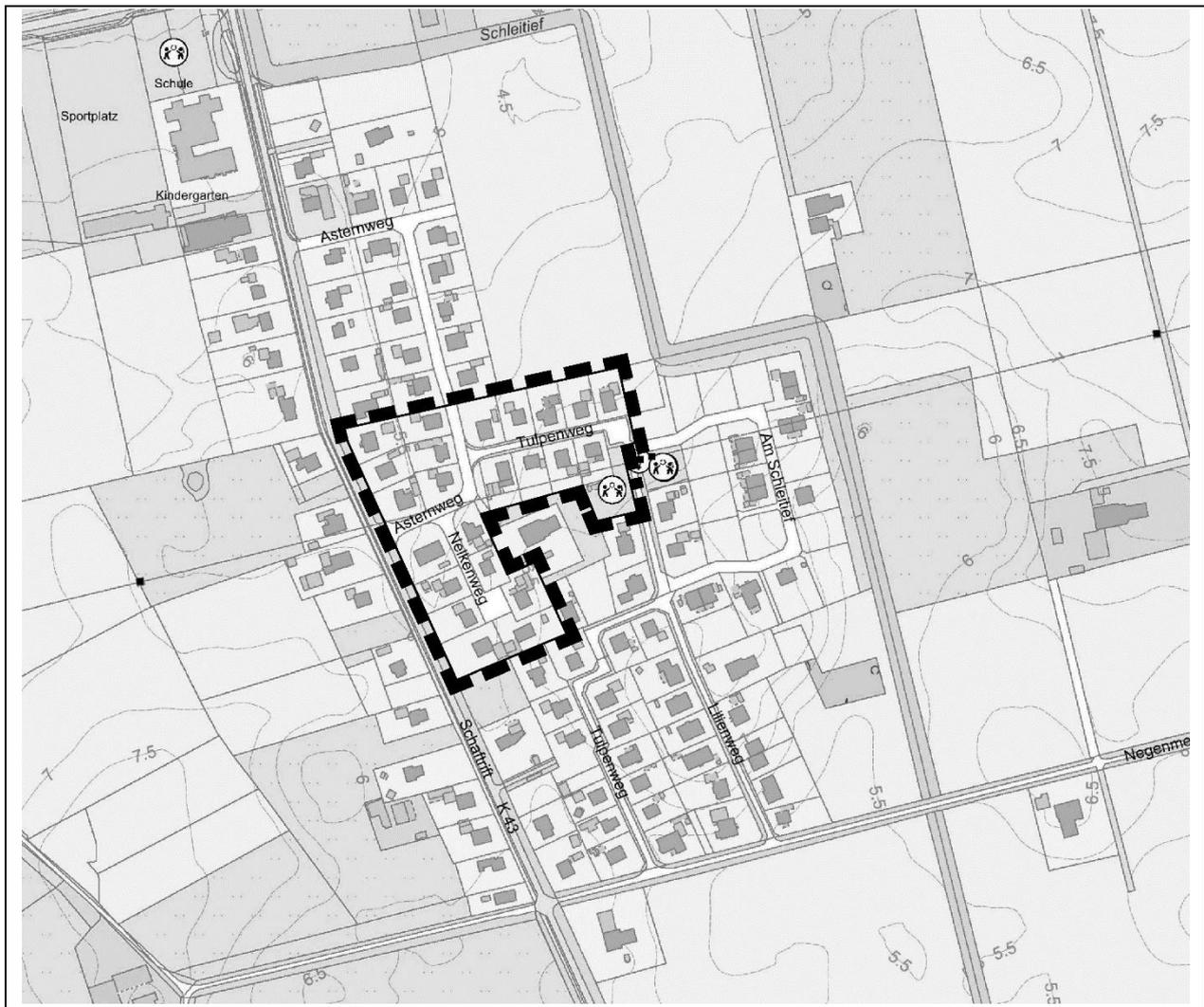


Gemeinde Neuschoo

Bebauungsplan Nr. 4 „Am Schaftrift“ 1. Änderung (textlich)

Begründung



INHALTSVERZEICHNIS

1	GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG.....	3
1.1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....	3
1.2	GELTUNGSBEREICH.....	3
1.3	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS.....	3
2	PLANUNGSVORGABEN.....	4
3	BESTAND.....	4
4	TEXTLICHE ÄNDERUNG.....	5
5	UMWELTBELANGE.....	5
6	VER- UND ENTSORGUNG.....	5
7	HINWEISE.....	5
7.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG.....	5
7.2	BODENFUNDE.....	5
7.3	ALTABLAGERUNGEN.....	5
8	VERFAHRENSABLAUF.....	6

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Im Bebauungsplan Nr. 4 sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Bereiche zulässig. Diese Festsetzung wurde im Laufe der Jahre nicht beachtet. Die Gemeinde sieht auch grundsätzlich keine Veranlassung an dieser Beschränkung festzuhalten.

Somit soll diese Festsetzung aufgehoben werden.

Diese Planungsabsicht erfordert die Änderung des Bebauungsplanes in textlicher Form. Da hier die textliche Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden kann das vereinfachte Verfahren angewandt werden. Umweltbelange sind durch die Änderung nicht berührt.

1.2 Geltungsbereich

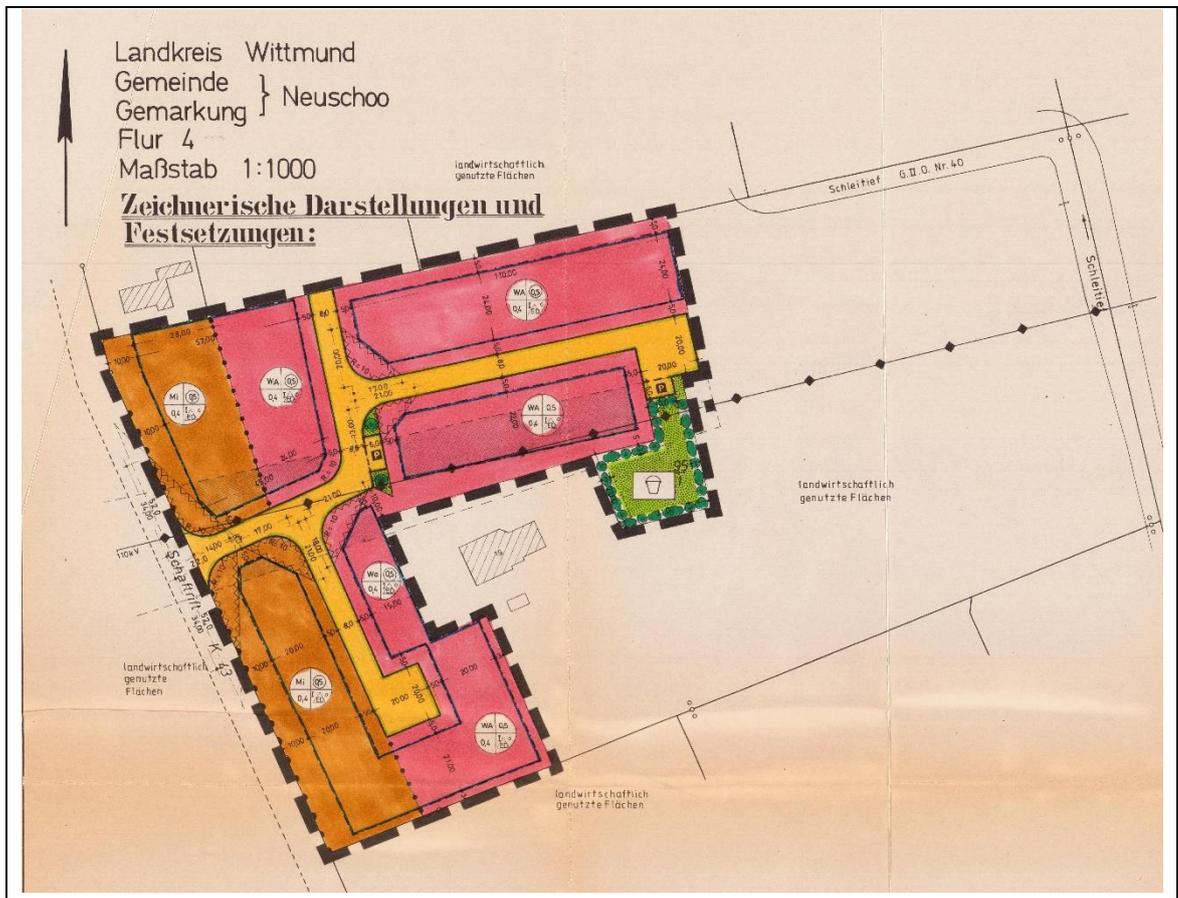
Die textliche Änderung umfasst das komplette Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 4.

1.3 Aufstellungsbeschluss

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit dem Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Neuschoo in seiner Sitzung am ... 2023 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Schaftrift“ beschlossen. Der Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am ... 2024 ortsüblich bekannt gemacht.

2 Planungsvorgaben

Bebauungsplan Nr. 2 – Planzeichnung (Auszug)



Der Bebauungsplan setzt u.a. in der textlichen Festsetzung B fest:

„Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.“

3 Bestand

Das Plangebiet umfasst die Wohnsiedlung „Am Schaftrift“.

4 Textliche Änderung

Die Festsetzung Nr. 1 ersetzt die Textliche Festsetzung B. aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 4:

„Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Bereiche zulässig.“

5 Umweltbelange

Die textliche Änderung hat keinen Einfluss auf Natur und Landschaft.

Es ergeben sich keine Umweltauswirkungen.

6 Ver- und Entsorgung

Es ergeben sich keine neuen Anforderungen an die Ver- und Entsorgung.

7 Hinweise

7.1 Baunutzungsverordnung

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

7.2 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.

7.3 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.

8 **Verfahrensablauf**

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .. 2024 bis .. 2024 öffentlich ausgelegt.

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Neuschoo in seiner Sitzung am .. 2024 die 1. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Neuschoo, den

.....
Bürgermeisterin

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Neuschoo

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



Oldenburg, den 02.05.2024

Dipl.-Ing. M. Lux