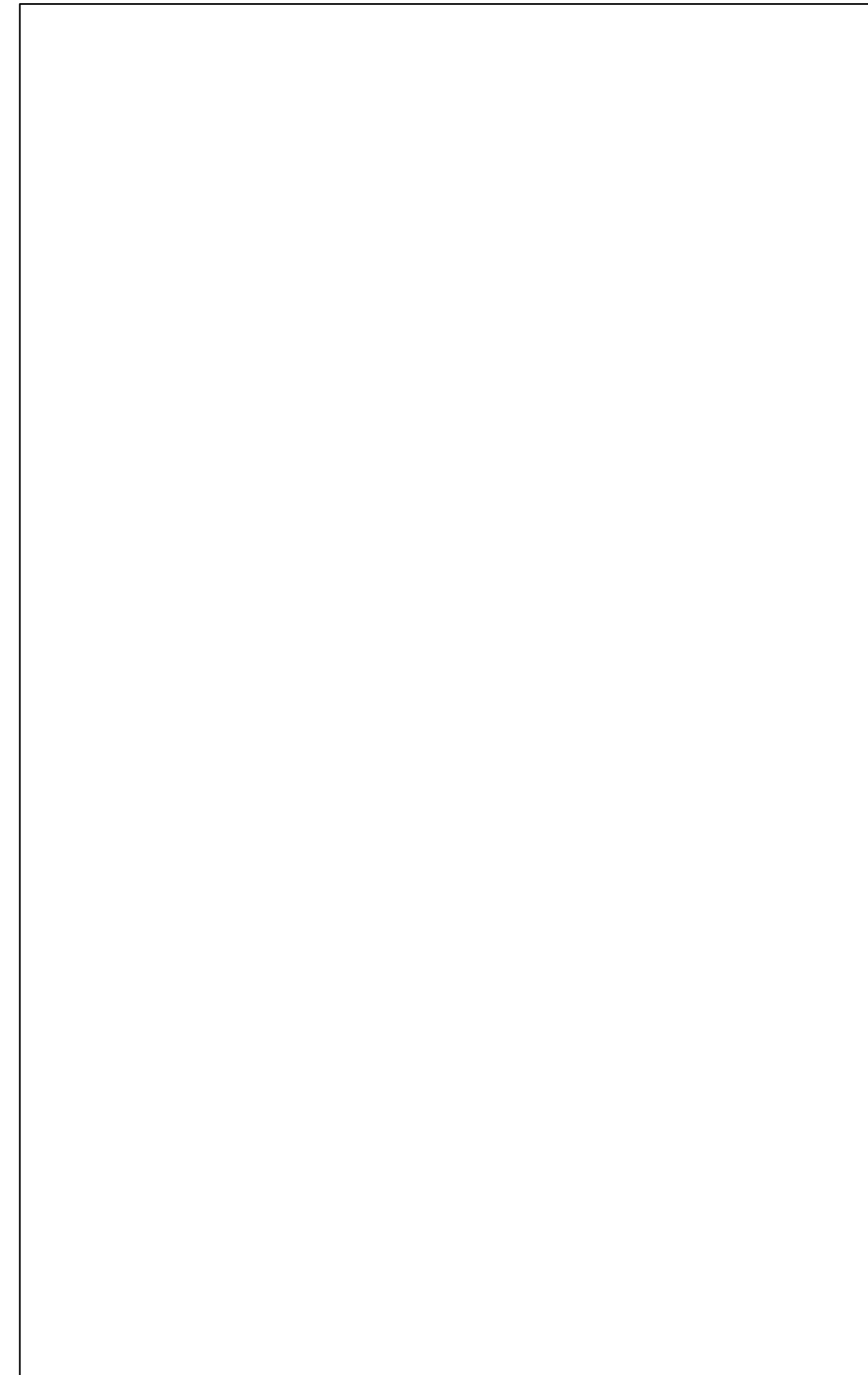
(Bürgermeisterin)
- Mängel der Abwägung**
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Neuschoo, den _____

(Bürgermeisterin)

Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
 - Allgemeine Wohngebiete
 - überbaubare Grundstücksflächen
 - nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Maß der baulichen Nutzung**
 - z.B. 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
 - TH: 6,50 m Traufhöhe als Höchstmaß
 - FH: 10,00 m Firsthöhe als Höchstmaß
 - z.B. 1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - a abweichende Bauweise
 - Baugrenze
 - nur Einzelhäuser zulässig
- Verkehrsflächen**
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Geh- / Radweg
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
 - Hauptabwasserleitung unterirdisch (Regenwasserkanal)
- Flächen für Versorgungsanlagen**
 - Standort Abfallbehälter
- Grünflächen**
 - Öffentliche Grünfläche
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
 - Regenrückhaltebecken
 - Gewässerräumstreifen
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs benachbarter Bebauungspläne



Gemeinde Neuschoo

Bebauungsplan Nr. 10 "Am Rosenmeer"

- Verfahren gemäß § 13b BauGB -

Entwurf
M. 1 : 1.000