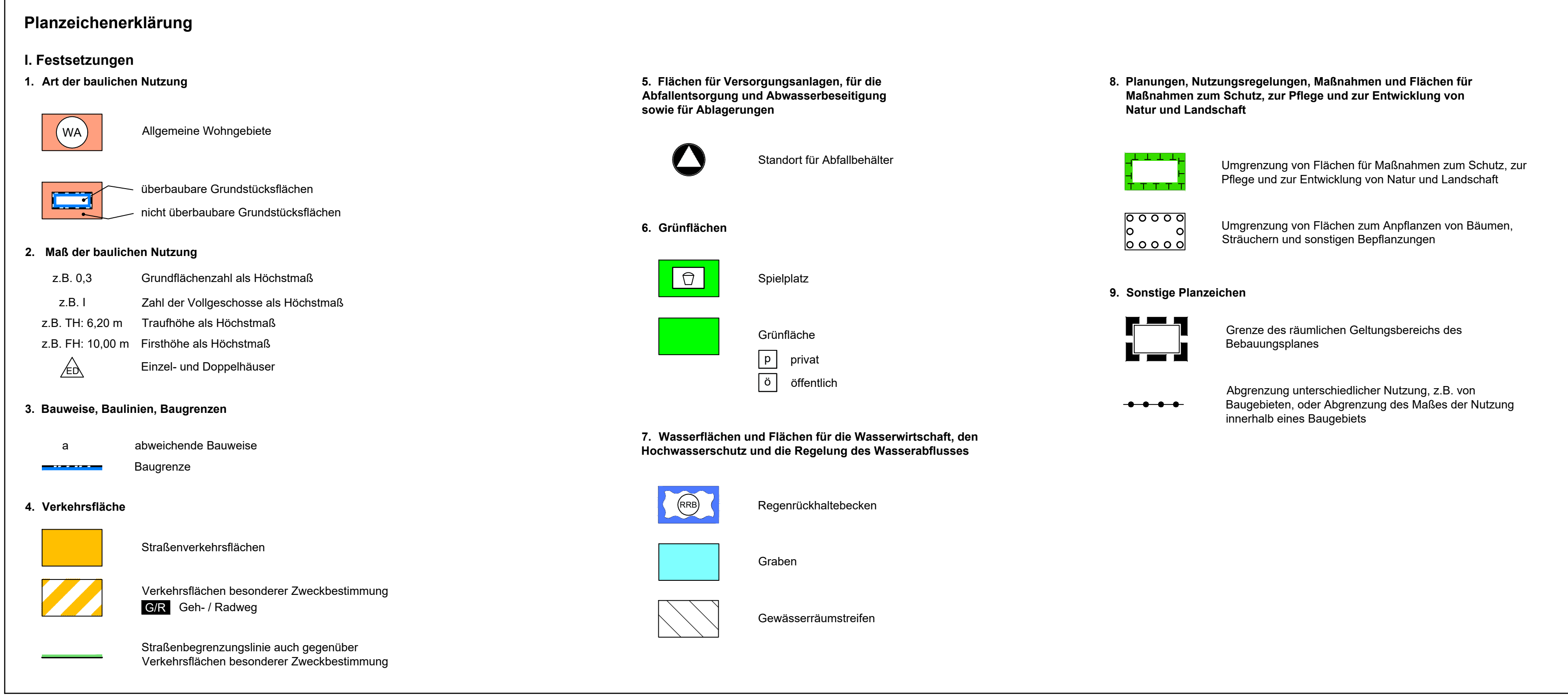
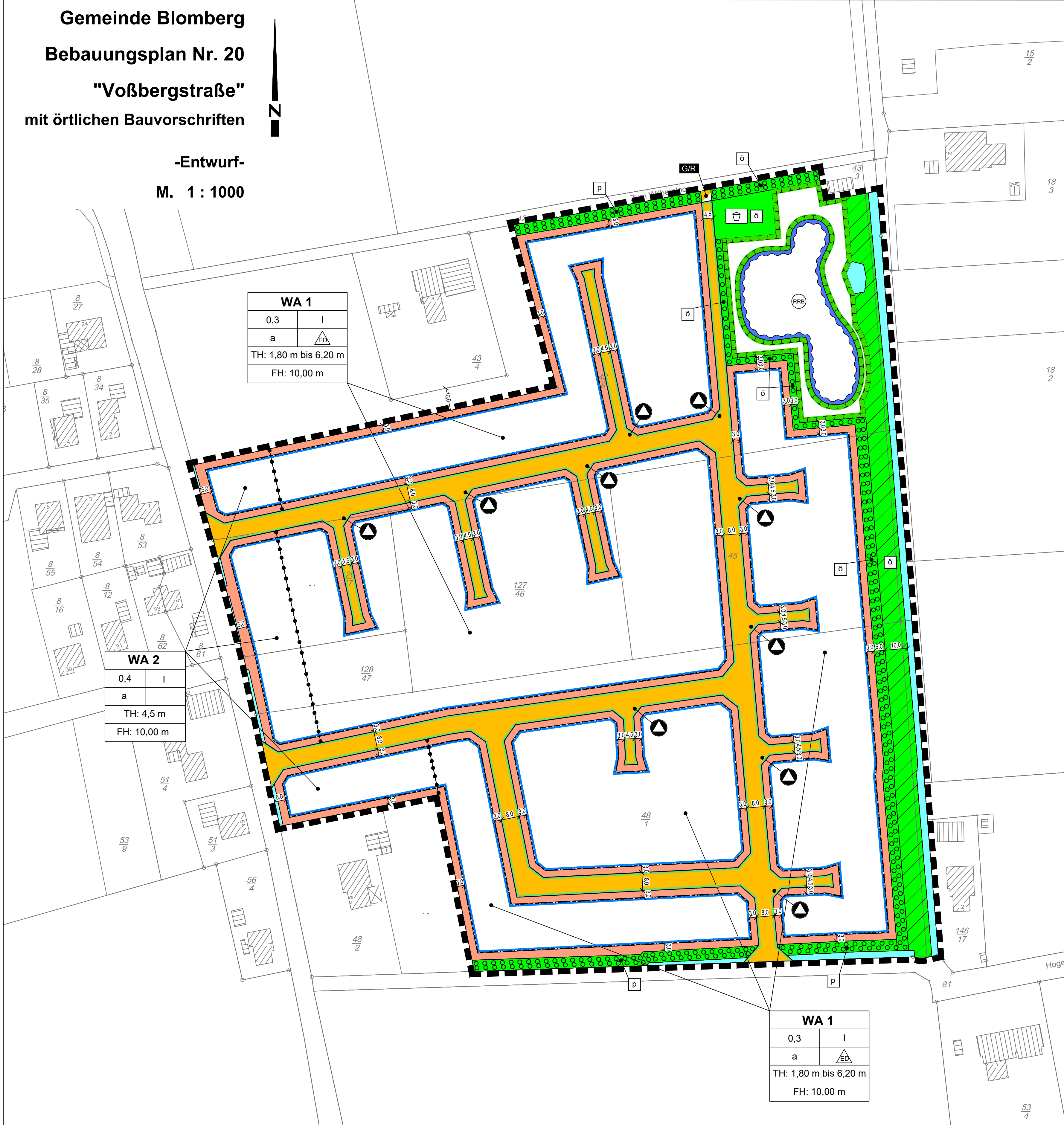




Textliche Festsetzungen

1. 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 wie die „nicht störenden Handwerksbetriebe“ sowie die „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. 2 bis 5 „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ nicht Bestandteil des Baugebietes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Mindestgrundstücksgößen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

2.1 In den WA1-Gebieten wird eine Mindestgröße der zu bebauenden Grundstücke auf 500 m² festgesetzt.

2.2 In den WA2-Gebieten wird eine Mindestgröße der zu bebauenden Grundstücke auf 800 m² festgesetzt.

3. Festsetzung der Höhenlage gemäß § 18 BauNVO

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (oberer Bezugspunkt) des jeweiligen Grundstücks darf höchstens 50 cm über der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen in Straßenmitte (unterer Bezugspunkt), liegen.

4. Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

4.1 In den WA1-Gebieten sind in Wohngebäuden ab einer Grundstücksfläche von 800 m² je 400 m² Grundstücksfläche höchstens eine Wohnung zulässig.

4.2 In den WA2-Gebieten sind je Wohngebäude höchstens 4 Wohneinheiten zulässig.

5. 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. Garagen, Carports und Stellplätze nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 12 BauNVO.

6. Garagen, Carports und Stellplätze nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 12 BauNVO

6.1 In den WA1-Gebieten sind Garagen, Carports und Stellplätze zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze (Vorgärten) nicht zulässig. Garagen haben außerhalb der überbaubaren Bereiche einen Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten, bei Stichwegen 3 m.

6.2 In dem WA2-Gebiet sind Stellplätze zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze (Vorgärten) ausnahmsweise bei Geschosswohnungsbau zulässig. In diesem Falle ist als Abgrenzung längs der Planstraße eine mindestens 1,2 m hohe dichte Laubholz-Hecke aus standortstimmlichen Gehölzen anzulegen.

6.3 In dem WA2-Gebiet sind 2 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen.

7. Begrünung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB

7.1 Die gekennzeichneten Flächen für Anpflanzungen sind vollständig mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten, Abgänge sind zu ersetzen.

7.2 Es sind folgende Gehölze zur Verwendung:

Bäume: Hainbuche (Carpinus betulus), Baumhasel (Corylus colurna), Stieleiche (Quercus robur), Tilia cordata/Winterlinde

Sträucher: Haselnuss (Corylus avellana), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Hundrose (Rosa canina), Salweide (Salix caprea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Schneeball (Viburnum opulus)

8. Kompensationsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Es ist ein Kompensationswert von 14.314 Werteinheiten (WE) für die Kompensation vom Schutzgut Arten / Lebensgemeinschaften (Flora) auszugleichen.

Auf der Kompensationsfläche für den Bebauungsplan Nr. 18 „Mühlenweg“ ist ein Guthaben von 2.024 WE vorhanden. Diese Werteinheiten sollen im Rahmen des Bebauungsplan Nr. 20 verrechnet werden. Die Kompensation für den Bebauungsplan Nr. 18 erfolgt auf dem Flurstück 71/44, Flur 2 der Gemarkung Blomberg. Somit verringert sich der Kompensationswert auf 12.290 WE.

Die Gemeinde wird das bestehende Kompensationsverhältnis auf dem Flurstück 127/5, Flur 6, Gemarkung Blomberg an der Voßbergstraße ausgleichen. Die Gemeinde hat das Flurstück bereits erworben. Eine grundbuchliche Sicherung des Flurstücks als Kompensationsfläche wird die Gemeinde veranlassen.

Das Flurstück hat eine Größe von 1,5742 ha, wovon im Westen und Osten auf rd. 0,7 ha mit heimischen Laubbäumen bestockt und als „Wald“ anzusprechen (ca. 0,47 ha im Westen und 0,23 ha im Osten).

Örtliche Bauvorschriften

1. Dachformen in dem WA2-Gebiet

In dem WA2-Gebiet sind Sattel-, Walm- und Pultdächer zulässig. Die Dachneigung hat zwischen 25° und 55° zu betragen.

Für Garagen und Carports gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sowie für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch andere Dachformen zulässig. Ebenfalls sind bei Wintergärten, Eingangsüberdachungen und untergeordneten Bauteilen, wie z. B. Erker, andere Dachformen und -neigungen zulässig.

2. Außenwände in dem WA2-Gebiet

In dem WA2-Gebiet sind die Außenwände der Hauptgebäude in Ziegelsichtmauerwerk auszuführen. Es sind rote bis rotbraune unglasierte Vormauerziegel in Anlehnung an die RAL-Farben 2001, 2002, 3000, 3002, 3013, 3016 8004, 8012 zu verwenden.

Für Gliederungs- und Gestaltungszwecke ist die Verwendung von Putz und Holz bis zu jeweils 1/3 der einzelnen Gebäudeseiten zulässig. In den zulässigen Anteil werden alle Öffnungen mit eingerechnet. Nebenanlagen wie Garagen, Garten- und Geräthäuser, sowie transparente Gebäudeteile sind davon ausgenommen.

3. Traufwand- und Firsthöhen

Für die Traufpunkte (Schnittpunkt Außenwand mit der Dachfläche) wird als Mindesthöhe 1,80 m festgesetzt. Als Maximalhöhe wird in den WA1-Gebieten 6,20 m und in dem WA2-Gebiet 4,5 m festgesetzt. Die maximale Firsthöhe (höchster Punkt der Dachkonstruktion) beträgt im Planbereich 10,00 m.

Bezugspunkt für die Maßangaben ist die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in Straßenmitte. Als Grundlage für die Bemessung gilt folgende Regelung:

Traufhöhe: Maß zwischen Oberkante Straßenmitte, gemessen in Fassadenmitte, und der äußeren Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut.

Firsthöhe: Maß zwischen Oberkante Straßenmitte, gemessen in Fassadenmitte, und oberstem Firstpunkt (äußere Dachhaut).

4. Schotter- und Steingärten

Unversiegelte Gartenflächen haben eine hohe Funktion für das Kleinklima, für die Versickerungsfähigkeit und auch für Arten- und Lebensgemeinschaften zu.

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.

Hinweise

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3766).

2. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Höckzylinderansammlungen, Scherben sowie auffällige Bodenverfärbungen u. a. Steinlozationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden.

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.

3. Altablagerungen

Es liegen keine Hinweise zu Altablagerungen im Plangebiet und im Umfeld vor.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

4. Artenschutz gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG

Wildlebende Tiere sind allgemein geschützt. Handlungen, die gegen Verbote der §§ 39 und § 44 BNatSchG verstoßen, sind ausnahmsmäßig nur zugelassen werden, wenn zureichende 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 Gehölzbesetzungen gem. § 39 BNatSchG nur vom 1. Oktober bis zum 28.28. Februar eines jeden Jahres durchzuführen.

Im Plangebiet sind „insektenfreundliche“ Leuchten im Straßenraum zu verwenden.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKGmVG) hat der Rat der Gemeinde Blomberg den Bebauungsplan Nr. 20 „Voßbergstraße“ nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Blomberg, den _____

(Bürgermeister) (Siegel)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Blomberg hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Voßbergstraße“ nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Blomberg, den _____

(Bürgermeister)

2. Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2020 LGLN

Die Plangrundlage 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)

3. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. Matthias Lux
Technische Mitarbeit: J. Lausch

Oldenburg, den 07.03.2023

In Technologieplan Nr. 4
28139 Oldenburg
T 0445 555 692-10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de

lux planung

4. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Blomberg 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.

Blomberg, den _____

(Bürgermeister)

5. Vereinfachte Änderung

Der Rat der Gemeinde Blomberg hat in seiner Sitzung am _____ dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.

Den Beteiligten im Sinne von § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme bis _____ gegeben.

Blomberg, den _____

(Bürgermeister)

6. Satzungsbeschluss

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

Blomberg, den _____

(Bürgermeister)

7. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Blomberg, den _____

(Bürgermeister)

8. 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.

Blomberg, den _____

(Bürgermeister)

9. Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Blomberg, den _____

(Bürgermeister)

