

**Gemeinde Blomberg
Bebauungsplan Nr. 20
1. Änderung**

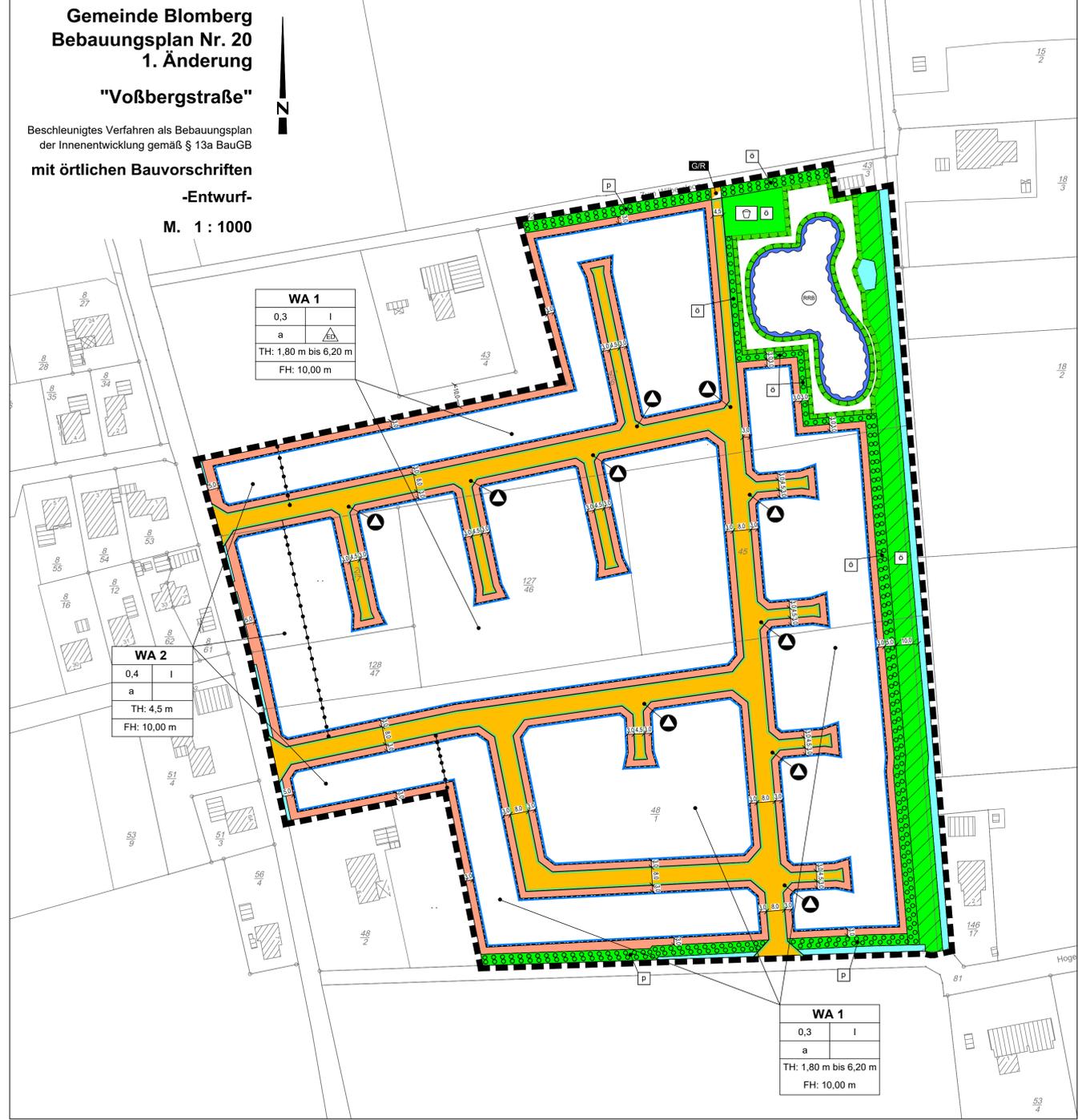
"Voßbergstraße"

Beschleunigtes Verfahren als Bebauungsplan
der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

mit örtlichen Bauvorschriften

-Entwurf-

M. 1 : 1000



WA 1	
0,3	I
a	△
TH: 1,80 m bis 6,20 m	
FH: 10,00 m	

WA 2	
0,4	I
a	△
TH: 4,5 m	
FH: 10,00 m	

WA 1	
0,3	I
a	△
TH: 1,80 m bis 6,20 m	
FH: 10,00 m	

Textliche Festsetzungen

- 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“, „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).
- Mindestgrundstückgrößen 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 dem WA2-Gebiet wird eine Mindestgröße der zu bebauenden Grundstücke auf 800 m² festgesetzt.
- 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.
- Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**

4.1 In den WA1-Gebieten ist je Wohngebäude höchstens 1 Wohneinheit zulässig, ab einer Grundstücksfläche von 600 m² sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohneinheiten zulässig.

4.2 In den WA2-Gebieten sind je Wohngebäude höchstens 4 Wohneinheiten zulässig.
- Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO**

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude wie in der offenen Bauweise zulässig, aber nur Gebäudehöhen bis zu 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.
- 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 Stüchwegen 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 dicke Laubgehölz-Hecke aus standortheimischen Gehölzen anzulegen.

6.3 In dem WA2-Gebiet sind 2 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen.
- Begrünung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB**

7.1 Die gekennzeichneten Flächen für Anpflanzungen 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 zur Verwendung:
Bäume: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Eingr. Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Holunder (*Sambucus nigra*), Hundrose (*Rosa canina*), Grau-Weide (*Salix caprea*), Sal-Weide (*Salix cinerea*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
Sträucher: Haselnuss (*Corylus avellana*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundrose (*Rosa canina*), Salweide (*Salix caprea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Kompensationsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

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

Auf der Kompensationsfläche für den Bebauungsplan Nr. 18 „Mühlweg“ ist ein Guthaben von 2.024 WE vorhanden. Diese Werteeinheiten des Bebauungsplan Nr. 20 verrechnet werden. Die Kompensation für den Bebauungsplan Nr. 18 erfolgt auf dem Flurstück 7144, Flur 2 der Gemarkung Blomberg. Somit verringert sich der Kompensationswert auf 12.290 WE.

Örtliche Bauvorschriften

- 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.
- 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 Geräterhäuser, sowie transparente Gebäudeteile sind davon ausgenommen.
- 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)
- Schotter- und Steingärten**

Unversiegelte Gartenflächen haben eine hohe Funktion für das Kleinlima, 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

- Baunutzungsverordnung**

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3780).
- Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzschleifensammlungen, Schlacke 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, Hafensstraße 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.
- 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.
- 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 zutunbare 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 Gehölzbeschnittungen 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.
- Überdeckung von Bebauungsplänen**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Voßbergstraße“ überdeckt den Bebauungsplan Nr. 20 „Voßbergstraße“.

Mit Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 tritt der Ursprungs-Bebauungsplan außer Kraft.

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 Blomberg die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Voßbergstraße“, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Blomberg, den _____

(Bürgermeister) (Siegel)

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**

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

Blomberg, den _____

(Bürgermeister)
- Planungslage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

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

© 2020 LGLN
Landesvermessungsamt Niedersachsen

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)
- Entwurfs- und Verfahrensbetreuung**

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

in Technologiepark Nr. 4
29156 Osterburg
T 0441 266 493 - 10
info@lax-planung.de
www.lax-planung.de

lax planung

Osterburg, den 26.09.2024
- 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 ausliegen.

Blomberg, den _____

(Bürgermeister)
- 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)
- 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)
- Inkrafttreten**

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

Blomberg, den _____

(Bürgermeister)
- 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)
- Mängel der Abwägung**

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

Blomberg, den _____

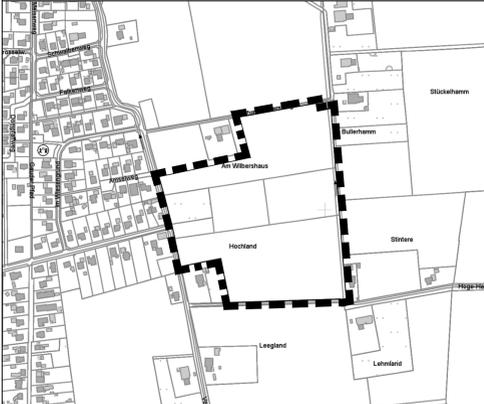
(Bürgermeister)

Planzeichenerklärung

- Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung**
 - WA Allgemeine Wohngebiete
 - überbaubare Grundstücksflächen
 - nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - Maß der baulichen Nutzung**
 - z.B. 0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß
 - z.B. I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - z.B. TH: 6,20 m Traufhöhe als Höchstmaß
 - z.B. FH: 10,00 m Firsthöhe als Höchstmaß
 - △ Einzel- und Doppelhäuser
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - a abweichende Bauweise
 - Baugrenze
 - Verkehrsfläche**
 - Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Gf/R Geh- / Radweg
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
 - Standort für Abfallbehälter
- Grünflächen**
 - Spielfeld
 - Grünfläche
 - privat
 - öffentlich
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
 - Regenrückhaltebecken
 - Graben
 - Gewässerräumstreifen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft**
 - Umgrenzung von 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
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Übersichtsplan M. 1 : 5000



**Gemeinde Blomberg
Bebauungsplan Nr. 20
1. Änderung**

"Voßbergstraße"

Beschleunigtes Verfahren als Bebauungsplan
der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

mit örtlichen Bauvorschriften

-Entwurf-

M. 1 : 1000