Gemeinde Utarp

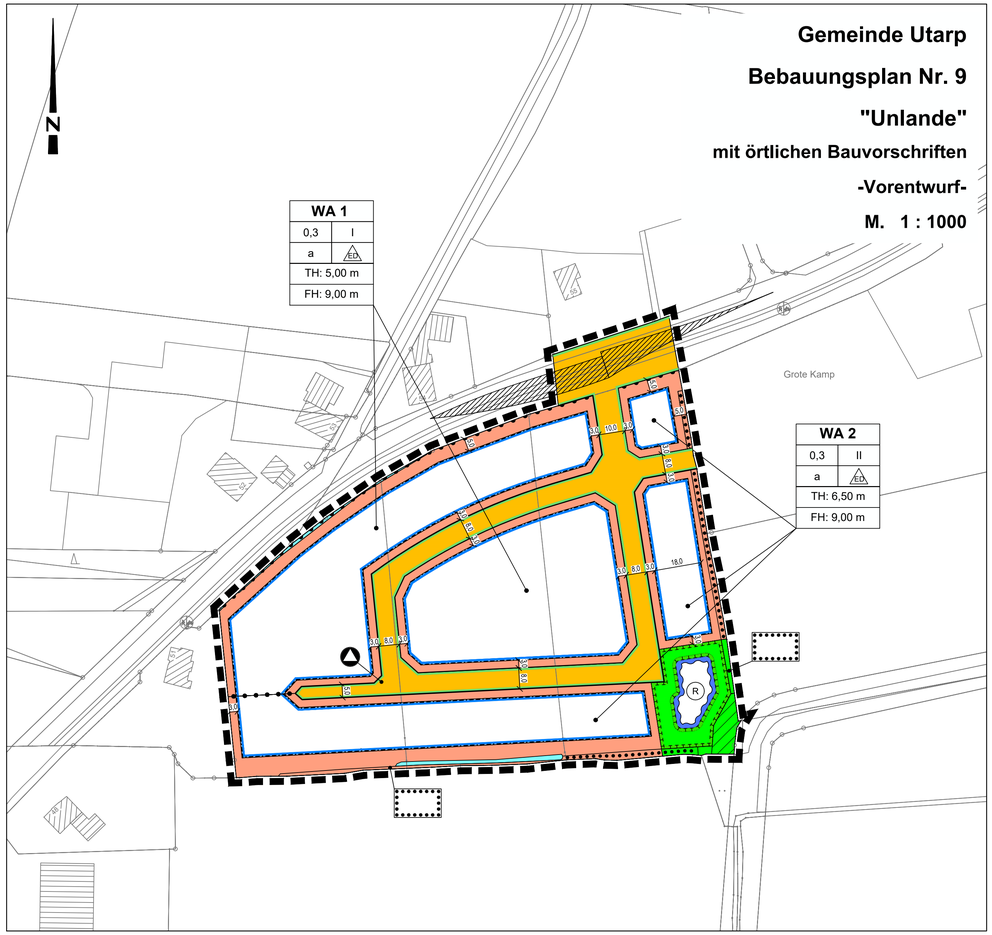
Bebauungsplan Nr. 9

"Unlande"

mit örtlichen Bauvorschriften

-Vorentwurf-

M. 1 : 1000



Textliche Festsetzungen

1. Allgemeine Wohngebiete WA1 und 2 gemäß § 4 BauNVO

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 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 WA1 und 2 sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 bis 5 nicht Bestandteil des Baugebietes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Anzahl der Wohneinheiten gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Es sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohneinheiten zulässig.

3. Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude wie in der offenen Bauweise zulässig, aber nur Gebäudelängen bis 18 m zulässig. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Anlagen nach § 12 BauNVO bleiben dabei unberücksichtigt.

4. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO

4.1 Die Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwand mit der Dachfläche) ist das Maß zwischen Oberkante Straßenmitte, gemessen in Fassadenmitte, und der äußeren Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut.

4.2 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.

5. Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Garagen sowie Nebenanlagen sind in Form von Gebäuden zwischen der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze nicht zulässig. Zu Stichwegen sowie Geh- und Radwegen ist ein Mindestabstand von 1 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

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

6.1 Innerhalb der Verkehrsflächen ist je lfdm. 30 m ein Baum anzupflanzen.

6.2 Es sind folgende Gehölze zur verwenden:

Bäume: Hainbuche (Carpinus betulus), Baumhasel (Corylus columa), Stieleiche (Quercus rubor), Winterlinde (Tilia cordata)

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

7. Fläche zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Auf den östlichen Wallhecken ist eine einreihige Strauchpflanzung umzusetzen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind auf der 118 m langen Wallhecke in einem Abstand von 1 m in der Qualität 100 – 150 cm zu pflanzen. Es sind folgende Gehölze zu verwenden: Haselnuss (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna und Crataegus laevigata), Schlehe (Prunus spinosa), Hundsrose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Eberesche (Sorbus aucuparia), Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus) und Waldgeißblatt (Lonicera periclymenum).

8. Wallheckenschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Stellplätze, Carports und Garagen nach § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die Gebäude sind und einen Bruttorauminhalt von mehr als 15 m³ haben, müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m zum Fuß der Wallhecken einhalten.
In einem Streifen von 3,0 m Abstand zum Fuß der Wallhecken sind Bodenauftrag, Bodenabtrag und Bodenbefestigung unzulässig. Eine Vergärtnerung der Wallhecken ist unzulässig und unmittelbar zu unterbinden.
Der Volumenraum über dem Wallkörper - senkrecht vom Wallfuß nach oben - zählt zur Wallhecke. Hier sind umfassende Schnittarbeiten, die über die gesetzlich formulierten zulässigen Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen hinausgehen, unzulässig. Ein Einkürzen und Abmähen der Strauchschicht bis auf den Wallkörper ist unzulässig, ein Heckencharakter mit Strauchschicht ist Erhaltens- und Entwicklungsziel für die Wallhecken im Landkreis Wittmund.

9. Außenbeleuchtung

Um eine Beeinträchtigung von Insekten, Fledermäusen und anderen Tieren durch Lichtimmissionen zu vermindern, werden Festsetzungen zur Außenbeleuchtung getroffen. Es müssen insektendichte Lampengehäuse und Leuchtmittel gewählt werden.

- Auswahl von Lichtfarben mit einem wirkungsarmen Spektrum, d.h. ohne oder mit geringen Blaulichtanteilen (Farbtemperaturen von 1600 bis 2400, max. 3000 Kelvin), keine UV-Anteile.
- Die Lichtlenkung erfolgt nur auf die Nutzfläche zur Vermeidung von Fernwirkung sowie von Aufhellung angrenzender Lebensräume (z. B. Gewässer, Vegetation) nachtaktiver und ruhebedürftiger Lebewesen sowie von Wohn- und Schlafbereichen. Die Beleuchtung ist nach unten auszurichten, der Abstrahlungswinkel darf maximal 70° betragen.
- Bedarfsorientierte Steuerung mit Reduktion/Abschaltung bei geringer Nutzung.

10. Kompensationsmaßnahme (§ 1a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf dem Flurstück 3/5, Flur 5, Gemarkung Utarp wird der Räumstreifen um das Regenrückhaltebecken auf rd. 438 m² als Kompensationsfläche festgesetzt. Hier erfolgt die Entwicklung einer extensiven Grünlandfläche. Der Räumstreifen ist mit einer Regiosaatmischung Fettwiese/Frischwiese (30 % Blumen, 70 % Gräser) mit den Kennarten der Weidelgras-Weiden (Cynosurion) und Glatthaferwiesen (Arrhenatherion) anzusäen.

Hinweise

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

2. 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) meldepflichtig 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.

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 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 Gehölzbeseitigungen gem. § 39 BNatSchG nur vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar eines jeden Jahres durchzuführen.

Die Beseitigung von Gräben und Gewässer ist außerhalb der Laichzeit und der Winterruhe der Amphibien, d.h. im Zeitraum November bis Mitte/Ende Februar durchzuführen.

5. Vereinfachte Änderung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Utarp 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.

Utarp, den _____

_____
(Bürgermeisterin)

6. Satzungsbeschluss

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

Utarp, den _____

_____
(Bürgermeisterin)

7. Inkrafttreten

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

Utarp, den _____

_____
(Bürgermeisterin)

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.

Utarp, den _____

_____
(Bürgermeisterin)

9. Mängel der Abwägung

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

Utarp, den _____

_____
(Bürgermeisterin)

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 (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Utarp den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 „Unlande", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Utarp, den _____

_____
(Bürgermeisterin) (Siegel)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Utarp hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 „Unlande" nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Utarp, den _____

_____
(Bürgermeisterin)

2. Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

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

© 2021 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Aurich

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)

3. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

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

Oldenburg, den 16.10.2023

lux planung
Im Technologiepark Nr. 4
26129 Oldenburg
T. 0441 998 493 - 10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de

4. Öffentliche Auslegung

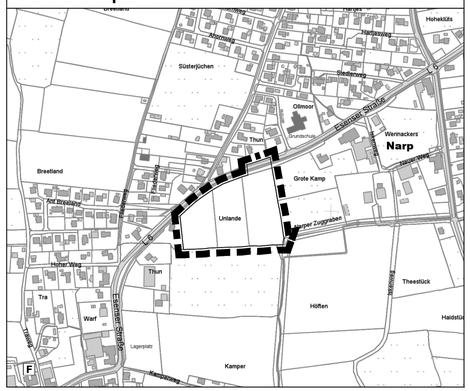
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Utarp hat in seiner Sitzung am _____ die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung mit Umweltbericht haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Utarp, den _____

_____
(Bürgermeisterin)

Übersichtsplan

M . 1 : 5.000



Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

überbaubare Grundstücksflächen

nicht überbaubare Grundstücksflächen

2. Maß der baulichen Nutzung

z.B. 0,3	Grundflächenzahl als Höchstmaß
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
z.B. TH: 6,50 m	Traufhöhe als Höchstmaß
z.B. FH: 9,50 m	Firsthöhe als Höchstmaß
ED	Einzel- und Doppelhäuser

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a — abweichende Bauweise

Baugrenze

4. Verkehrsfläche

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Bereich ohne Ein-und Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Standort Abfallbehälter

6. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

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

Gräben

R — Regenrückhaltebecken

Gewässerräumstreifen

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern - Wallhecken

9. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

II / III — Lärmpegelbereiche

II. Nachrichtliche Übernahme

Sichtfeld

Örtliche Bauvorschriften

1. Dachformen und -neigung

1.1 Es sind nur Sattel- bzw. versetzte Pultdächer, Walm- und Krüppelwalmdächer zwischen 25 und 50 Grad zulässig.
Dies gilt nicht für Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO. Dachgauben, Wintergärten, offene Kleingaragen und Gartenhäuser sind hiervon ausgenommen.

1.2 Dachterrassen auf dem 1. Vollgeschoss sind davon ausgenommen.

2. Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind zulässig:

a) Tonziegel oder Betondachstein in den Farbtönen rot, rotorange bis kastanienbraun. Geringfügige Farbabweichungen sind zulässig.

b) In die Dachflächen integrierte oder aufgesetzte Anlagen für die Solarenergie.

Nicht zulässig sind glasierte Dachziegel. Wintergärten, offene Kleingaragen und Gartenhäuser sind von den oben getroffenen Festsetzungen ausgenommen.

3. 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 geahndet werden können.

4. Antennenanlagen

4.1 Antennen, Antennenanlagen und Parabolantennen sind in vom Straßenraum einsehbarer Form nicht zulässig.

4.2 Bei Gebäuden, deren beide Dachflächen oder gegenüberliegende Außenwände vom öffentlichen Straßenraum gleichzeitig einsehbar sind, ist eine Antennenanlage und eine Parabolantenne zulässig.

Nachrichtliche Übernahmen

1. Sichtfelder

Das gekennzeichnete Sichtfeld ist von allen Sichthindernissen – bauliche Anlagen oder Bepflanzungen – mit einer Höhe von über 0,80 m freizuhalten.

Gemeinde Utarp

Bebauungsplan Nr. 9

"Unlande"

mit örtlichen Bauvorschriften

- Vorentwurf -

M. 1 : 1000