

### Planzeichenerklärung

<b>I. Festsetzungen</b>		<b>5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken</b>		<b>8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft</b>	
<b>1. Art der baulichen Nutzung</b>	<b>2. Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>6. Grünflächen</b>	<b>7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses</b>	<b>9. Sonstige Planzeichen</b>	<b>II. Nachrichtliche Übernahme</b>
Allgemeine Wohngebiete	z.B. 0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß z.B. I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z.B. TH: 5,00 m Traufhöhe als Höchstmaß z.B. FH: 9,00 m Firsthöhe als Höchstmaß Einzel- und Doppelhäuser	Standort Abfallbehälter	Öffentliche Grünfläche	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, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
überbaubare Grundstücksflächen nicht überbaubare Grundstücksflächen		Regenrückhaltebecken	Gräben	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	Lärmpegelbereiche
<b>3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>	abweichende Bauweise Baugrenze	Gewässerräumstreifen		Sichtfeld	
<b>4. Verkehrsfläche</b>	Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Bereich ohne Ein- und Ausfahrt				

- ### Textliche Festsetzungen
- Allgemeine Wohngebiete WA gemäß § 4 BauNVO**

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA sind die unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 bis 3 BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen wie die „nicht storenden Handwerksbetriebe“ sowie die „Anlagen für sportliche Zwecke“ nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 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).
  - Anzahl der Wohneinheiten gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB**

Es sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohneinheiten zulässig.
  - 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.
  - Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO**

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

4.2 Die Firsthöhe ist das Maß zwischen Oberkante Straßennitte, gemessen in Fassadenmitte, und der oberen Kante des Gebäudes. Die Firsthöhe darf nur durch untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen) überschritten werden.
  - Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO**

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

5.2 Im Bereich zwischen der L 6 und der straßenseitigen Baugrenze sind keine Nebenanlagen, etc. zulässig.
  - Begrünung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a 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 robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*)  
**Sträucher:** Haselnuss (*Corylus avellana*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundrose (*Rosa canina*), Salweide (*Salix caprea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Schneeball (*Viburnum opulus*)
  - Fläche zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB**

Auf den östlichen Wallhecke 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*), Hundrose (*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*).
  - 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 Bruttoarbeitsinhalt 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 Vergärtnung der Wallhecken ist unzulässig und unmittelbar zu unterbinden.
  - Kompensationsmaßnahmen (§ 1a Abs. 3 LV.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Auf dem Flurstück 3/5, Flur 5, Gemarkung Utarp wird der Raumstreifen um das Regenrückhaltebecken auf rd. 617 m² als Kompensationsfläche festgesetzt. Hier erfolgt die Entwicklung einer extensiven Grünlandfläche. Der Raumstreifen ist mit einer Regioaatmischung Fettwiese/Frischwiese (30 % Blumen, 70 % Gräser) mit den Kennarten der Weidegras-Weiden (*Cynosurion*) und Glathalferwiesen (*Arrhenatheron*) anzuzäunen.

Das Regenrückhaltebecken ist einzuzäunen.
  - Bauliche Maßnahmen zum passiven Schallschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

Es sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärmmissionen durchzuführen:

10.1 Für die gekennzeichneten Bauflächen sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 vorzusehen. Dabei sind für die jeweiligen Gebäude die gekennzeichneten Lärmpegelbereiche bzw. die maßgeblichen Außenlärmpegel zugrunde zu legen. Auf den lärmabgewandten Seiten kann ein um 5 dB(A) verringerter Außenlärmpegel - ein Lärmpegelbereich weniger - in Ansatz gebracht werden.

10.2 Die innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV gelegenen Flächen sind zur Nachzeit als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 Baugesetzbuch (BauGB) für besonders schutzbedürftige Wohnräume (Kinderzimmer/Schlafräume) ein Schalldruckpegel von kleiner/gleich 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten. Hierzu sind die Fenster der schutzbedürftigen Wohnräume auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Alternativ sind schutzbedürftige Wohnräume zur Einhaltung des erforderlichen Schalldruckpegels bei ausreichender Belüftung mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

10.3 Die innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV gelegenen Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Loggien, Balkone) sind nur auf der zur Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite zulässig. Alternativ sind sie zulässig, wenn durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten, Schallschutzwände, Positionierung im Schallschatten von Nebengebäuden) die Einhaltung eines Außenlärmpegels von 55 dB(A) sichergestellt werden kann.

10.4 Der Nachweis zur Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmmaße, der Wohnraum-Innenpegel bzw. der Außenpegel bei Außenwohnbereichen ist bei Neubauten oder Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, im Zulassungsverfahren zu führen. Der ausreichende Lärmsschutz ist im Einzelfall durch einen Sachverständigen nachzuweisen.

- ### Örtliche Bauvorschriften
- Dachformen und -neigung**

1.1 Es sind nur Sattel- bzw. versetzte Pultdächer, Walm- und Krüppelwalmdächer zwischen 30 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.
  - Dacheindeckung**

Für die Dacheindeckung sind zulässig:

a) Tonziegel oder Betondachstein in den Farbönen 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.
  - 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 gehandelt werden können.
  - 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
- Sichtfelder**

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

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

### 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

- 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)
- Plangrundlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000  
**Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.**

© 2021  
 Landesamt für Geoinformation und Kataster  
 Niedersachsen  
 38100 Lüneburg

Die Planunterlagen entsprechen 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  
 Oldenburg, den 04.11.2024
- 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 ausgelegt.

Utarp, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Bürgermeisterin)

- 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)
- 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)
- Inkrafttreten**

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

Utarp, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Bürgermeisterin)
- 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.

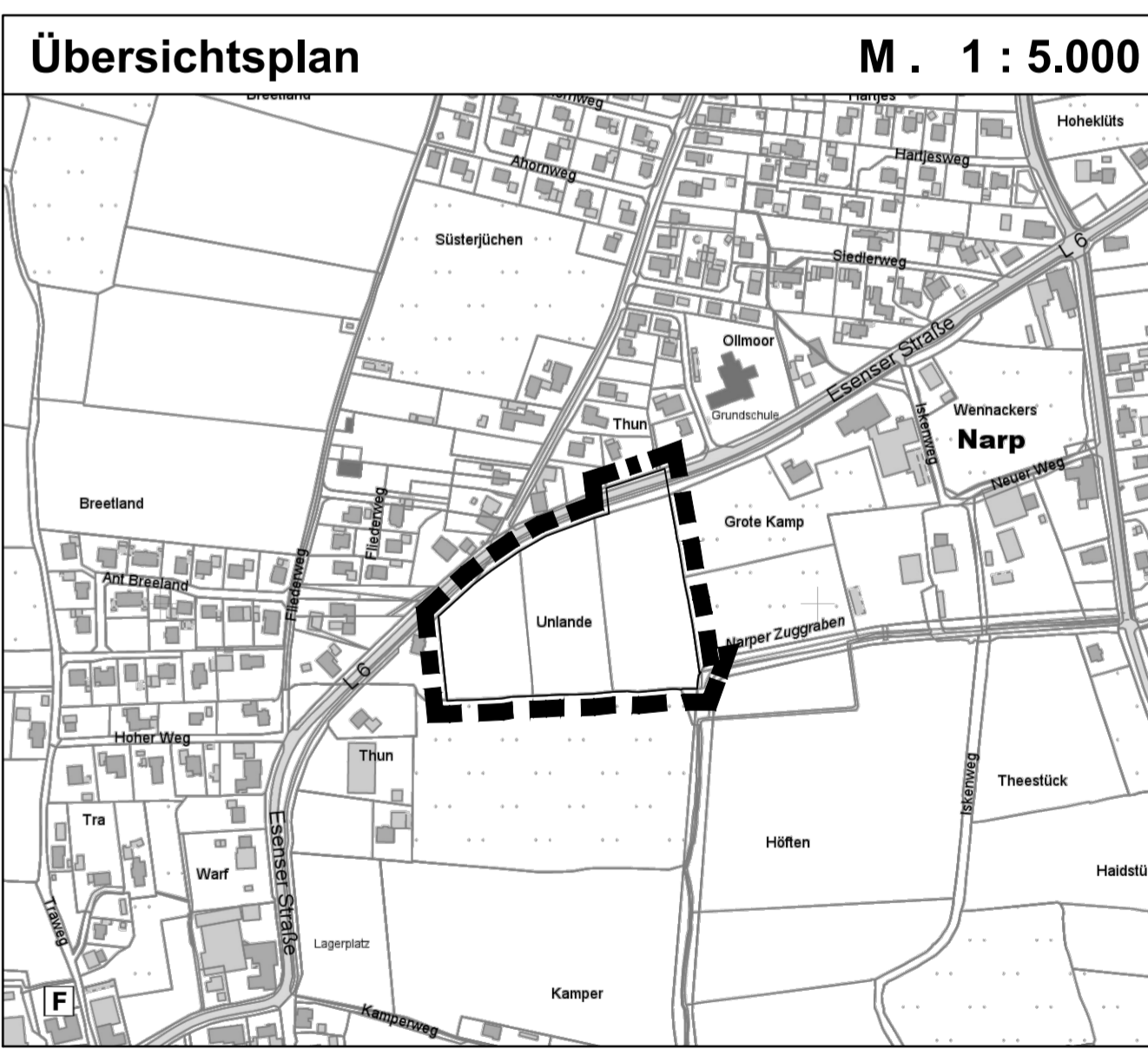
Utarp, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Bürgermeisterin)
- Mängel der Abwägung**

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

Utarp, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Bürgermeisterin)



## Gemeinde Utarp Bebauungsplan Nr. 9 "Unlande" mit örtlichen Bauvorschriften - Entwurf - M. 1 : 1000