

Bebauungsplan Nr. 12, 1. Änderung

"Am Gauder Pfad"

Landkreis Wittmund
der Gemeinde Blomberg
Ortsteil Blomberg

Maßstab 1 : 1000



Planzeichenerklärung:

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- 0,4 Grundflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH max. 4,00 m Höhe baulicher Anlagen - Traufhöhe - in m über Gelände als Höchstmaß, Bezugspunkt ist Erschließungsstraßenmitte
- FH max. 10,00 m Höhe baulicher Anlagen - Firsthöhe - in m über Gelände als Höchstmaß, Bezugspunkt ist Erschließungsstraßenmitte

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a abweichende Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- FF+R Straßenverkehrsflächen
- FF+R Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen

R Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Räumstreifen

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserflächen / Reihertief G.I.I.O.Nr. 90/68

7. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- 2 Maßkette
- Mit Geh- Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu gunsten: Gemeinde Blomberg Zweck: Sicherung der Oberflächenentwässerung
- GFL-Recht

8. Hinweise

- 13 bestehende Gebäude
- 48 74 bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummern

Textliche Festsetzungen

- Unzulässige Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten**
In den allgemeinen Wohngebieten werden gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffern 2-5 die BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- Abweichende Bauweise**
Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird in den allgemeinen Wohngebieten eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäudelänge der Einzelhäuser darf maximal 30m betragen. Die Gebäude dürfen nur mit einem seitlichen Grenzabstand, wie bei der offenen Bauweise, errichtet werden.
- Zulässigkeit von Garagen, Carports und Nebenanlagen**
Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche der allgemeinen Wohngebiete dürfen
 - Garagen und Carports gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO,
 - Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO,im Abstand von 10m zur Böschungsoberkante des G II. O. Nr. 90/66 "Reihertief" nicht errichtet werden (§ 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO).
- Ermittlung der Grundfläche**
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um 25% zulässig. Werden nicht transparente Dachflächen von Anlagen nach den §§ 12 und 14 BauNVO dauerhaft flächendeckend begrünt und/oder Stellplätze und Zufahrten für Anlagen nach § 12 BauNVO mit breitflügig verlegtem Material (mehr als 25% Fugenanteil) wasserdurchlässig befestigt, ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu 50% zulässig.
- Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude**
In den allgemeinen Wohngebieten sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig (§ 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB).
- Tauf- und Firsthöhe**
Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen sind den Nutzungsschablonen zu entnehmen. Als Bezugsebene gilt der Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhaut zur Erschließungsstraßenmitte. Ausgenommen sind die Traufen der Dachgauben und Krüppelwäldcher.

Textliche landschaftspflegerische Festsetzungen

Die unter 1.1 aufgeführte Maßnahme ist spätestens 8 Monate nach der Bezugfertigkeit der Gebäude in der Pflanzperiode (15.10. - 30.04.) von den Grundstückseigentümern durchzuführen.

Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Eingriffsfläche

1. Private Flächen

1.1 Pflanzgebiet

Im Pflanzgebiet ist/sind auf jedem Baugrundstück je angefangene qm Grundstücksfläche mindestens

- ein Laubbaum der folgenden Arten wahlweise
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn) Fraxinus excelsior (Gewöhn. Esche)
Alnus glutinosa (Schwarz-Erle) Quercus robur (Stiel-Eiche)
Carpinus betulus (Hainbuche) Tilia cordata (Winter-Linde)
(Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang: 14 - 16 cm)

oder

- zwei Obstbäume (Lokalsorten)
(Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang: 10 - 12 cm)

anzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25a BauGB).

Hinweise

- Bodenfunde**
Bei Erdarbeiten können archäologische Funde zutage kommen. Das können sein, Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen, auch geringe Spuren solcher Funde. Bodenfunde sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterliegen als Bodendenkmale den Schutzbestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes, wonach sie meldepflichtig sind. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Hinweise auf Bodenfunde nehmen die Unteren Denkmalschutzbehörden, der Landkreis sowie die Ostfriesische Landschaft - Abteilung Archäologische Landesaufnahme Aurich entgegen.
- Bodenbelastungen**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in der zur Zeit gültigen Fassung und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Blomberg die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12, 1. Änderung "Am Gauder Pfad", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Blomberg, den _____
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung: Blomberg
Flur: 2

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 28.04.2022). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Wittmund, den _____
Katasteramt Wittmund
(Unterschrift)



2. Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 12, 1. Änderung "Am Gauder Pfad" wurde ausgearbeitet vom Architektur- und Ingenieurbüro

Aurich, den _____
Ingo Eschen (Architekt, Dipl. Ing.)
(Unterschrift)



3. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Blomberg hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12, 1. Änderung "Am Gauder Pfad" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Blomberg, den _____
Bürgermeister

4. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Blomberg hat in seiner Sitzung am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12, 1. Änderung "Am Gauder Pfad" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 12, 1. Änderung "Am Gauder Pfad" und die Begründung haben vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Blomberg, den _____
Bürgermeister

5. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Blomberg hat den Bebauungsplans Nr. 12, 1. Änderung "Am Gauder Pfad" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Blomberg, den _____
Bürgermeister

6. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 12, 1. Änderung "Am Gauder Pfad" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt Nr. für den Landkreis Wittmund bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplans Nr. 12, 1. Änderung "Am Gauder Pfad" ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Blomberg, den _____
Bürgermeister

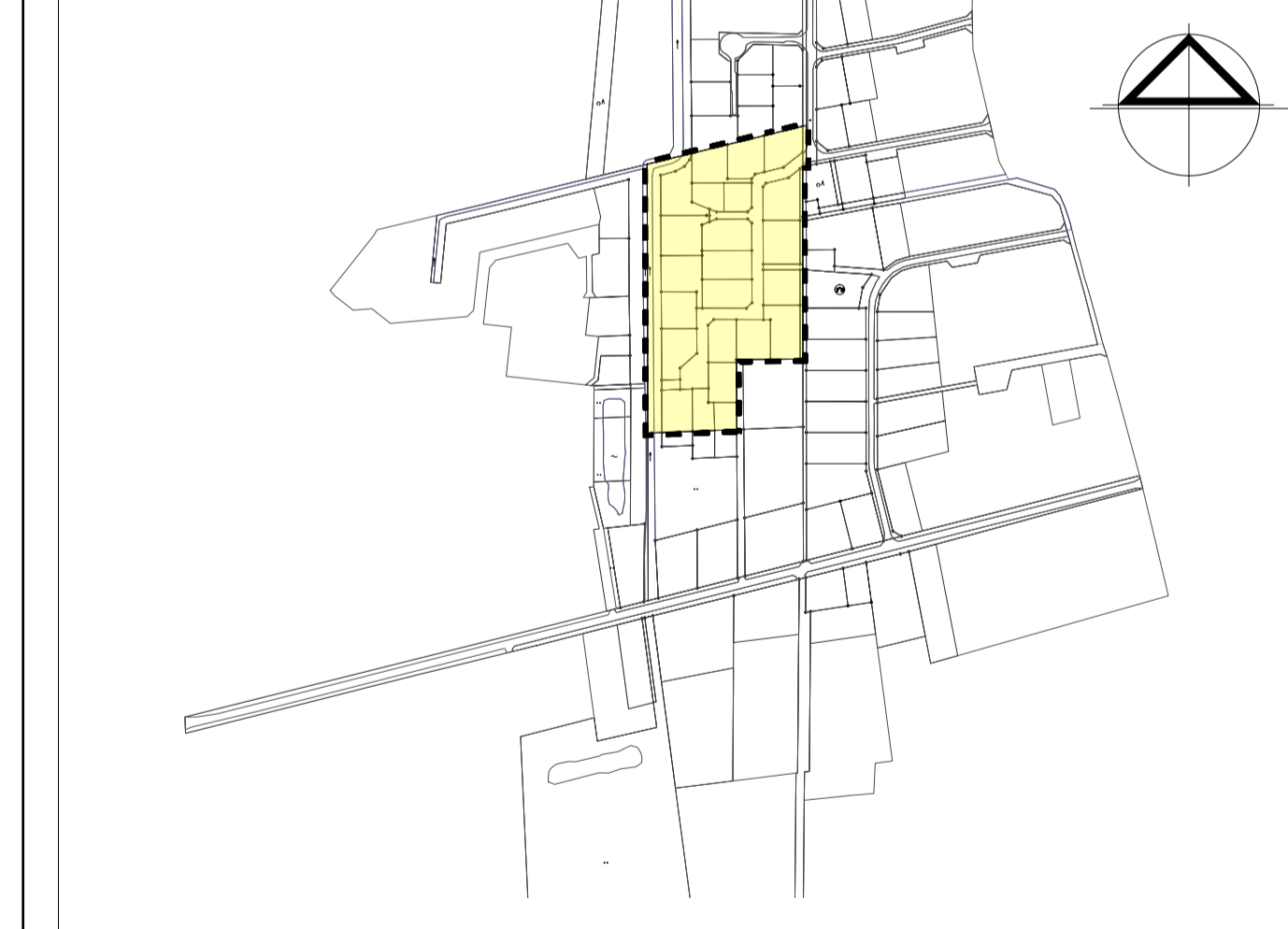
7. Verletzung von Verfahrens- und Formschritten

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 12, 1. Änderung "Am Gauder Pfad" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Blomberg, den _____
Bürgermeister

Übersichtsplan

Maßstab 1 : 5000



Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gemeinde:	Nr. 12
Blomberg	Planungsstand: 15.12.2022
	Neuaufstellung Ergänzung
	Änderung vereinf. Änderung
Ortsteil:	Bezeichnung:
Blomberg	1. Änderung "Am Gauder Pfad"

H/B = 425 / 840 (0,36m²)

Allplan 2022