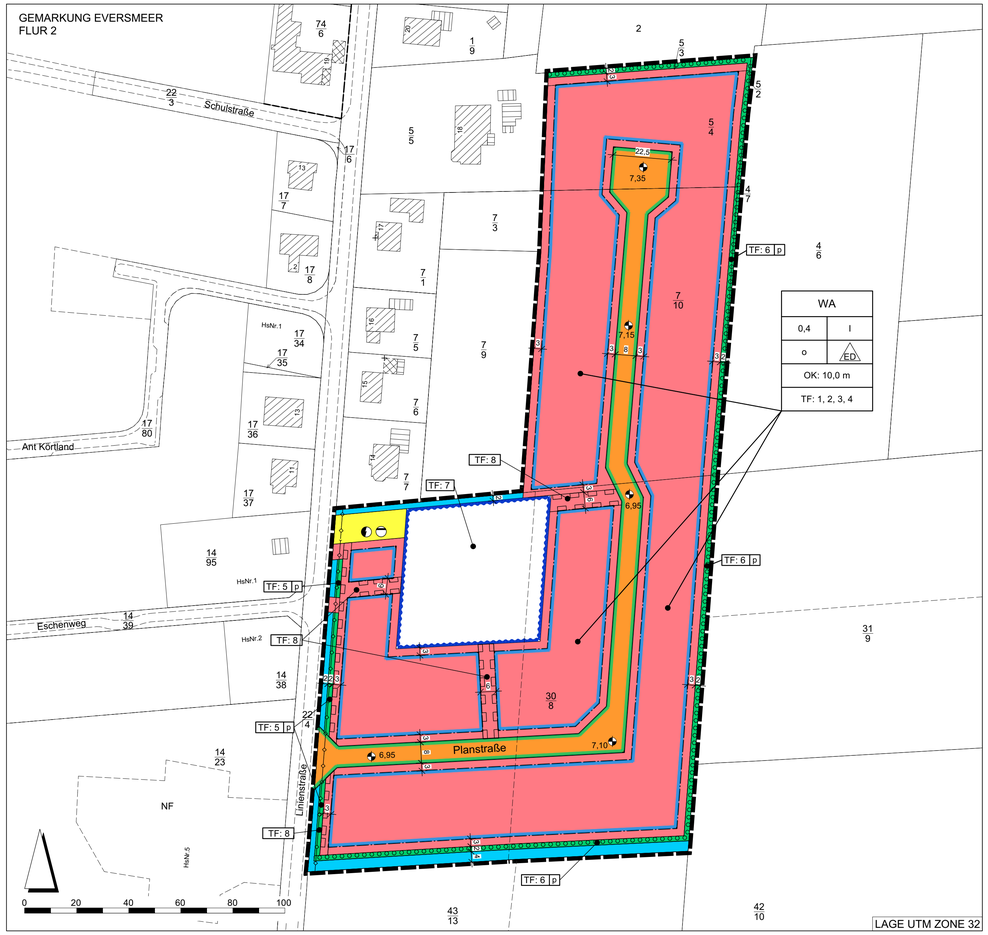
BEBAUUNGSPLAN NR. 5 "EVERTS LAND", 1. ÄNDERUNG

M. 1 : 1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl

I — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OK: 10,00 m — Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe) als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen

o — offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

6,70 — Höhen über Normalhöhen-Null (NHN)

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

Flächen für die Versorgung,
Zweckbestimmung: Abwasserpumpwerk

6. Grünflächen

p — private Grünflächen

7. 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

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

R — Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses,
Zweckbestimmung: Fläche für die Regenrückhaltung

9. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

TF: 1 — textliche Festsetzung Nr. 1

II. Nachrichtliche Übernahmen

vorhandener Graben

unterirdische Stromleitung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 u. 4 BauNVO)

1.1 Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden und nicht störende Handwerksbetriebe
- den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke können gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Alle weiteren gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Räume für das Ferienwohnen im Sinne von § 13 a BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung: Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 u. 18 BauNVO)

2.1 Höhenbezugspunkt
Als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des Grundstücks mit der Mittelachse der als Normalhöhennull (NHN) in der Planzeichnung festgesetzten neuen Erschließungsstraße (Oberkante Fahrbahndecke) oder die entsprechende vorhandene Höhe auf der bestehenden Fahrbahn der Linienstraße.

2.2 Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens
Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens muss mindestens 0,30 m über der o. g. Bezugshöhe liegen und darf maximal 0,40 m über dieser liegen.

2.3 Überschreitungen
Überschreitungen der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen durch notwendige untergeordnete Bauteile wie Schornsteine können zugelassen werden.

3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze unzulässig.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Entfällt.

5. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)

Die festgesetzten Flächen, welche keine Gewässer sind, sind als Grünflächen im Sinne des Bauordnungsrechtes herzustellen, dauerhaft zu erhalten und von jeglichen Hindernissen (z. B. Umzäunung, Lagerflächen, Gehölzen) freizuhalten. Die Anlage von Grundstückszufahrten ist nicht zulässig.

6. Strauch-Baum-Hecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf den gekennzeichneten Flächen sind einreihige Anpflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern und kleineren Bäumen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Sträucher in Gruppen von 3 - 5 Stück der gleichen Art in der Mindestqualität 2 x v. / 60 - 100 cm und mit einem Pflanzabstand von 1,5 m zu pflanzen. Abgängige Gehölze sind in der angegebenen Qualität zu ersetzen.

Sträucher / Kleinbäume:
Kupfer-Felsenbirne (*Amelanchier lamarckii*)
Gemeine Hasel (*Corylus avellana*)
Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Ohr-Weide (*Salix aurita*)
Grau-Weide (*Salix cinerea*)
Schwarze Holunder (*Sambucus nigra*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)

7. Festsetzung einer Oberflächenwasserrückhalteinrichtung i. V. m Festsetzungen zur Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 i. V. m. Nr. 25 a BauGB)

7.1 Die festgesetzte Fläche dient der Anlage eines Regenrückhaltebeckens mit seinen Versorgungsstreifen und Wegeanlagen.

7.2 Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt gemäß den Vorgaben einer insbesondere gemäß §§ 8 und 68 Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) einzuholenden wasserrechtlichen Einleiterlaubnis.

7.3 In dem Bereich, der nicht für die Wasserfläche benötigt wird, ist eine Rasenfläche anzulegen. Weitere Bepflanzungen sind in Abstimmung mit dem Unterhaltungspflichtigen zulässig.

8. Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die festgesetzten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten des Betreibers der Regen- und der Schmutzwasserkanalisation, des Betreibers der unterirdischen 20 kV - Stromleitung und der Gemeinde Eversmeer zu belasten. Das Recht beinhaltet auch das Betreten und Befahren zum Unterhalt und Erneuerung der Leitungen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gemäß § 84 Abs. 3 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) werden folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:

1. Geltungsbereich

Die Örtlichen Bauvorschriften sind für den gesamten Geltungsbereich anzuwenden.

2. Farbe der Dacheindeckungen

Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO sind für die Dacheindeckungen der geneigten Dächer ausschließlich unglasierte und matt engobierte Dachpfannen aus Ton oder Zement in Anlehnung an die RAL-Farbtönen Nr. 2001 (rotorange), 2002 (blutorange), 3000 (feuerrot), 3002 (karminrot), 3003 (rubinrot), 3011 (braunrot), 3013 (tomatenrot), 3016 (korallenrot), 8004 (kupferbraun), und 8012 (rotbraun), sowie 7015 (schiefergrau), 7016 (anthrazitgrau) und 8022 (schwarzbraun) oder Reet zulässig. Ausgenommen gemäß § 85 NBauO sind die Dacheindeckungen von Nebengebäuden und Anbauten wie beispielsweise Wintergärten oder Terrassen. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie (Photovoltaik, Kollektoren) sowei die Eindeckung mit Reet sind zulässig.

3. Außenwände

Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO sind die Außenwände der Gebäude nur als unglasiertes Ziegelsichtmauerwerk (DIN 105) oder als naturbehandelte (z. B. farblos lasierte) Holz bzw. Holzverkleidungen auszuführen. Ausgenommen die Außenwände von Nebengebäuden und Anbauten wie beispielsweise Wintergärten oder Terrassen.

4. Gaubenform

Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO darf die Gaubenlänge maximal 70 % der Trauflänge betragen.

5. Einfriedungen

Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO wird im Kreuzungsbereich der „Linienstraße" Ecke „Planstraße" und in den Kurvenbereich (Innen) die Höhe der Einfriedungen mit maximal 0,80 m festgelegt.

HINWEISE

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017.

2. Bodenfunde

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Bodendenkmale bekannt.
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wittmund oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. 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.
Eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde ist erforderlich, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.

3. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Im Geltungsbereich sind weder gefahrenverdächtige, kontaminierte Betriebsflächen bekannt noch Altablagerungen gemäß Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen erfasst. Hinweise auf Altablagerungen liegen nicht vor. Sollten bei Bau- oder Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden oder Abfälle zu Tage treten, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Bodenschutz- und Abfallbehörde des Landkreises Wittmund umgehend darüber in Kenntnis zu setzen, um zu entscheiden welche Maßnahmen zu erfolgen haben.
Im Falle einer Verunreinigung des Bodens bei Baumaßnahmen sind unverzüglich Maßnahmen zu ergreifen, die eine Ausbreitung der Gefährdung (z.B. auf Grund- oder Oberflächenwasser) verhindern und ggf. eine Reinigung der kontaminierten Flächen, durch Bodenaustausch oder Bodenwäsche, zur Folge haben. Die untere Bodenschutz- und Abfallbehörde bzw. die untere Wasserbehörde des Landkreises Wittmund ist hierüber sofort zu informieren.

4. Abfälle und überschüssiger Boden

Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z.B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Wittmund in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
Fallen bei Bau- und Aushubmaßnahmen Böden an, die nicht im Rahmen der Baumaßnahmen verwertet werden können, gelten diese als Abfall und müssen gemäß KrWG einer Verwertung zugeführt werden. Der Einbau von Böden auch im Rahmen der Baumaßnahmen muss gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erfolgen, ggf. in Abstimmung mit anderen Gesetzen und Verordnungen.
Mutterboden ist gemäß § 202 Baugesetzbuch (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
Das Vorkommen von Böden, deren Wiederverwertung oder Ablagerung besonderen Anforderungen unterliegen, kann nicht ausgeschlossen werden. Die anfallenden Böden müssen unter Beachtung der rechtlichen Vorgaben und der aktuellen technischen Standards behandelt werden.

5. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover oder das Ordnungsamt der Samtgemeinde Holtriem zu benachrichtigen.

6. Oberflächenentwässerung und Maßnahmen an Gewässern

Die Einleitung von Oberflächenwasser bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.
Für Umbaumaßnahmen an Gewässern sind wasserrechtliche Genehmigungen nach § 68 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. v. m. § 108 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) erforderlich. Das gleiche gilt für Verrohrungen (Überfahrten/Überwegungen). Hierfür sind Genehmigungen nach § 36 des WHG i. V. m. § 57 NWG einzuholen.

7. Einhaltung der Grundflächenzahl und Gestaltung der Hausgärten

Eine Gestaltung von Hausgärten als befestigte Schotter- oder Steingärten stellt eine unzulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl dar, die nach § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit § 58 Abs. 1 NBauO kostenpflichtig geahndet werden kann.

8. Artenschutz

Die gesetzlichen Bestimmungen zum allgemeinen und besonderen Artenschutz gemäß § 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Ausführung von Baumaßnahmen und der Ausübung von Nutzungen zu beachten.

9. Tatsächliche Lage der Leitungen

Die tatsächliche Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen kann von der im Plan gekennzeichneten Lage erheblich abweichen. Daher ist vor Beginn von Bodenbewegungen, Bauarbeiten und/oder Bohrungen in der Nähe einer Leitung vom Leitungsträger die genaue Lage des Leitungsverlaufs in der Örtlichkeit feststellen zu lassen.

10. Vorangegangene Bauleitplanung

Die Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 umfassen lediglich
- die geänderte Lage von Leitungsrechten zugunsten der Regen- und Schmutzentwässerung sowie der neuverlegten unterirdischen 20 kV-Stromleitung parallel zur Linienstraße,
- der Ergänzung des Symbol für einen Trafostandort,
- neu festgesetzte Bezugshöhen der Straßenoberfläche und
- der zulässigen Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden.

Alle übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 „Everts Land" bleiben unverändert und werden der Übersicht halber auf der Planzeichnung übernommen.

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) IN DER FASSUNG DER NEUBEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBL I S.3634) I.V. M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) VOM 17.12.2010 (NDS. GVBl. 2010 S. 576), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 2 DES GESETZES ZUR ABSCHAFFUNG DER WAHLRECHTSAUSSCHLÜSSE FÜR MENSCHEN MIT BEHINDERUNGEN VOM 27.03.2019 (NDS. GVBl S. 70) UND § 84 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBAUO) IN DER FASSUNG VOM 03.04.2012 (NDS. GVBl. S. 46) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 3 § 18 DES GESETZES ZUR ÄNDERUNG DES NIEDERSÄCHSISCHEN GESETZES ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SICHERHEIT UND ORDNUNG UND ANDERER GESETZE VOM 20.05.2019 (NDS. GVBl. S. 88) HAT DER RAT DER GEMEINDE EVERSMEER DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5 "EVERTS LAND" BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG, DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DEN NEBENSTEHENDEN BAUVORSCHRIFTEN SOWIE DIE BEGRÜNDUNG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

EVERSMEER, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTER (SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE EVERSMEER HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5 "EVERTS LAND" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 03.02.2021 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

EVERSMEER, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTER

2. PLANUNTERLAGE

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE
MASSTAB: 1: 1.000
QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG

© 2020 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 28.04.2020). 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)

VERFAHRENSVERMERKE (FORTSETZUNG)

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER RAT DER GEMEINDE EVERSMEER HAT DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 24.03.2022 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 04.04.2022 BIS 06.05.2022 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

EVERSMEER, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTER

4. SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE EVERSMEER HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5 "EVERTS LAND" NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 07.09.2022 ALS SATZUNG (§10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

EVERSMEER, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTER

5. INKRAFTTRETEN

DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE GEMEINDE EVERSMEER IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM _____ IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS _____ BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN NR. _____ IST DAMIT AM _____ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

EVERSMEER, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTER

6. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

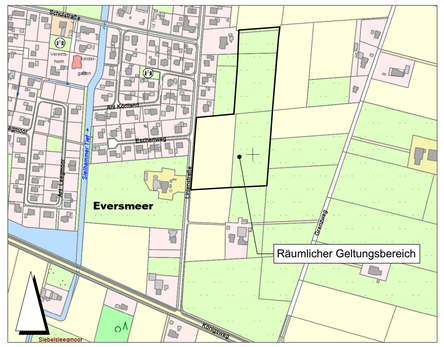
INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

EVERSMEER, DEN _____

_____
BÜRGERMEISTER

ÜBERSICHTSKARTE

M 1: 5.000



GEMEINDE

GEMEINDE EVERSMEER

PLANINHALT

BEBAUUNGSPLAN NR. 5
"EVERTS LAND", 1. ÄNDERUNG

MASSSTAB

1:1.000

PROJ.-NR.	PROJEKTLTG.	BEARBEITUNG	GEPRÜFT	BLATTGR.	VERFAHRENSART
11455	Bottenbruch	Röben		970 x 594	§ 13

PLANBEZEICHNUNG / PROJEKTDATEI	DATUM	PLANSTAND
2024_12_10_11455_BP_.vwx	10.12.2024	

PLANVERFASSER

Thalen Consult GmbH — INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER
Sitz der Gesellschaft: Urwaldstr. 39 26340 Neuenburg Tel: 0 44 52 - 9 16 - 0 Fax: 0 44 52 - 9 16 - 1 01 E-Mail: info@thalen.de
STADT- & LANDSCHAFTSPLANUNG