

Textliche Festsetzungen

- Allgemeine Wohngebiete WA 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.
 - In den allgemeinen Wohngebieten WA 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.
- Dorfgebiet MD gemäß § 5 BauNVO**
 - In dem Dorfgebiet MD sind die unter § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO genannten „Tankstellen“ nicht zulässig.
 - In dem Dorfgebiet MD sind die unter § 5 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Baugebietes.
- Dörfliches Wohngebiet MDW gemäß § 5a BauNVO**
 - In dem Dörflichen Wohngebiet MDW sind die unter § 5a Abs. 2 Nr. 7 BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen wie die „sonstige Gewerbebetriebe“ nicht zulässig.
 - In dem Dörflichen Wohngebiet MDW sind die unter § 5a Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Baugebietes.
- 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**
 - Unterer Höhenbezugspunkt für die First-, Trauf- und Sockelhöhen ist die Oberkante angrenzende Erschließungsstraße, jeweils gemessen in Straßennitte.
 - 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.
 - 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**
 - Die gekennzeichneten Pflanzflächen sind vollflächig mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten, Abgänge sind zu ersetzen.
 - Es sind folgende Gehölze zu verwenden:
Kleinbäume (Mindestqualität: Heister 2 x v., 150-200 cm)
Feld-Ahorn (Acer campestre)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Sal-Weide (Salix caprea)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Sträucher (Mindestqualität: I, Sträucher 3 Triebe, 60-100 cm)
Holunder (Sambucus nigra)
Öhrchen-Weide (Salix aurita)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Hasel (Corylus avellana)
- Insektenfreundliche Beleuchtung**
Es müssen insektenlichte Lampengehäuse und Leuchtmittel gewählt werden.
 - Auswahl von Lichtfarben mit einem wirkungsarmen Spektrum, d.h. ohne oder mit geringen Blaulichtanteilen (Farbtemperaturen von 1600 bis 2400, max. 3000 Kelvin), keine UV-Anteile.
 - Die Lichtlenkung erfolgt nur auf die Nutzfläche zur Vermeidung von Fernwirkung sowie von Aufhellung angrenzender Lebensräume (z. B. Gewässer, Vegetation) nachtaktiver und ruhebedürftiger Lebewesen sowie von Wohn- und Schlafbereichen. Die Beleuchtung ist nach unten auszurichten, der Abstrahlungswinkel darf maximal 70° betragen.
 - Bedarfsorientierte Steuerung mit Reduktion/Abschaltung bei geringer Nutzung.
- Gewässerräumstreifen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB**
Die gekennzeichneten Gewässerräumstreifen (private Grünflächen) sind von Bebauung und Bewuchs freizuhalten.

Hinweise

- Baunutzungsverordnung**
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Bodenfunde**
Bei Erdarbeiten können archaische Funde, wie Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken oder auffällige Bodenverfärbungen zutage kommen. Bodenfunde sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterliegen als Bodendenkmale den Schutzbestimmungen des Nds. Denkmalschutzgesetzes, wonach sie meldepflichtig sind. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Hinweise auf Bodenfunde nehmen die Untere Denkmalschutzbehörde, der Landkreis sowie die Ostfriesische Landschaft entgegen.
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.
- 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 ausnahmepflichtig. 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 Gehölzbesitzungen gem. § 39 BNatSchG nur vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar eines jeden Jahres durchzuführen.

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“ beschlossen. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Nenndorf, den _____

(Bürgermeister) (Siegel)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

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

Nenndorf, den _____

(Bürgermeister)

2. Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, 2022

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen 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

3. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. Matthias Lux
Technische Mitarbeit: D. Nordhofen

In Technologiepark Nr. 4
26129 Oldenburg
T 0441 1988-651-10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de

Oldenburg, den 28.05.2025

4. Veröffentlichung

Der Rat der Gemeinde Nenndorf hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung ist vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht worden.

Nenndorf, den _____

(Bürgermeister)

5. Vereinfachte Änderung

Der Rat der Gemeinde Nenndorf hat in seiner Sitzung am _____ dem 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.

Nenndorf, den _____

(Bürgermeister)

6. Satzungsbeschluss

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

Nenndorf, den _____

(Bürgermeister)

7. Inkrafttreten

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

Nenndorf, den _____

(Bürgermeister)

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 _____

(Bürgermeister)

9. Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Überschrift überein.

Nenndorf, den _____

(Bürgermeister)

Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- Allgemeine Wohngebiete
- Dorfgebiete
- Dörfliche 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
- o offene 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

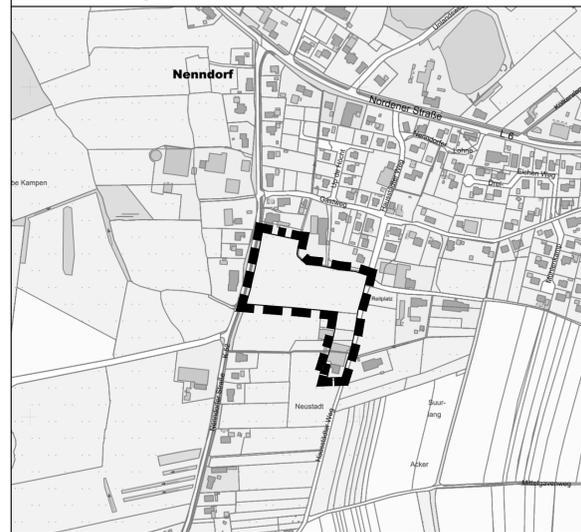
8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

9. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Übersichtsplan M. 1 : 5.000



Gemeinde Nenndorf Bebauungsplan Nr. 12 "Am Hausstädter Weg"

- Entwurf -

M. 1 : 1.000