

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, 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)

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

2.2 Höhenlage des Erdgeschossfußbodens
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens 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. 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.

6. Strauch-Baum-Hecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf den gekennzeichneten Flächen sind einreihige Anpflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern und kleineren Bäumen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Sträucher in Gruppen von 3 - 5 Stück der gleichen Art in der Mindestqualität 2 x v. 60 - 100 cm und mit einem Pflanzabstand von 1,5 m zu pflanzen. Abgäbige Gehölze sind in der angegebenen Qualität zu ersetzen.

Sträucher / Kleinbäume:
Kupfer-Fallobenue (*Aralnaxchlar lemarckii*)
Gemeine Hasel (*Corylus avellana*)
Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Ohr-Weide (*Salix aurita*)
Grau-Weide (*Salix cinerea*)
Schwarze Hölmländer (*Sambucus nigra*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)

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 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)

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.

1. Baunutzungsverordnung

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

2. Bodenfunde

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Bodenkennmerkmale bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erderschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, 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 Denkmalbehörde des Landkreises Wittmund oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Otener 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 von 4 Werktagen nach der Anzeige unverzüglich zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmal-schutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
Eine Genehmigung der Denkmal-schutzbehörde 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 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 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 (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Wittmund in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
Fällen 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 Verwitterung oder Verdichtung 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 Geoformationen 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 Genehmigungen nach § 36 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 gehandelt 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

AUFRUND 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. 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. 46) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 3 § 18 DES GESETZES ZUR ÄNDERUNG DES NIEDERSÄCHSISCHEN GESETZES ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SICHERHEIT UND ORDNUNG UND ANDERER GESETZE VOM 20.06.2019 (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 17.01.2023

gez. Freese
BÜRGERMEISTER L.S.

PRÄAMBEL

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE EVERSMEER HAT IN SEINER SITZUNG AM 16.12.2019 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5 "EVERTS LAND" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 03.02.2021 ÖRTSÜBLICH BEKANNTMACHTET WORDEN.

EVERSMEER, DEN 17.01.2023

gez. Freese
BÜRGERMEISTER L.S.

2. PLANUNTERLAGE

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE
© 2020 LGLN
Landesamt für Geoformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich

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

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTBAULICH BEDUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRABEN, WEGE UND PLATZE VOLLSTÄNDIG NACH STAND VOM 26.04.2020). SIE IST HINSEITLICH 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 11.09.2023

KATASTERAMT WITTMUND
GEE HEMMEN
(UNTERSCHRIFT) (SIEGEL)

PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

I. Festsetzungen	6. Grünflächen
1. Art der baulichen Nutzung	7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
WA Allgemeines Wohngebiet	D private Grünflächen
2. Maß der baulichen Nutzung	8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
0,4 Grundflächenzahl	R Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung: Fläche für die Regenrückhaltung
I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	9. Sonstige Planzeichen
OK: 10,00 m Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe) als Höchstmaß	TF: 1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
3. Bauweise, Baugrenzen	mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
o offene Bauweise	textliche Festsetzung Nr. 1
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
Baugrenze	
4. Verkehrsflächen	
öffentliche Straßenverkehrsflächen	
Straßenbegrenzungslinie	
Höhen über Normalhöhen-Null (NHN)	
5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	II. Nachrichtliche Übernahmen
Flächen für die Versorgung, Zweckbestimmung: Abwasserpumpwerk	vorhandener Graben
	unterirdische Stromleitung

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

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 engoblierte Dachplatten aus Ton oder Zement in Anlehnung an die RAL-Farbkodex Nr. 2001 (rotorange), 2002 (blutorange), 3000 (beuerrot), 3002 (karmintrot), 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 Ziegelsichtmauerwerk (DIN 105) oder als naturbelassenes Holz (z. B. farblös lasiertes Holz bzw. Holzverkleidungen auszuführen. Ausgenommen die Außenwände von Nebengebäuden und Anbauten wie beispielsweise Wintergärten oder Terrassen.

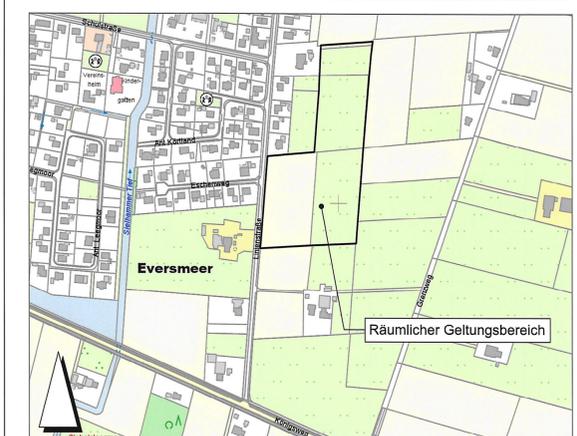
4. Gaubentform

Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO darf die Gaubenlänge maximal 70 % der Traufhöhe betragen.

5. Einfriedungen

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

ÜBERSICHTSKARTE M 1: 5.000



GEMEINDE GEMEINDE EVERSMEER

PLANINHALT BEBAUUNGSPLAN NR. "EVERTS LAND" 1:1.000

ABSCHRIFT

PROJ.-NR.	PROJEKTLEIT.	BEARBEITUNG	GEPRÜFT	BLATTGR.	VERFAHRENSART
11455	Bottenbruch	Bottenbruch	gez. Bo	970 x 594	

PLANBEZEICHNUNG / PROJEKTDATEI: 2023_07_20_11455_BP_S.vwx DATUM: 17.01.2023 PLANSTAND: Satzung

PLANVERFASSER

Thalen Consult GmbH
Sitz der Gesellschaft: Unvaldstr. 39 26340 Neuenburg Tel: 0 44 52 - 9 16 - 0 Fax: 0 44 52 - 9 16 - 1 01 E-Mail: info@thalen.de

INGENIEURE - ARCHITECTEN - STADTPLANER
SITZ DER GEMEINSCHAFT: UNVALDSTR. 39 26340 NEUENBURG TEL: 0 44 52 - 9 16 - 0 FAX: 0 44 52 - 9 16 - 1 01 E-MAIL: INFO@THALEN.DE