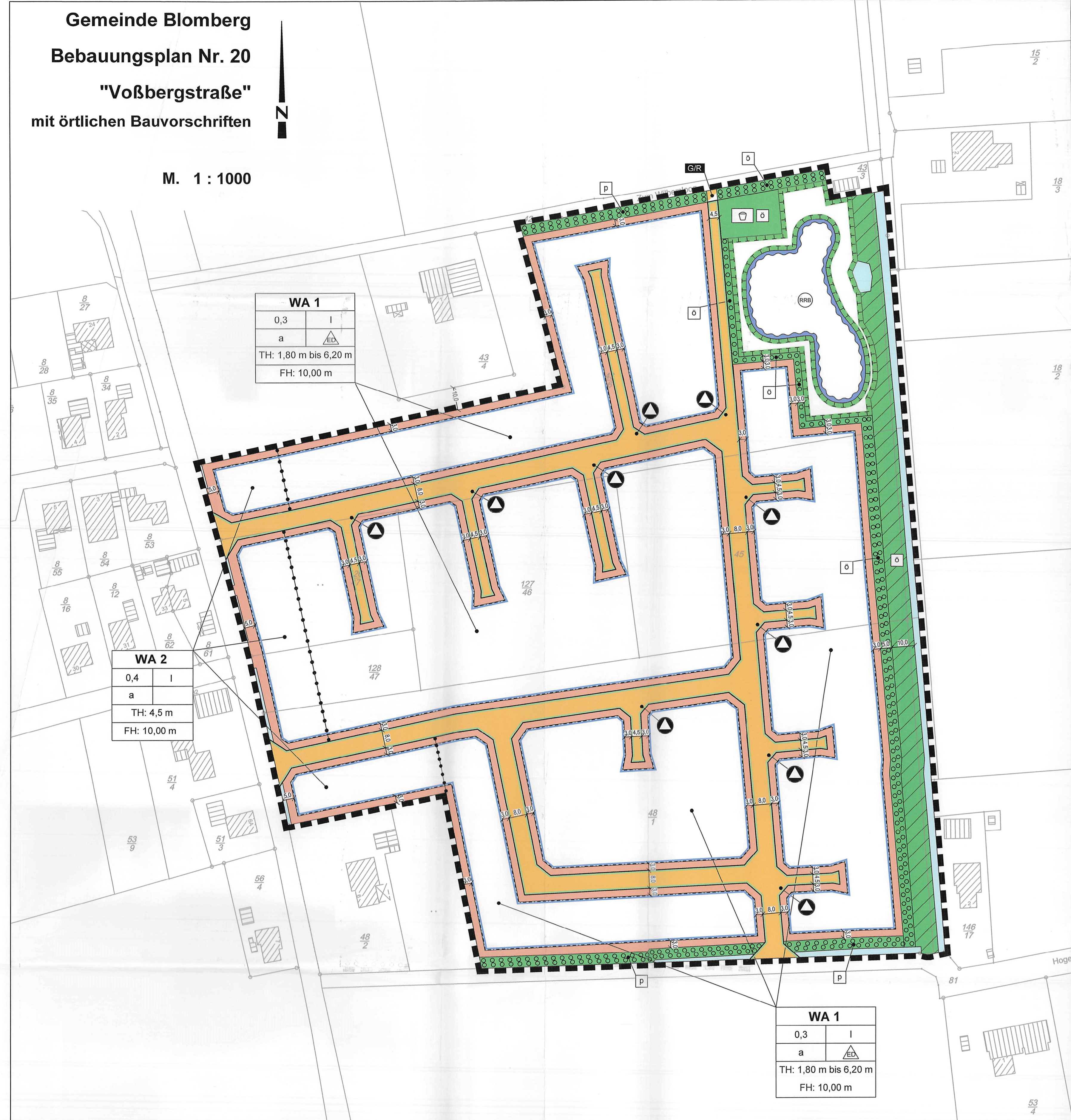


Gemeinde Blomberg
Bebauungsplan Nr. 20
"Voßbergstraße"
mit örtlichen Bauvorschriften

M. 1 : 1000



Textliche Festsetzungen

- Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO**
 - In den allgemeinen Wohngebieten sind die unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 bis 3 BauNVO genannten allgemeinen zulässigen Nutzungen wie die „nicht störenden Handwerksbetriebe“ sowie die „Anlagen für sportliche Zwecke“ nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO).
 - In den allgemeinen Wohngebieten sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 2 bis 5 „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, Anlagen für Verwaltungen, „Gartenbetriebe“ und „Tankstellen“ nicht Bestandteil des Baugebietes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- Mindestgrundstückgrößen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**
 - In den WA1-Gebieten wird eine Mindestgröße der zu bebauenden Grundstücke auf 500 m² festgesetzt.
 - In dem WA2-Gebiet wird eine Mindestgröße der zu bebauenden Grundstücke auf 800 m² festgesetzt.
- Festsetzung der Höhenlage gemäß § 18 BauNVO**

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (oberer Bezugspunkt) des jeweiligen Grundstücks darf höchstens 50 cm über der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen in Straßenmitte (unterer Bezugspunkt), liegen.
- Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**
 - In den WA1-Gebieten sind in Wohngebäuden an einer Grundstücksfläche von 800 m² je 400 m² Grundstücksfläche höchstens eine Wohnung zulässig.
 - In den WA2-Gebieten sind je Wohngebäude höchstens 4 Wohneinheiten zulässig.
- Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO**

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude wie in der offenen Bauweise zulässig, aber nur Gebäudelängen bis 20 m zulässig. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Anlagen nach § 12 BauNVO bleiben dabei unberücksichtigt.
- Garagen, Carports und Stellplätze nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 12 BauNVO**
 - In den WA1-Gebieten sind Garagen, Carports und Stellplätze zwischen der Straßengrenzlinie und der straßenseitigen Baugrenze (Vorgärten) nicht zulässig. Garagen haben außerhalb der überbaubaren Bereiche einen Abstand von 5 m zur Straßengrenzlinie einzuhalten, bei Stichwegen 3 m.
 - In dem WA2-Gebiet sind Stellplätze zwischen der Straßengrenzlinie und der straßenseitigen Baugrenze (Vorgärten) ausnahmsweise bei Geschosswohnungsbau zulässig. In diesem Falle ist als Abgrenzung längs der Planstraße eine mindestens 1,2 m hohe dicke Laubgehölz-Hecke aus standortheimischen Gehölzen anzulegen.
- In dem WA2-Gebiet sind 2 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen.**
- Begrünung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a-b BauGB**
 - Die gekennzeichneten Flächen für Anpflanzungen sind vollflächig mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten, Abgänge sind zu ersetzen.
 - Es sind folgende Gehölze zur Verwendung:
Bäume: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Eingr. Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Händler (*Sambucus nigra*), Hundrose (*Rosa canina*), Grau-Weide (*Salix caprea*), Sal-Weide (*Salix cinerea*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
Sträucher: Haselnuss (*Corylus avellana*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundrose (*Rosa canina*), Salweide (*Salix caprea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Kompensationsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

Es ist ein Kompensationswert von 14.314 Werteinheiten (WE) für die Kompensation vom Schutzgut Arten / Lebensgemeinschaften (Flora) auszugleichen.
 Auf der Kompensationsfläche für den Bebauungsplan Nr. 18 „Mühlenweg“ ist ein Guthaben von 2.024 WE vorhanden. Diese Werteinheiten sollen im Rahmen des Bebauungsplan Nr. 20 verrechnet werden. Die Kompensation für den Bebauungsplan Nr. 18 erfolgt auf dem Flurstück 7144, Flur 2 der Gemarkung Blomberg. Somit verringert sich der Kompensationswert auf 12.290 WE.

Örtliche Bauvorschriften

- Dachformen in dem WA2-Gebiet**

In dem WA2-Gebiet sind Sattel-, Wal- und Pultdächer zulässig. Die Dachneigung hat zwischen 25° und 55° zu betragen.
 Für Garagen und Carports gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sowie für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch andere Dachformen zulässig. Ebenfalls sind bei Wintergärten, Eingangsüberdachungen und untergeordneten Bauteilen, wie z. B. Erker, andere Dachformen und -neigungen zulässig.
- Außenwände in dem WA2-Gebiet**

In dem WA2-Gebiet sind die Außenwände der Hauptgebäude in Ziegelschichtmauerwerk auszuführen. Es sind rote bis rotbraune unglasierete Vormauerziegel in Anlehnung an die RAL-Farben 2001, 2002, 3000, 3002, 3013, 3016 8004, 8012 zu verwenden.
 Für Gliederungs- und Gestaltungszwecke ist die Verwendung von Putz und Holz bis zu jeweils 1/3 der einzelnen Gebäudeflächen zulässig. In den zulässigen Anteil werden alle Öffnungen mit eingerechnet. Nebenanlagen wie Garagen, Garten- und Gerätehäuser, sowie transparente Gebäudeteile sind davon ausgenommen.
- Traufwand- und Firsthöhen**

Für die Traufpunkte (Schnittpunkt Außenwand mit der Dachfläche) wird als Mindesthöhe 1,80 m festgesetzt. Als Maximalhöhe wird in den WA1-Gebieten 6,20 m und in dem WA2-Gebiet 4,5 m festgesetzt.
 Die maximale Firsthöhe (höchster Punkt der Dachkonstruktion) beträgt im Planbereich 10,00 m.
 Bezugspunkt für die Maßangaben ist die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in Straßenmitte. Als Grundlage für die Bemessung gilt folgende Regelung:
Traufhöhe: Maß zwischen Oberkante Straßenmitte, gemessen in Fassadenmitte, und der äußeren Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut
Firsthöhe: Maß zwischen Oberkante Straßenmitte, gemessen in Fassadenmitte, und oberstem Firstpunkt (äußere Dachhaut)
- Schotter- und Steingärten**

Unversiegelte Gartenflächen haben eine hohe Funktion für das Klima, für die Versickerungsfähigkeit und auch für Arten- und Lebensgemeinschaften zu.
 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.

Hinweise

- Baunutzungsverordnung**

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3795).
- Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherven, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. a. Steininkonzentrationen, auch geringe Sparen solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Offener Straße 15, der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden.
 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 ausnahmspflichtig. Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zuzunehmende 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.

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 den Bebauungsplan Nr. 20 „Voßbergstraße“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.
 Blomberg, den 15. Jan. 2024

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Blomberg hat in seiner Sitzung am 21.12.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Voßbergstraße“ nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.03.2022 ortsüblich bekanntgemacht.
 Blomberg, den 15. Jan. 2024
- Plangrundlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Maßstab: 1:1000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
 © 2020 LGLN
 Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und zeigt die stoffbaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22.11.2021). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
 Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
 Wittmund, den 22.11.2023
- Entwurf- und Verfahrensberatung**

Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Matthias Lux
 Technische Mitarbeit: J. Lausch
 Oldenburg, den 24.05.2023
- Öffentliche Auslegung**

Der Rat der Gemeinde Blomberg hat in seiner Sitzung am 21.12.2021 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.03.2023 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 13.03.2023 bis 21.04.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
 Blomberg, den 15. Jan. 2024
- Vereinfachte Änderung**

Der Rat der Gemeinde Blomberg hat in seiner Sitzung am _____ dem vereinfacht geänderten 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.
 Blomberg, den _____
- Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Blomberg hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.08.2023 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründungen beschlossen.
 Blomberg, den 15. Jan. 2024
- Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 BauGB am 30.10.2023 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 30.10.2023 rechtsverbindlich geworden.
 Blomberg, den 15. Jan. 2024
- Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innerehalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
 Blomberg, den _____
- Mängel der Abwägung**

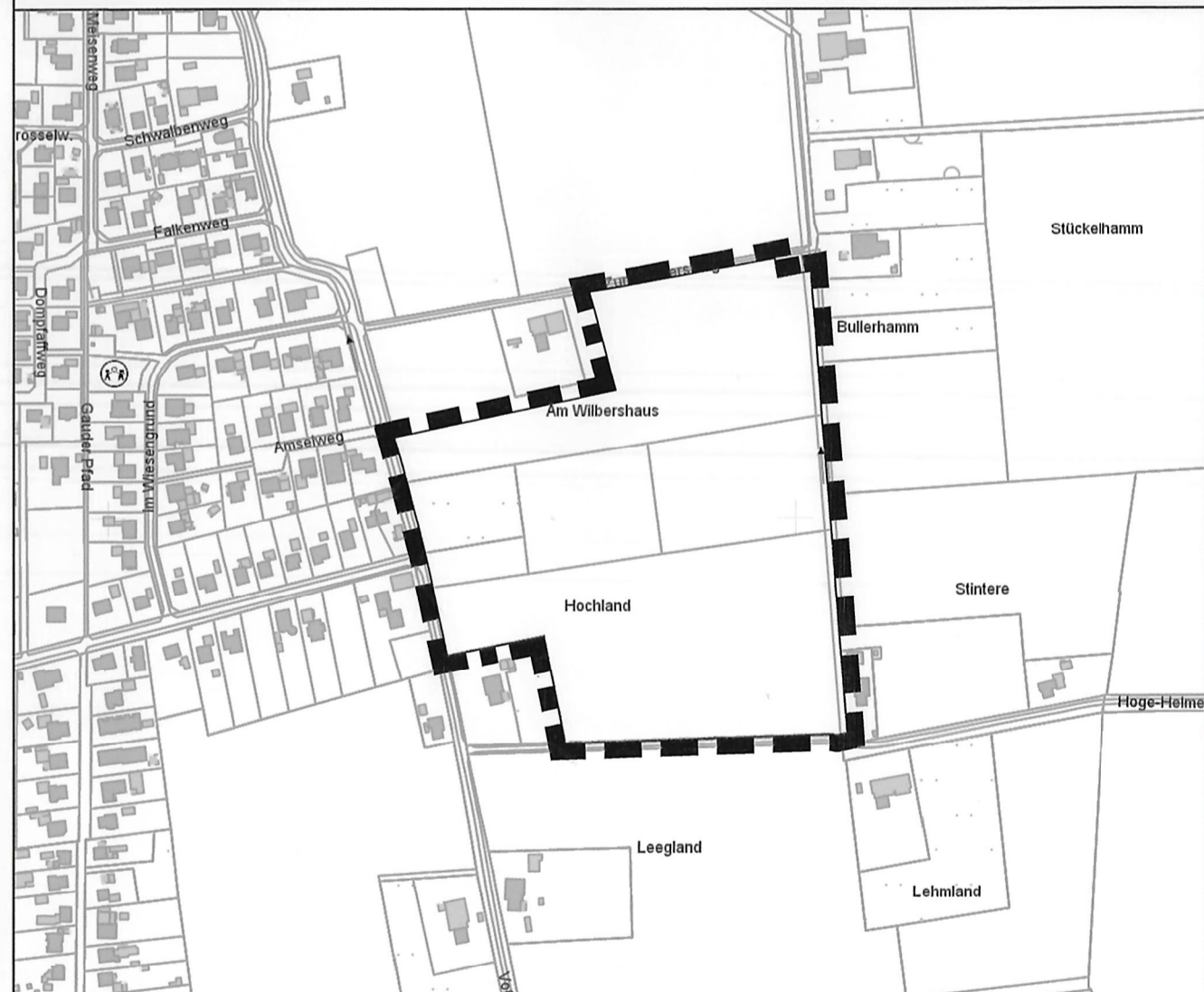
Innerehalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
 Blomberg, den _____

Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
 - WA Allgemeine Wohngebiete
 - überbaubare Grundstücksflächen
 - nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Maß der baulichen Nutzung**
 - z.B. 0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß
 - z.B. 1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - z.B. TH: 6,20 m Traufhöhe als Höchstmaß
 - z.B. FH: 10,00 m Firsthöhe als Höchstmaß
 - Einzel- und Doppelhäuser
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - a abweichende Bauweise
 - Baugrenze
- Verkehrsfäche**
 - Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
 - Geh- / Radweg
 - Straßengrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
 - Standort für Abfallbehälter
- Grünflächen**
 - Spielplatz
 - Grünfläche
 - privat
 - öffentlich
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
 - Regenrückhaltebecken
 - Graben
 - Gewässerräumtreifen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Naturschutz und Landschaft**
 - Umgrenzung von 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
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Übersichtsplan M. 1 : 5.000



Gemeinde Blomberg
Bebauungsplan Nr. 20
"Voßbergstraße"
mit örtlichen Bauvorschriften

- Abschrift

M. 1 : 1000

Hiermit bestätige ich, dass diese Kopie des Bebauungsplanes Nr. 20 „Voßbergstraße“ der Gemeinde Blomberg in Text- und Zeichnung mit der Urschrift übereinstimmt.
 Witterhof, 15.01.2024
 Bürgermeister
 Siegel