



Gemeinde Blomberg

Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch

„Gauder Pfad“

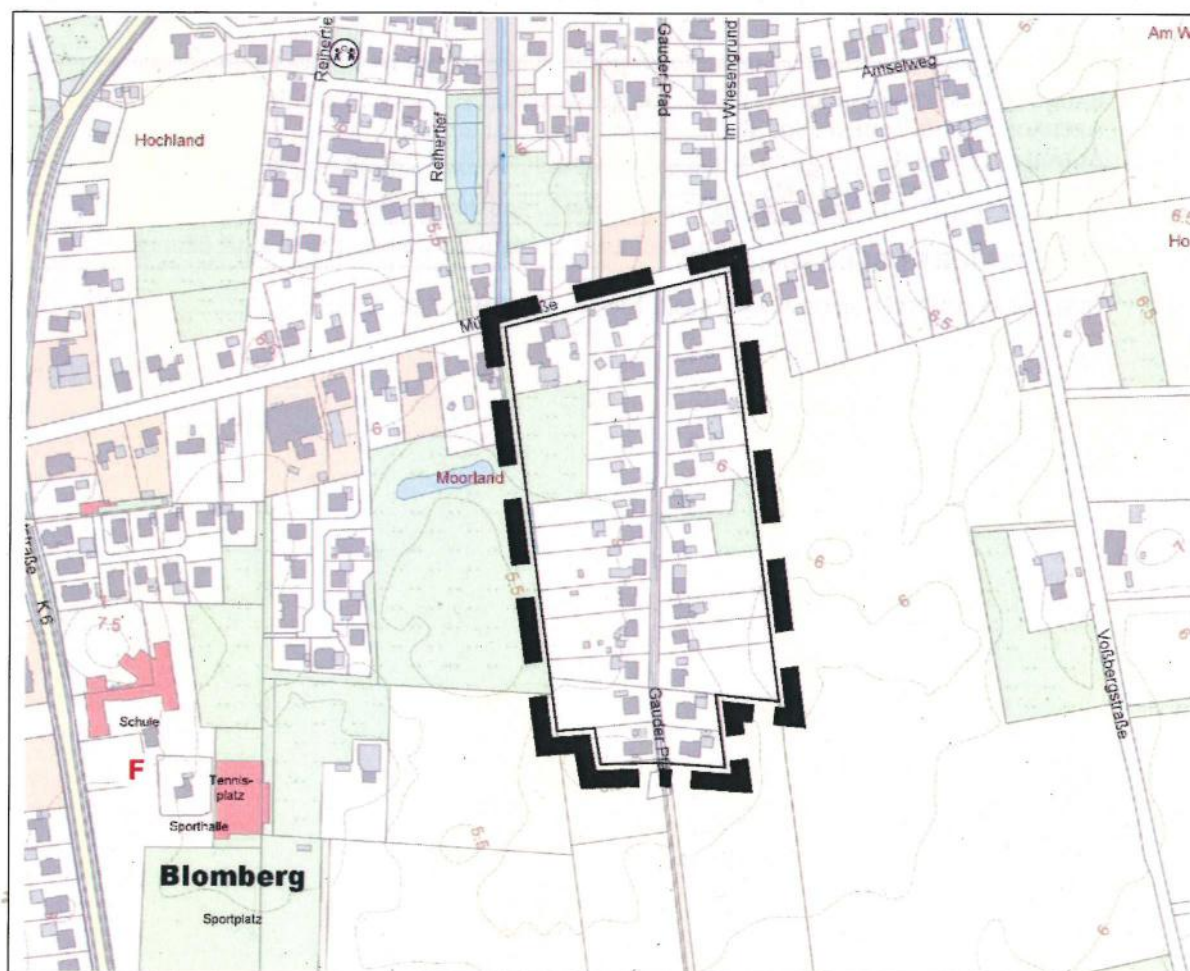
Abschrift

Gemeinde Blomberg

Innenbereichssatzung „Gauder Pfad“

Verfahren gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Begründung



INHALT

1	GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG.....	3
1.1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....	3
1.2	GELTUNGSBEREICH.....	3
1.3	VERFAHRENSVERMERKE.....	3
2	PLANERISCHE VORGABEN.....	4
2.1	SATZUNGEN.....	4
2.1.1	<i>Klarstellungssatzung Gauder Pfad</i>	4
2.1.2	<i>Innenbereichssatzung Blomberg</i>	5
3	INHALT DER SATZUNG.....	7
3.1	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE.....	7
3.2	ÜBERBAUBARE BEREICHE.....	7
3.3	ERSCHLIEßUNG.....	7
4	UMWELTPRÜFUNG.....	8
5	VER- UND ENTSORGUNG.....	8
5.1	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG.....	8
5.2	SCHMUTZWASSER.....	8
5.3	STROM- UND GASVERSORGUNG.....	8
5.4	ABFALLENTSORGUNG.....	8
5.5	TRINKWASSERVERSORGUNG.....	8
5.6	LÖSCHWASSERVERSORGUNG.....	8
5.7	TELEKOMMUNIKATION.....	8
6	HINWEISE.....	9
6.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG.....	9
6.2	ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE.....	9
6.3	ALTLAGERUNGEN.....	9
6.4	ÜBERDECKUNG VON SATZUNGEN.....	9
6.5	TRINKWASSERGEWINNUNGSGEBIET.....	9
7	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME.....	10
7.1	GEWÄSSERRÄUMSTREIFEN GEMÄß § 9 ABS. 1 NR. 16B BAUGB.....	10

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Mit der Satzung will die Gemeinde Blomberg die am Gauder Pfad bestehende Problematik bezüglich der nicht zulässigen Bebauung von vorhandenen Nebenanlagen lösen.

Damit wird die Innenbereichssatzung Blomberg gemäß § 34 Abs. 4 BauGB (vom 16.12.1997) im Teilbereich Gauder Pfad/Mühlenstraße überlagert und die Klarstellungsatzung § 4 Abs. 4 WoBauErlG „Gauder Pfad“ (vom 27.09.1994) aufgehoben.

Für das Planvorhaben ist die Aufstellung einer Innenbereichssatzung erforderlich.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine Fläche östlich der Wohnbebauung Gauder Pfad.

1.3 Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Blomberg hat in seiner Sitzung am ... 2021 die Aufstellung der Innenbereichssatzung „Gauder Pfad“ gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB beschlossen. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

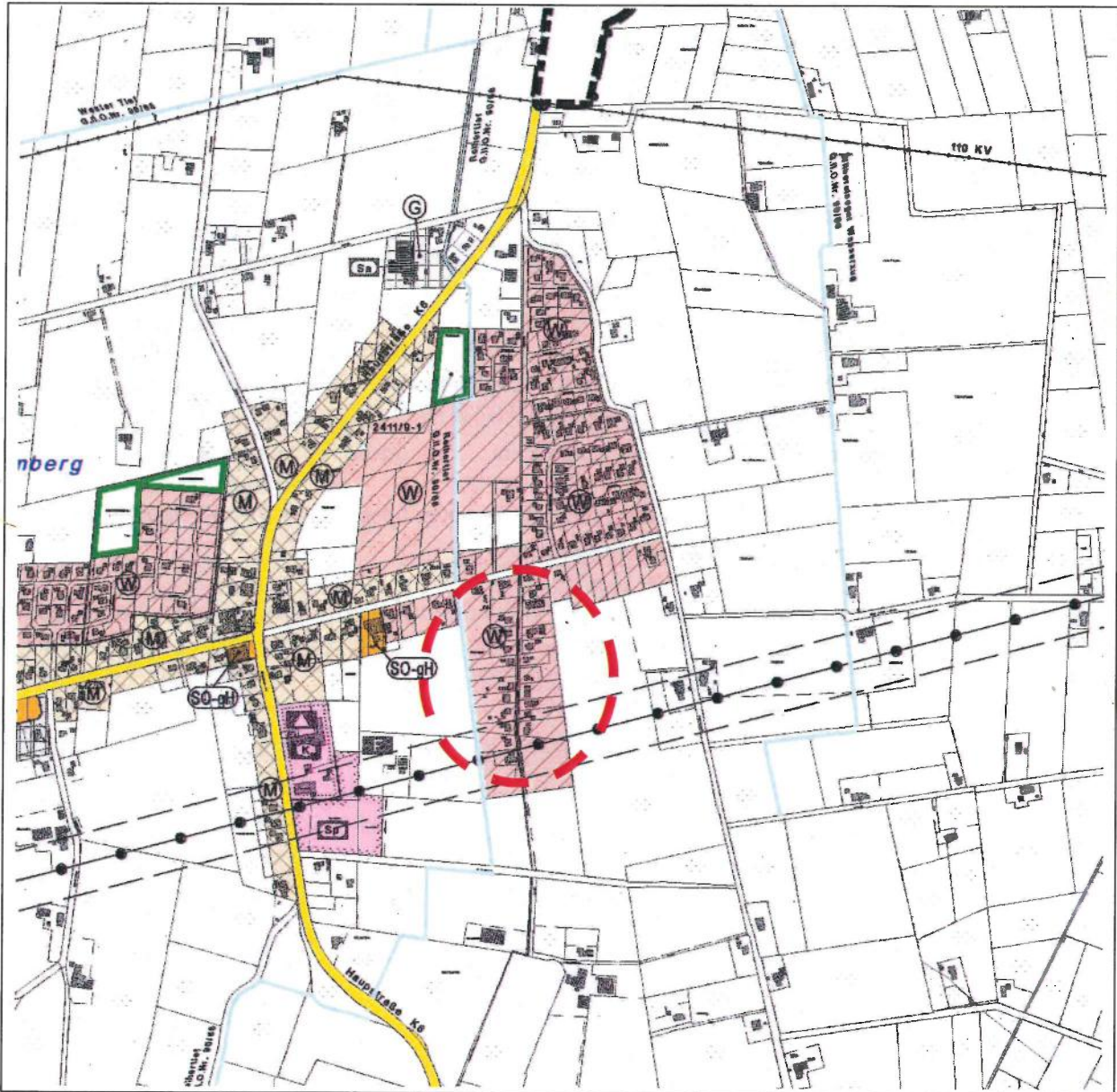
Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Blomberg in seiner Sitzung am den der Innenbereichssatzung „Gauder Pfad“ gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB als Satzung gemäß BauGB sowie die Begründung beschlossen.

2 Planerische Vorgaben Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar.

Auszug aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan

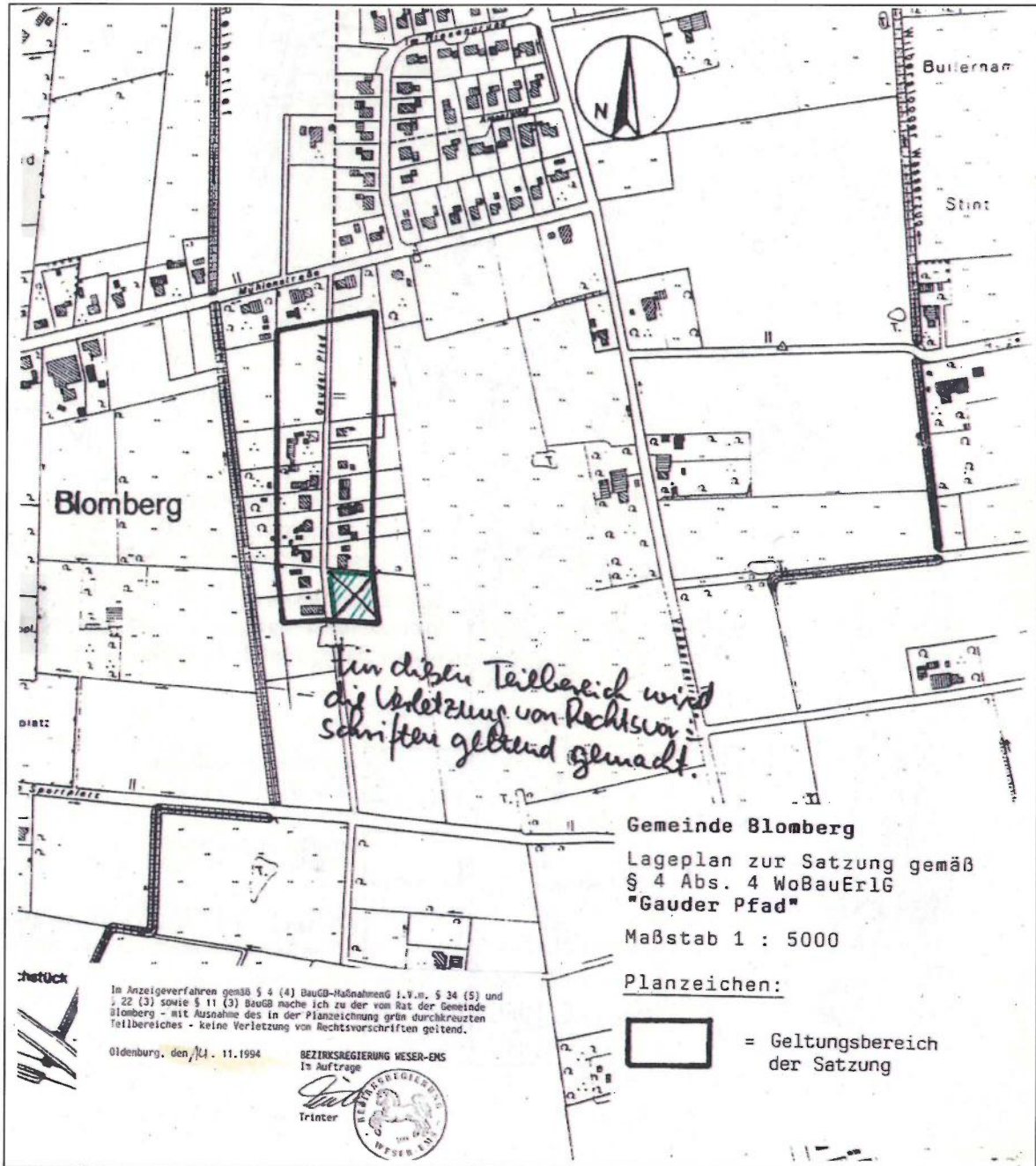


Die Planungsziele sind somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.1 Satzungen

2.1.1 Klarstellungssatzung Gauder Pfad

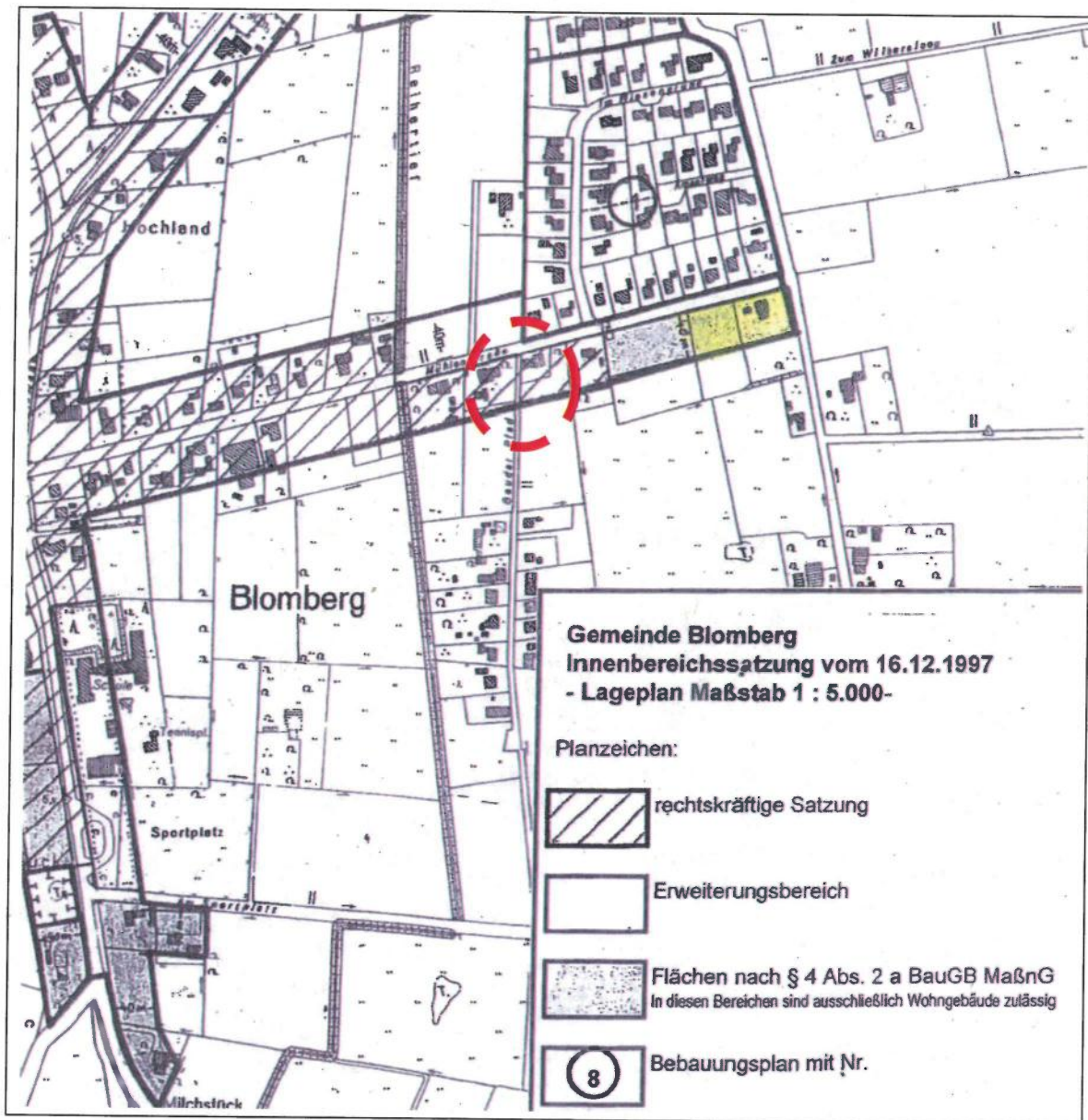
Die Klarstellungssatzung Gauder Pfad zur Festlegung des bebauten Bereiches am Gauder Pfad wurde 1994 gemäß § 4 Abs. § WoBauErlG aufgestellt.



2.1.2 Innenbereichssatzung Blomberg

Die Innenbereichssatzung Blomberg wurde 1997 gemäß BauGB aufgestellt.

Sie umfasst u.a. einen 40 m tiefen Grundstücksstreifen entlang der Mühlenstraße und überdeckt in dieser Tiefe auch den Einmündungsbereich des Gauder Pfads zur Mühlenstraße. Der Geltungsbereich schließt unmittelbar an das südlich gelegene Satzungsgebiet der Klarstellungssatzung an.



3 Inhalt der Satzung

3.1 Allgemeine Wohngebiete

Es werden im Plangebiet allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Für den Geltungsbereich der Satzung werden gemäß BauGB und BauNVO (in den jeweils gültigen Fassungen) folgende Festsetzungen getroffen:

1. Im Plangebiet sind nur Nutzungen eines allgemeinen Wohngebietes WA gemäß § 4 BauNVO zulässig.
2. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt, sie gelten für Hauptgebäude.
3. Stellplätze, Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Bereiche zulässig. Zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen sind sie davon abweichend nicht zulässig.
4. Im Plangebiet gilt eine Grundflächenzahl GRZ von 0,2.
5. Im Plangebiet sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Die Höhe der Gebäude (Oberkante) darf maximal 10,0 m, gemessen über Oberkante Fahrbahnmitte der Mühlenstraße bzw. des Gauder Pfades.

3.2 Überbaubare Bereiche

Die überbaubaren Bereiche werden entlang des Gauder Pfades in 5 m Abstand von der Verkehrsfläche und mit einer Bau-Tiefe von 20 m festgesetzt. Abweichend davon wurden bei einzelnen Grundstücken auch die dahinterliegenden größeren Nebenanlagen mit in die Baufelder einbezogen, um hier eine Genehmigungsfähigkeit zu gewährleisten. Infolgedessen fallen für die Grundstücke zusätzliche Erschließungskosten an die Gemeinde Blomberg an. Der Bereich Gauder Pfad/Mühlenstraße weicht hinsichtlich der dichteren Bestandsbebauung etwas ab, vom Grundsatz wird hier mit den überbaubaren Bereichen vergleichbar verfahren.

Im Osten und Westen verbleiben 2 größere Flächen die für eine Wohnnutzung nicht zur Verfügung stehen, diese werden daher als private Grünflächen festgesetzt.

3.3 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Mühlenstraße und den Gauder Pfad. Die Straßenparzelle des Gauder Pfades wird als Verkehrsfläche festgesetzt.

4 Umweltprüfung

Durch die Planung ändert sich die zulässige Bebauung nicht, es erfolgt gegenüber der Bestands-situation keine zusätzliche Versiegelung oder Beeinträchtigung von Natur und Landschaft.

Aufgrund der Regelungen des BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes oder Satzung zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenwasserentsorgung ist gesichert.

Westlich verläuft das Gewässer „Reiher Tief“. Der gekennzeichnete Gewässerräumstreifen des Gewässers II. Ordnung „Reiher Tief“ ist von jeglicher Bebauung und Gehölzanpflanzungen freizuhalten vorzunehmen.

5.2 Schmutzwasser

Das Plangebiet ist an die Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Blomberg angeschlossen.

5.3 Strom- und Gasversorgung

Das Plangebiet ist an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG angeschlossen.

5.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über den Landkreis Wittmund.

5.5 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des OOWV.

5.6 Löschwasserversorgung

Es handelt sich um ein bereits voll erschlossenes Gebiet, die Löschwasserversorgung ist hier gesichert.

5.7 Telekommunikation

Der Anschluss an das zentrale Telekommunikationsnetz erfolgt u. a. durch die Deutsche Telekom AG.

6 Hinweise

6.1 Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

6.2 Archäologische Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde oder der Ostfriesischen Landschaft, Hafestraße 11, 26 603 Aurich 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.

6.3 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.

6.4 Überdeckung von Satzungen

Die Innenbereichssatzung „Gauder Pfad“ überlagert einen Teilbereich der Innenbereichssatzung der Gemeinde Blomberg sowie die Klarstellungssatzung Gauder Pfad vollständig. Die überlagerten Teilbereiche treten mit Bekanntmachung der Innenbereichssatzung „Gauder Pfad“ außer Kraft.

6.5 Trinkwassergewinnungsgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des Trinkwassereinzugsgebietes des Wasserwerkes Harlingerland in der zukünftigen Schutzzone III. Die Auflagen der Schutzzone III sind zu beachten.

7 **Nachrichtliche Übernahme**

7.1 **Gewässerräumstreifen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB**

Der gekennzeichnete Gewässerräumstreifen des Gewässers II. Ordnung „Reiher Tief“ ist von jeglicher Bebauung und Gehölzanpflanzungen freizuhalten vorzunehmen.

Blomberg, den 15. Jan. 2024



Bürgermeister
(Werner Ihnken)

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Im Technologiepark Nr. 4
26129 Oldenburg
T 0441 998 493 - 10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de



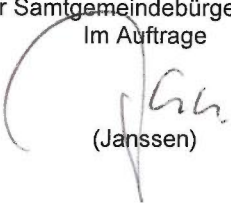
Oldenburg, den 23.02.2023

M. Lux - Dipl.-Ing.

Hiermit beglaubige ich, dass diese Abschrift der Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 „Gauder Pfad“ der Gemeinde Westerholt in Text und Zeichnung mit der Urschrift übereinstimmt.

Westerholt, 15.01.2024

Samtgemeinde Holtriem
Der Samtgemeindebürgermeister
Im Auftrage


(Janssen)

