

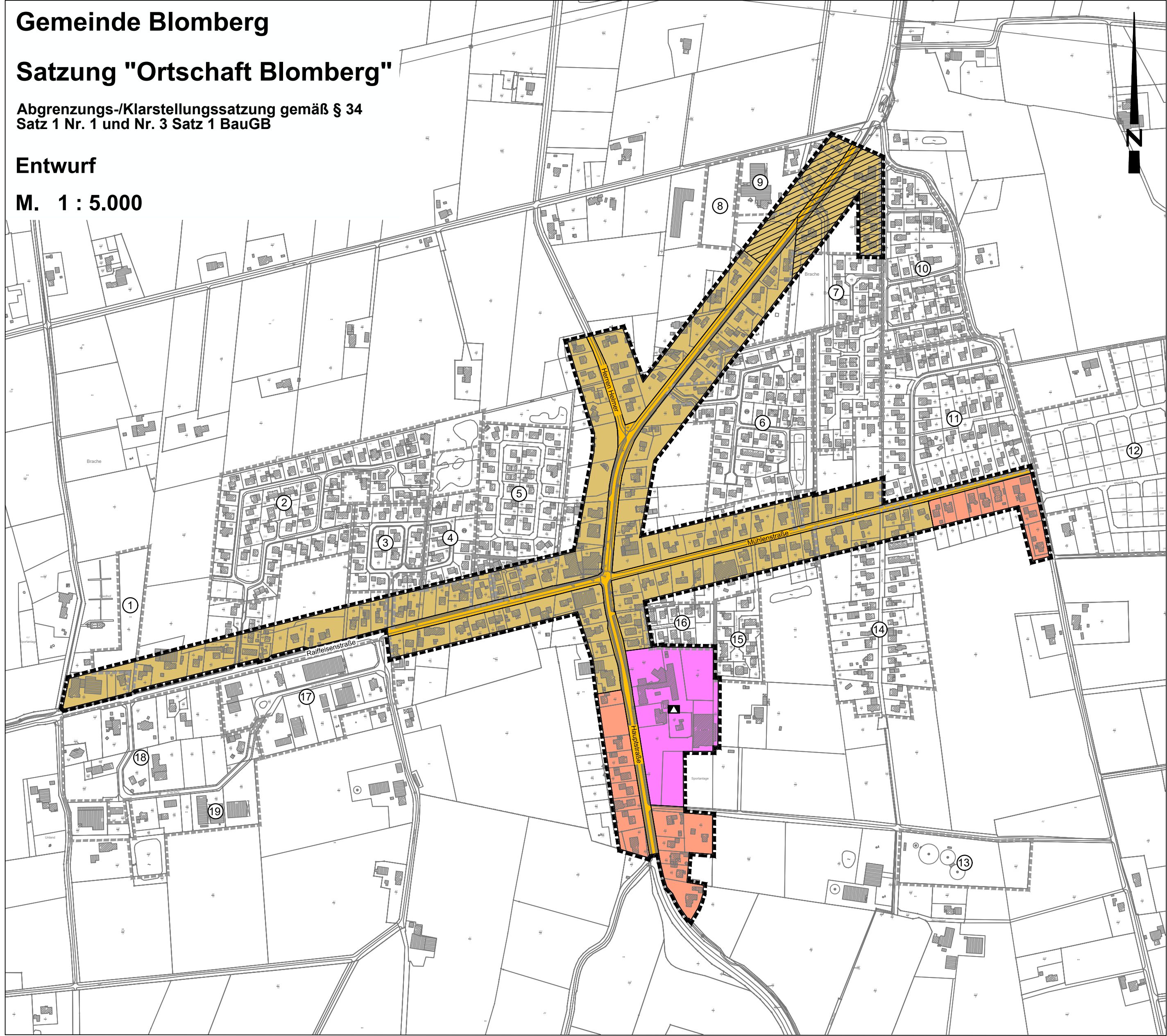
Gemeinde Blomberg

Satzung "Ortschaft Blomberg"

Abgrenzungs-/Klarstellungssatzung gemäß § 34 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 Satz 1 BauGB

Entwurf

M. 1 : 5.000



Umliegende Bebauungspläne

- | | | |
|--|---|---|
| ① Bebauungsplan Nr. 5 "Friedhof Blomberg" | ⑨ Bebauungsplan Nr. 3.1 | ⑮ Bebauungsplan Nr. 18 "Mühlenstraße" |
| ② Bebauungsplan Nr. 19 "Buchenring West" | ⑩ Bebauungsplan Nr. 3 | ⑯ Bebauungsplan Nr. 6 "Gewerbegebiet Blomberg" |
| ③ Bebauungsplan Nr. 8 "Buchenring" | ⑪ Bebauungsplan Nr. 2, 1. vereinfachte Änderung | ⑰ Bebauungsplan Nr. |
| ④ Bebauungsplan Nr. 9 "Buchenring Erweiterung" | ⑫ Bebauungsplan Nr. 1, 1. vereinfachte Änderung | ⑱ Bebauungsplan Nr. 11, 1. Änderung |
| ⑤ Bebauungsplan Nr. 10 "Dorfmitte" | ⑬ Bebauungsplan Nr. 20, 1. Änderung "Voßbergstraße" | ⑲ Bebauungsplan Nr. 11, "Gewerbegebiet Erweiterung" |
| ⑥ Bebauungsplan Nr. 13 "Am Reihertief" | ⑭ Bebauungsplan Nr. 14 "Biogasanlage am Lindenhof" | |
| ⑦ Bebauungsplan Nr. 7 "Drosselweg" | ⑰ Innenbereichssatzung "Gauder Pfad" | |

Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- | | |
|--|---|
| | Wohnbauflächen |
| | Gemischte Bauflächen |
| | Gemischte Bauflächen: neu in Satzungsgebiete einbezogen |

2. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

- | | |
|--|------------------------------|
| | Flächen für den Gemeinbedarf |
| | Schule |

3. Verkehrsflächen

- | | |
|--|---|
| | Straßenverkehrsflächen (Hauptverkehrsstraßen) |
|--|---|

4. Sonstige Planzeichen

- | | |
|--|---|
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs umliegender Bebauungspläne |

Satzungstext

- § 1 Geltungsbereich
- Das dargestellte Gebiet wird als Innenbereichssatzung festgelegt.
- § 2 Festsetzungen
- Für den Geltungsbereich der Satzung werden gemäß BauGB und BauNVO (in den jeweils gültigen Fassungen) folgende Festsetzungen getroffen:
- Innerhalb der Wohnbauflächen W sind nur Nutzungen eines allgemeinen Wohngebietes WA gemäß § 4 BauNVO zulässig.
 - Innerhalb der gemischten Bauflächen M sind nur Nutzungen eines Mischgebietes MI gemäß § 6 BauNVO zulässig.
 - Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO haben von den Straßenbegrenzungslinien einen Abstand von mindestens 5 m einzuhalten.
 - Bei Grundstücken innerhalb des Satzungsbereiches gilt, dass Nebenanlagen, auch für gewerbliche Nutzungen, gemäß § 14 BauNVO auch auf Grundstücksbereichen außerhalb des Satzungsbereiches zulässig sind. Der damit verbundene Eingriff in Natur und Landschaft ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens zu kompensieren.

Hinweise

- Baunutzungsverordnung**
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6) m.W.v. 01.01.2023 (rückwirkend)
- Archäologische Funde**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schläcken 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.
- Altlasten**
Sollten während der Bauarbeiten Abfälle zu Tage treten oder sollte es Hinweise geben, die auf bisher unbekannte Altablagerungen oder auf eine deutlich größere Fläche einer Altablagerung als bisher bekannt schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Wittmund unverzüglich in Kenntnis zu setzen.
- Schotter- und Steingärten**
Unversiegelte Gartenflächen haben eine hohe Funktion für das Kleinklima, für die Versickerungsfähigkeit und auch für Arten- und Lebensgemeinschaften.
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.
- Artenschutz gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG**
Wildlebende Tiere sind allgemein geschützt. Handlungen, die gegen Verbote der §§ 39 und § 44 BNatSchG verstoßen, sind ausnahmsweise. 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.
Im Plangebiet „Insektenfreundliche“ Leuchten im Straßenraum zu verwenden.
- Überdeckung von Satzungen**
Die Innenbereichssatzung der Gemeinde Blomberg überlagert die „Innenbereichssatzung der Gemeinde Blomberg vom 16.12.1997 und seine Erweiterungsbereiche gemäß § 4 Abs. 2a BauGB MaßnG vollständig. Die Innenbereichssatzung vom 16.12.1997 und seine Erweiterungsbereiche treten mit Bekanntmachung der Innenbereichssatzung Blomberg 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 Erweiterung der Satzung „Ortschaft Blomberg“, bestehend aus der Planzeichnung und dem Satzungstext, als Satzung beschlossen.

Blomberg, den _____

(Bürgermeister)

(Siegel)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Blomberg hat in seiner Sitzung am _____ die Erweiterung der Satzung „Ortschaft Blomberg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Blomberg, den _____

(Bürgermeister)

2. Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,



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

3. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung
Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Matthias Lux
Technische Mitarbeit: J. Davis

Im Technologiepark Nr. 4
26129 Oldenburg
T 0441 999 453 - 10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de



Oldenburg, den 06.08.2025

4. Veröffentlichung

Der Rat der Gemeinde Blomberg hat in seiner Sitzung am _____ die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der Satzung und der Begründung sind vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht worden.

Blomberg, den _____

(Bürgermeister)

5. Vereinfachte Änderung

Der Rat der Gemeinde Blomberg hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf der Erweiterung der Satzung 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)

6. Satzungsbeschluss

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

Blomberg, den _____

(Bürgermeister)

7. Inkrafttreten

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

Blomberg, den _____

(Bürgermeister)

8. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der Erweiterung der Satzung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Innenbereichssatzung nicht geltend gemacht worden.

Blomberg, den _____

(Bürgermeister)

9. Mängel der Abwägung

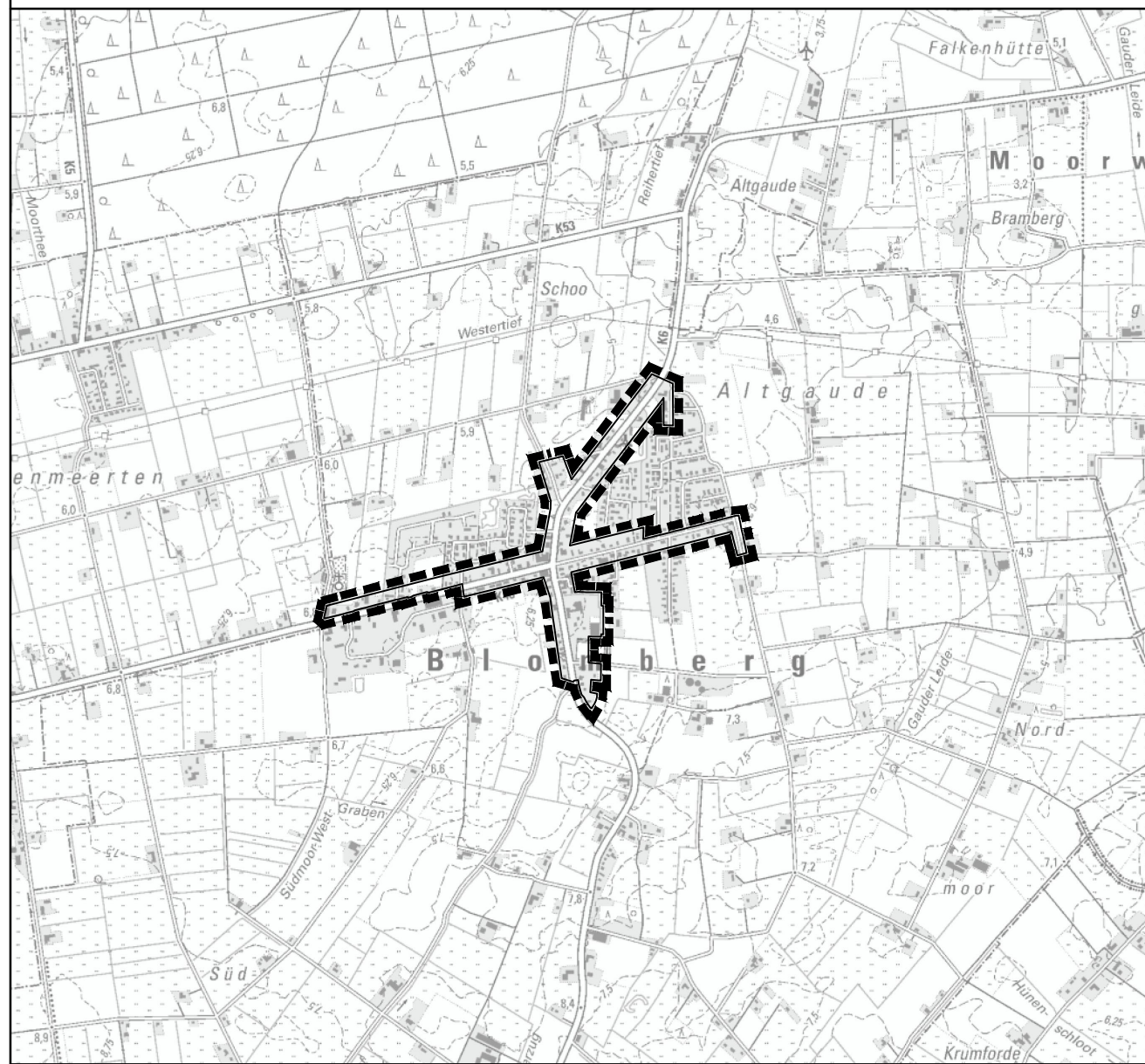
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der Satzung sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Blomberg, den _____

(Bürgermeister)

Übersichtsplan

M. 1 : 25.000



Gemeinde Blomberg

Satzung
"Ortschaft Blomberg"

Abgrenzungs-/Klarstellungssatzung gemäß
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1
und Nr. 3 Satz 1 BauGB

-Entwurf -

M. 1 : 5.000