

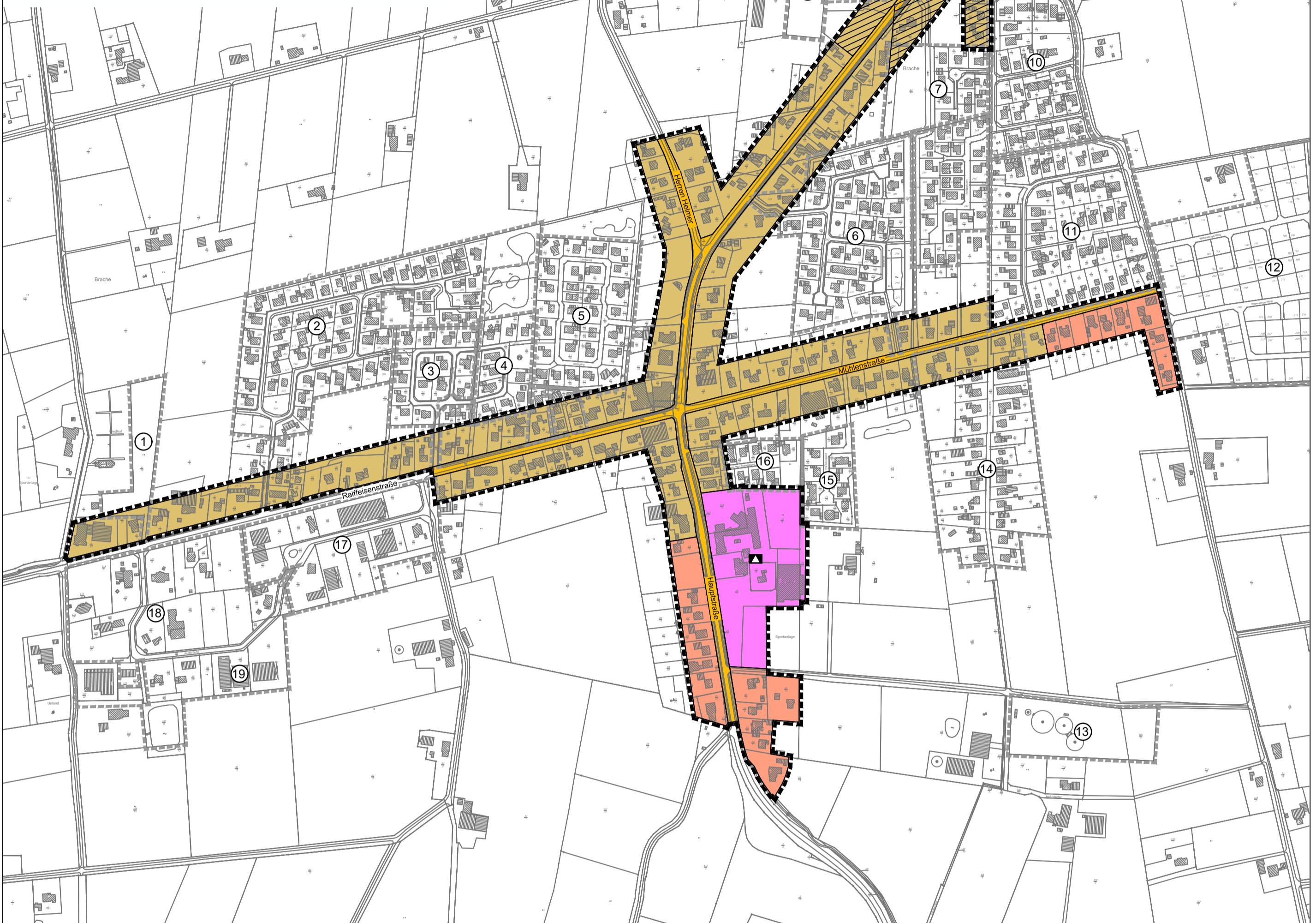
Gemeinde Blomberg

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

Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung



Wohnbauflächen



Gemischte Bauflächen



Gemischte Bauflächen: neu in Satzungsbereiche 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



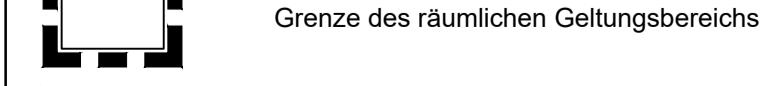
Schule

3. Verkehrsflächen

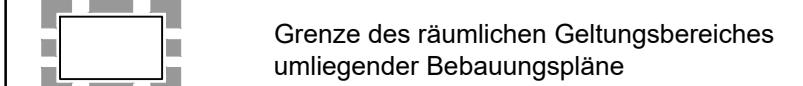


Straßenverkehrsflächen (Hauptverkehrsstraßen)

4. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches 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:

1. Innerhalb der Wohnbauflächen W sind nur Nutzungen eines allgemeinen Wohngebietes WA gemäß § 4 BauNVO zulässig.
2. Innerhalb der gemischten Bauflächen M sind nur Nutzungen eines Mischgebietes MI gemäß § 6 BauNVO zulässig.
3. Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO haben von den Straßenbegrenzungslinien einen Abstand von mindestens 5 m einzuhalten.
4. Bei Grundstücken innerhalb des Satzungsbereichs 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

1. 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).

2. Archäologische Funde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefässcherben, Holzkohlesammlungen, Schläcke 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 Denkmalschutzbörde des Landkreises sowie der Ostsächsischen 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 unverzüglich zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3. Altlasten

Sollten während der Bauarbeiten Abfälle zu Tage treten oder sollte es Hinweise geben, die auf bisher unbekannte Altlastagerungen oder auf eine deutlich größere Fläche einer Altlastagerung als bisher bekannt schließen lassen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbörde des Landkreises Wittmund unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

4. Schotter- und Steinplätze

Universiegte 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 Steinplätze nach § 9 Abs. 2 NBauO in Verbindung mit § 58 Abs. 1 NBauO kostenpflichtig geahndet werden können.

5. Artenschutz gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG

Wildlebende Tiere sind allgemein geschützt. Handlungen, die gegen Verbote der §§ 39 und § 44 BNatSchG verstößen, 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 Gehölzbeseitigungen gem. § 39 BNatSchG nur vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar eines jeden Jahres durchzuführen.

Im Plangebiet sind „Insektenfreundliche“ Leuchten im Straßenraum zu verwenden.

6. 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.

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 (§ 1 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

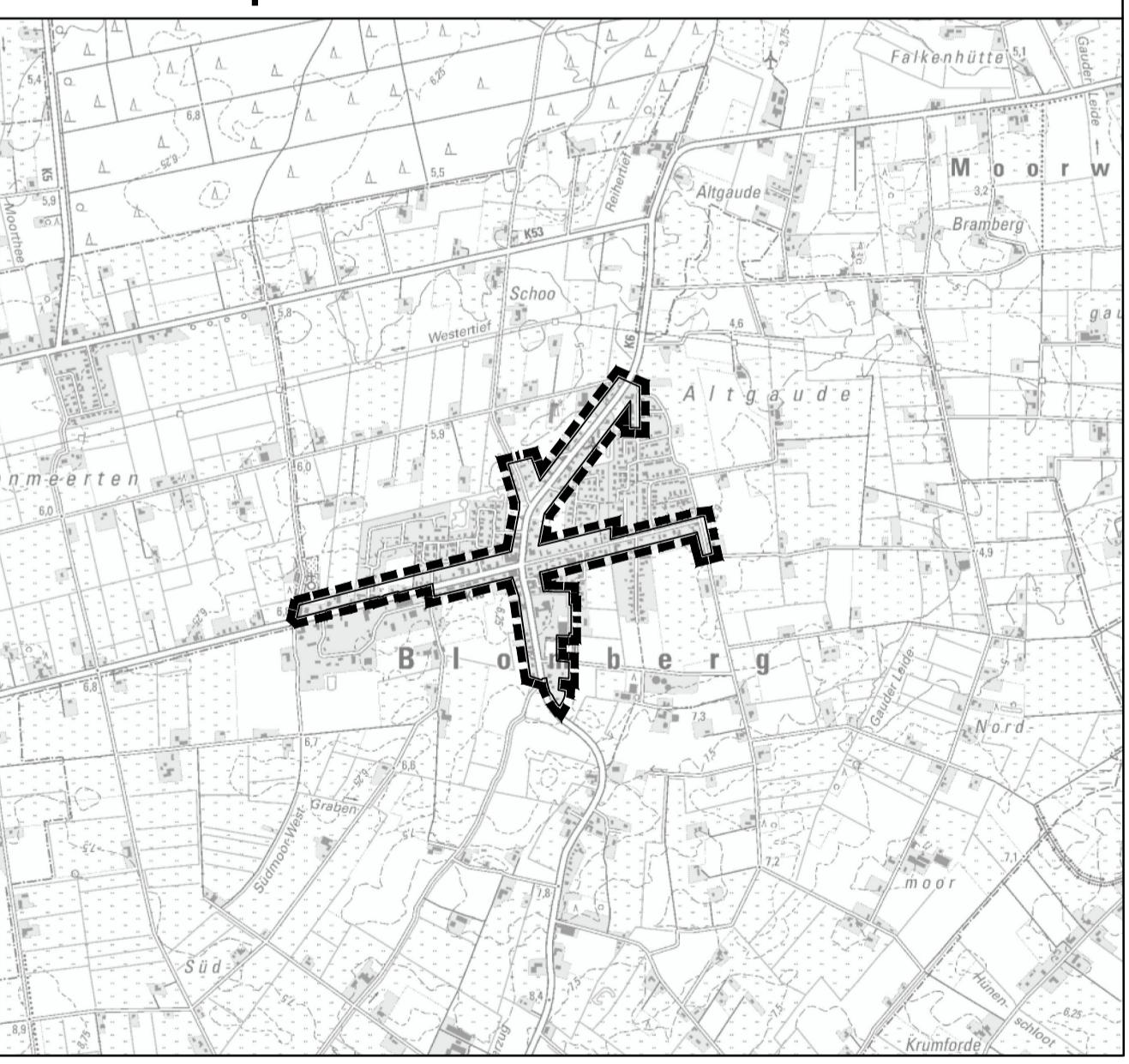
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der Satzung sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Blomberg, den _____

(Bürgermeister)

M. 1 : 25.000

Übersichtsplan



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