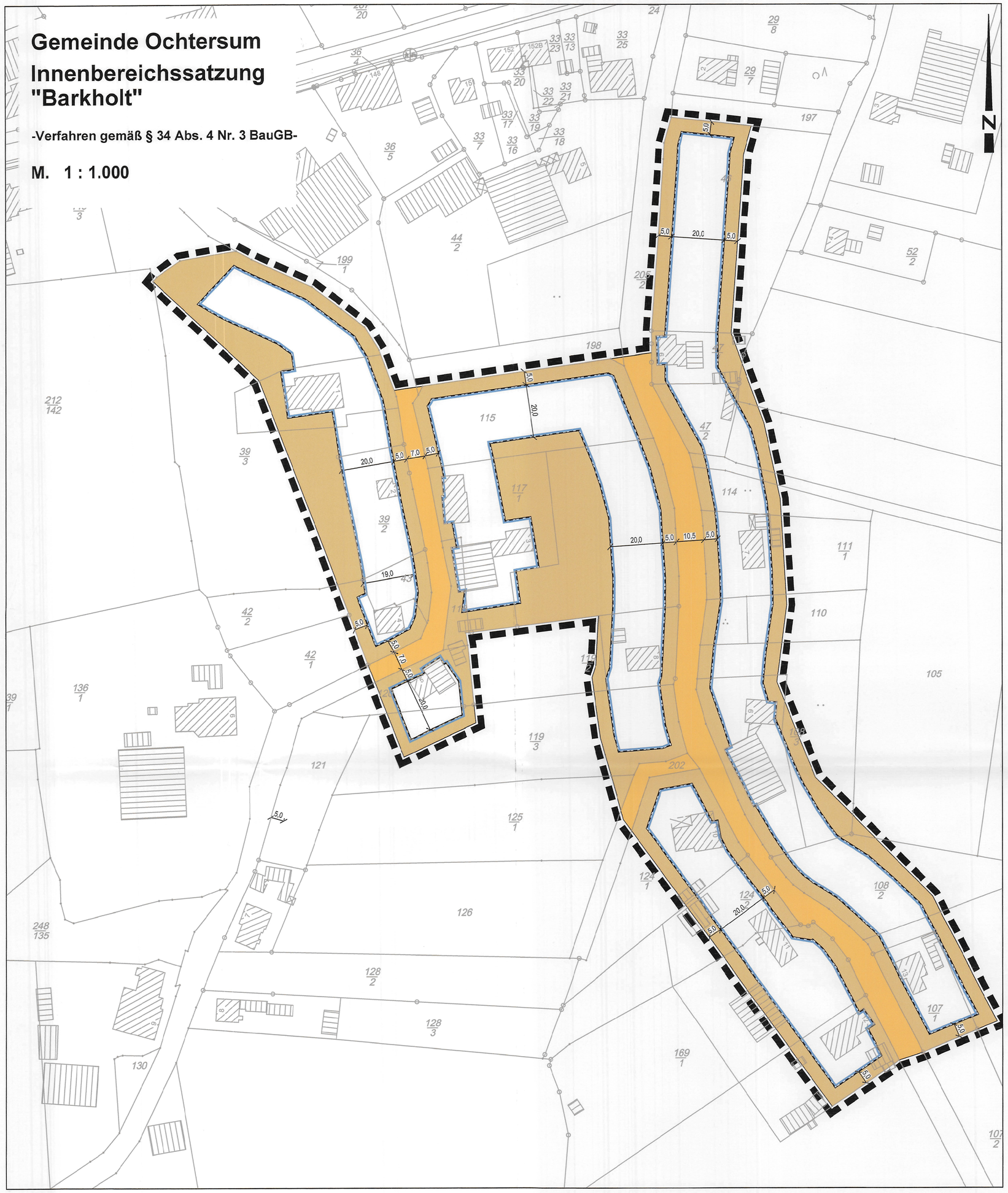
Gemeinde Ochtersum
Innenbereichssatzung "Barkholt"

-Verfahren gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB-

M. 1 : 1.000



Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

MD — Dorfgebiete

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

überbaubare Grundstücksflächen

nicht überbaubare Grundstücksflächen

3. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

4. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung

Satzungstext

§ 1 Geltungsbereich

Das dargestellte Gebiet südlich der Esenser Straße wird als Innenbereichssatzung festgelegt.

§ 2 Festsetzungen

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

1. Im Plangebiet sind nur Nutzungen eines Dorfgebietes MD gemäß § 5 BauNVO zulässig.
2. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt, sie gelten für Hauptgebäude.
3. Im Plangebiet gilt eine Grundflächenzahl GRZ von 0,2.
4. Es gilt eine Mindestgrundstücksgröße von 1.000 m².
5. Im Plangebiet sind Gebäude mit maximal einem Vollgeschoss zulässig. Die Höhe der Gebäude (Oberkante) darf maximal 10,0 m, gemessen über Oberkante Fahrbahnmitte der angrenzenden Erschließungsstraßen. betragen.
6. Je Grundstück sind mindestens 2 standortgerechte, heimische Obstbäume anzupflanzen. Abgänge sind zu ersetzen. Es sind folgende Arten zu verwenden.

   Apfelsorten: Boskoop, Groninger Krone, Jacob Fischer, Ostfriesischer Striebling
   Birnensorten: Gute Graue, Köstliche von Charneau, Neue Pointeau
   Kirschsorten: Oktavia, Dönissens Gelbe Knorpelkirsche, Morellenfeuer, Schattenmorelle.
7. Die durch Neubauten entstehende Versiegelung durch die Haupt- und Nebengebäude sowie durch Verkehrsflächen ist im Zuge der jeweiligen Genehmigungsverfahren zu kompensieren. Es ist ein entsprechender Nachweis vorzulegen.

Hinweise

1. Baunutzungsverordnung

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

2. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u.a. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener 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.

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.

4. Abwasserbeseitigung und Oberflächenentwässerung

Die Auflagen aus dem Entwässerungskonzept sind zu beachten.

Dies gilt insbesondere für erhöhte Anforderungen an die Kleinkläranlagen, es sind ausschließlich Kleinkläranlagen, Ablaufklasse D+P zu verwenden.

5. 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 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. Es müssen warmweiße bis rötlich-gelbe Lampen ohne UV-Anteil verwendet werden wie z.B. Natrium-Niederdruck/ Hochdruck-Dampflampen oder LEDs ohne Blauanteile bis max. 3000 Kelvin /Lichtspektrum um 590 nm. Der Abstrahlwinkel der Lampen muss auf den Boden gerichtet sein. Der maximale Abstrahlwinkel sollte nicht mehr als ca. 30° zur Seite betragen.

6. 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 geahndet werden können.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Ochtersum die Aufstellung der Innenbereichssatzung „Barkholt", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Ochtersum, den

Der Bürgermeister

(Siegel)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ochtersum hat in seiner Sitzung am 01.03.2023 die Aufstellung der Innenbereichssatzung „Barkholt" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.02.2024 ortsüblich bekanntgemacht.

Ochtersum, den

Bürgermeister

2. Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

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

© 2024 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 06.07.2021).

Wittmund, den 18.02.2025

Katasteramt Wittmund

GÖBE, HEMMEN
(Unterschrift)

(Siegel)

3. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

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

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

Oldenburg, den 13.06.2024

4. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Ochtersum hat in seiner Sitzung am 01.03.2023 dem Entwurf der Innenbereichssatzung „Barkholt" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.02.2024 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der Satzung mit der Begründung hat vom 19.02.2024 bis einschließlich 22.03.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Ochtersum, den

Bürgermeister

5. Eingeschränkte Beteiligung

Nach erfolgter öffentlicher Auslegung wurde im Rahmen einer eingeschränkten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB den Beteiligten mit dem Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum _____ gegeben.

Ochtersum, den _____

Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ochtersum hat die Innenbereichssatzung „Barkholt" nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.06.2024 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Ochtersum, den

Bürgermeister

7. Inkrafttreten

Der Beschluss der Innenbereichssatzung „Barkholt" ist gemäß BauGB am 31.07.2024 im Amtsblatt des LK Wittmund bekanntgemacht worden. Die Innenbereichssatzung „Barkholt" ist damit in Kraft getreten.

Ochtersum, den

Bürgermeister

8. Verletzung von Vorschriften

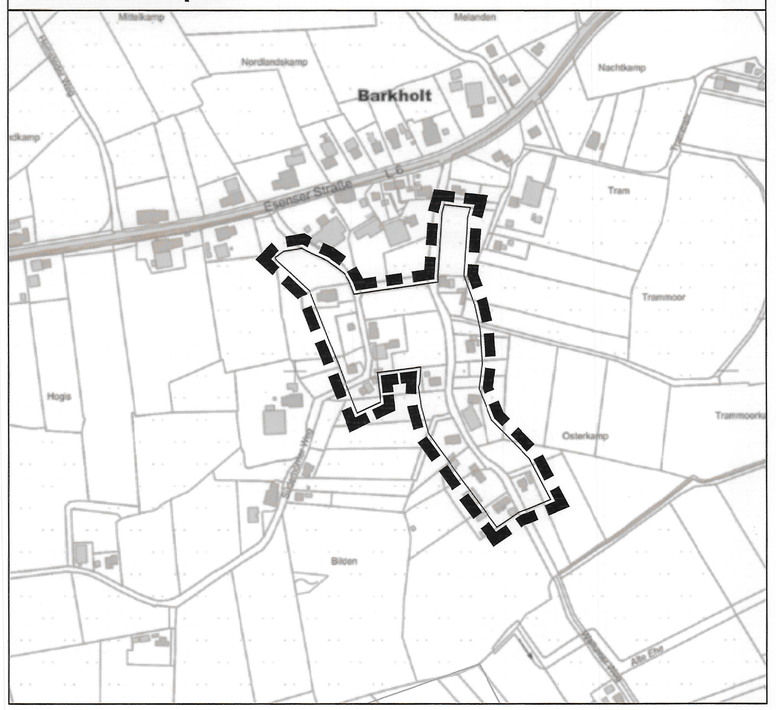
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Innenbereichssatzung „Barkholt" ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der Innenbereichssatzung „Barkholt" nicht geltend gemacht worden.

Ochtersum, den _____

Bürgermeister

Übersichtsplan

M. 1 : 5.000



Gemeinde Ochtersum
Innenbereichssatzung "Barkholt"

-Verfahren gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB-

M. 1 : 1.000

Hiermit beglaubige ich, dass diese Abschrift der Satzung „Innenbereichssatzung Barkholt" der Gemeinde Ochtersum in Text und Zeichnung mit der Urschrift übereinstimmt.

Westerholt, 25.02.2025

Samtgemeinde Holtriem
Der Samtgemeindebürgermeister
im Auftrage

(Janssen)

GEMEINDE HOLTRIEM · LANDKREIS WITTMUND