

Textliche Festsetzungen

- Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO**
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).
- 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).
- Mindestgrundstückgröße gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**
Die Mindestgröße der zu bebauenden Grundstücke wird auf 600 m² festgesetzt.
- Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**
Es sind je 600 m² Grundstücksfläche höchstens 2 Wohneinheiten zulässig.
- Festsetzung der Höhenlage gemäß § 18 BauNVO**
4.1 Unterer Höhenbezugspunkt für die First-, Trauf- und Sockelhöhen ist die Oberkante angrenzende Erschließungsstraße, jeweils gemessen in Straßenmitte.
4.2 Alle Fertigfußbodenhöhen der Erdgeschosse müssen mindestens 30 cm oberhalb des o.g. Bezugshorizontes angeordnet werden. Die Höhenlage der Fertigfußböden der Erdgeschosse darf 50 cm oberhalb des Bezugshorizontes nicht überschreiten.
4.3 Pflasterungen (Auffahrten, Terrassen usw.) und auch alle sonstigen Auffüllungen auf den Grundstücken dürfen eine Höhe von 30 cm oberhalb des Bezugshorizontes nicht überschreiten.
- Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO**
In der abweichenden Bauweise sind Gebäude wie in der offenen Bauweise zulässig, aber nur Gebäudelängen (Einzelhaus, Doppelhaus mit 2 DHH) bis 20 m zulässig. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Anlagen nach § 12 BauNVO bleiben dabei unberücksichtigt.
- Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO**
Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen § 12 BauNVO nicht zulässig, entlang des Gehweges ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.
- Begrünung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**
7.1 Die gekennzeichneten Pflanzflächen sind vollflächig mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten, Abgänge sind zu ersetzen.
7.2 Es sind folgende Gehölze zu verwenden:
Kleinbäume (Mindestqualität Heister, 2 x v., 150-200 cm)
Feld-Ahorn (Acer campestre)
Kornelrösche (Cornus mas)
Sal-Weide (Salix caprea)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Sträucher (Mindestqualität: 1. Sträucher 3 Triebe, 60-100 cm)
Holunder (Sambucus nigra)
Ohrchen-Weide (Salix aurita)
Ohrchen-Weide (Crataegus monogyna)
Weißdorn (Corylus avellana)
- Gewässerräumstreifen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB**
Die gekennzeichneten Gewässerräumstreifen (private Grünflächen) sind von Bebauung und Bewuchs freizuhalten.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Gemeinde Nenndorf den Bebauungsplan Nr. 12 „Hausstädter Weg“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Nenndorf, den _____

Der Bürgermeister

(Siegel)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Nenndorf hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 gemäß BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Nenndorf, den _____

Der Bürgermeister i.A.

2. Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Maßstab: 1:1000

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

© 2022

LGLN

Liegenschaftskarte

© 2022

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

(Siegel)

(Unterschrift)

3. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Matthias Lux

Technische Mitarbeit: D. Nordhagen

Oldenburg, den 09.06.2022

Im Technologiepark Nr. 4

26129 Oldenburg

T 0441 996 493 - 10

info@lux-planung.de

www.lux-planung.de



4. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Nenndorf hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom _____ bis einschließlich _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Nenndorf, den _____

Der Bürgermeister i.A.

5. Eingeschränkte Beteiligung

Nach erfolgter öffentlicher Auslegung wurde im Rahmen einer eingeschränkten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB den Beteiligten mit dem Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum _____ gegeben.

Nenndorf, den _____

Der Bürgermeister i.A.

6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Nenndorf hat den Bebauungsplan Nr. 12 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Nenndorf, den _____

Der Bürgermeister i.A.

7. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 12 ist gemäß § 10 BauGB am _____ im _____ Amtsblatt für den Landkreis Ammerland bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Nenndorf, den _____

Der Bürgermeister i.A.

8. Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 12 nicht geltend gemacht worden.

Nenndorf, den _____

Der Bürgermeister i.A.

9. Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Der Bürgermeister i.A.

Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH = 4,00 m Traufhöhe als Höchstmaß
- FH = 9,00 m Firsthöhe als Höchstmaß



überbaubare Grundstücksflächen

nicht überbaubare Grundstücksflächen

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a abweichende Bauweise
- Baugrenze
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Verkehrsfläche

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Geh- / Radweg
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen



Standort für Abfallbehälter

6. Grünflächen



Private Grünfläche

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



Regenrückhaltebecken



Graben



Gewässerräumstreifen

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



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

9. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

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, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u.a. Steinkonzentrationen, 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, Ofener 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

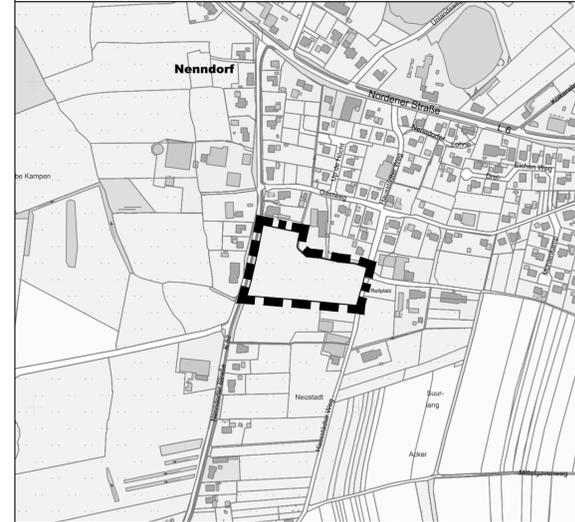
Wildlebende Tiere sind allgemein geschützt. Handlungen, die gegen Verbote der §§ 39 und § 44 BNatSchG verstoßen, sind ausnahmspflichtig. Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zurnutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Population einer Art nicht verschlechtert. 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.

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

Übersichtsplan

M. 1 : 5.000



Gemeinde Nenndorf Bebauungsplan Nr. 12 "Am Hausstädter Weg"

- Vorentwurf -

M. 1 : 1.000