

- Baunutzungsverordnung**
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017.
- Bodenfunde**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Bodenmerkmale bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wittmund oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Untermieter. Bodenmerkmale 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. Eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde ist erforderlich, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.
- Altlasten und schädliche Bodenveränderungen**
Im Geltungsbereich sind weder gefahrenverdächtige, kontaminierte Betriebsflächen bekannt noch Altablagerungen gemäß Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen erfasst. Hinweise auf Altablagerungen liegen nicht vor. Sollten bei Bau- oder Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden oder Abfälle zu Tage treten, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Bodenschutz- und Abfallbehörde des Landkreises Wittmund umgehend darüber in Kenntnis zu setzen, um zu entscheiden welche Maßnahmen zu erfolgen haben. Im Falle einer Verunreinigung des Bodens bei Baumaßnahmen sind unverzüglich Maßnahmen zu ergreifen, die eine Ausbreitung der Gefährdung (z.B. auf Grund- oder Oberflächenwasser) verhindern und ggf. eine Reinigung der kontaminierten Flächen, durch Bodenaustausch oder Bodenwäsche, zur Folge haben. Die untere Bodenschutz- und Abfallbehörde bzw. die untere Wasserbehörde des Landkreises Wittmund ist hierüber sofort zu informieren.
- Abfälle und überschüssiger Boden**
Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z.B. Baustelleneinbauten) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Wittmund in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Fallen bei Bau- und Aushubarbeiten Böden an, die nicht im Rahmen der Baumaßnahmen verwendet werden können, gelten diese als Abfall und müssen gemäß KrWG einer Verwertung zugeführt werden. Der Einbau von Böden auch im Rahmen der Baumaßnahmen muss gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erfolgen, ggf. in Abstimmung mit anderen Gesetzen und Verordnungen. Mutterboden ist gemäß § 202 Baugesetzbuch (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Das Vorkommen von Böden, deren Wiederverwertung oder Ablagerung besonderen Anforderungen unterliegen, kann nicht ausgeschlossen werden. Die anfallenden Böden müssen unter Beachtung der rechtlichen Vorgaben und der aktuellen technischen Standards behandelt werden.
- Kampfmittel**
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover oder das Ordnungsamt der Stadt Wittmund zu benachrichtigen.
- Oberflächenentwässerung und Maßnahmen an Gewässern**
Die Einleitung von Oberflächenwasser bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.
- Tatsächliche Lage von Leitungen**
Die tatsächliche Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen kann von der im Plan gekennzeichneten Lage erheblich abweichen. Daher ist vor Beginn von Bodenbewegungen, Bauarbeiten und/oder Bohrungen in der Nähe einer Leitung vom Leitungsträger die genaue Lage des Leitungsverlaufs in der Örtlichkeit feststellen zu lassen (Ertüchtigungspflicht der Ausbaunehmender).
- Gestaltung nicht überbauter Flächen**
Eine Gestaltung von nicht überbauten Flächen auf Baugrundstücken als befestigte Schotter- oder Steingärten stellt einen Verstoß gegen § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung (NBAO) dar, der nach § 58 Abs. 1 NBAO kostenpflichtig gehandelt werden kann.
- Gebäudeenergiegesetz**
Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Es werden weiterhin Angaben darüber gemacht, wieviel Prozent des Energiebedarfs für neue Gebäude aus erneuerbaren Energien gedeckt werden müssen. Das Gesetz ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.
- Telekommunikation**
Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b) Telekommunikationsgesetz (TKG)) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.
- Artenschutz**
Die gesetzlichen Bestimmungen zum allgemeinen und besonderen Artenschutz gemäß § 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Ausführung von Baumaßnahmen und der Ausübung von Nutzungen zu beachten.
- Einsatz des Martinshorns**
Beim Einsatz des Martinshorns handelt es sich um eine Maßnahme im Zuge der Gefahrenabwehr. Hiermit einhergehende Schallimmissionen in die Umgebung des Feuerwehrtandorts sind im Rahmen der Sozialadäquanz hinzunehmen.
- Flugplatz Wittmund**
Aus dem Flugbetrieb des Militärflughafens Wittmund entstehen Lärmbelastungen. Sie sind hinzunehmen.
- Einsatz von Baukränen**
Sollte für die Errichtung der Gebäude oder Anlagen der Einsatz eines Baukrans notwendig werden, ist hierfür gemäß § 15 I. v. m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich.
- Ausfahrt für den Einsatzfall**
Vor Baudurchführung der Zufahrt zur K 42 „Hohebarger Straße“ ist rechtzeitig eine Sondernutzungserlaubnis bei der zuständigen Dienststelle der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV), Geschäftsbereich Aurich, einzuholen. Die Zufahrt darf ausschließlich für Feuerwehreinsätze genutzt werden und ist in der übrigen Zeit durch eine Schranke oder ein Tor gegen widerrechtlichen Gebrauch zu sichern. Alle anderen Fahrten sind über die Anbindung an die Kommunalstraße „Domhuser Weg“ abzuwecken.

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER STADT WITTMUND HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG SOWIE INFORMATIONEN DAZU, WELCHE ARTEN UMWELTBEZOGENER INFORMATIONEN VORLIEGEN WÜRDEN AM ORTSÜBLICH BEKANNTMACHTET. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN ZUSAMMEN MIT DEN BEREITS VORLIEGENDEN UMWELTBEZOGENEN STELLUNGNAHMEN VOM _____ BIS _____ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

WITTMUND, DEN _____

BÜRGERMEISTER

4. SATZUNGSBESCHLUSS
DER RAT DER STADT WITTMUND HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 6.2 / B21 "SÜDLICH DER HOHEBARGER STRASSE-FEUERWEHR" NACH PRÜFUNG DER BEDECKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM _____ ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

WITTMUND, DEN _____

BÜRGERMEISTER

5. INKRAFTTRETEN
DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE STADT WITTMUND IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM _____ IM INTERNET UNTER DER ADRESSE [HTTPS://WWW.WITTMUND.DE/VERWALTUNG-POLITIK/AKTUELLES/AMTLICHE-BEKANNTMACHUNGEN/](https://www.wittmund.de/verwaltung-politik/aktuelles/amtliche-bekanntmachungen/) BEKANNTMACHTET WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN NR. 6.2 / B21 "SÜDLICH DER HOHEBARGER STRASSE-FEUERWEHR" IST DAMIT AM _____ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

WITTMUND, DEN _____

BÜRGERMEISTER

6. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN
INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

WITTMUND, DEN _____

BÜRGERMEISTER

PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

I. FESTSETZUNGEN

1. Maß der baulichen Nutzung

GR: max. 5.000 m² maximal zulässige Grundfläche

I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH: max. 12,00 m maximal zulässige Gebäudehöhe

2. Bauweise, Baugrenzen

a abweichende Bauweise

3. 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 Gemeinbedarf Zweckbestimmung:

F Feuerwehr

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Wallheckenschutzstreifen

Anpflanzung von Sträuchern

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Wallhecke Neuanlage

Bauverbotszone

Höhenbezugspunkt

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Wallhecke Bestand

Wallhecke künftig fortfallend

Unterirdische Wasserleitung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)
 - Höhenbezugspunkt
Als unterer Bezugspunkt gilt die Höhe der Mittellinie der Kommunalstraße „Domhuser Weg“ (Oberkante Fahrbahndecke) in Verlängerung der Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken 13 und 14.
 - Höhenlage des Erdgeschossfußbodens
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens muss mindestens auf der Höhe des unteren Bezugspunktes liegen und darf maximal 0,30 m darüber liegen.
- Zulässige Grundfläche** (§ 19 BauNVO)
Maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Gesamtlänge der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche. Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Grundfläche ist nicht zulässig.
- Bauweise** (§ 22 BauNVO)
Die festgesetzte abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung.
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 - Freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung
Der Bereich entlang der K 42 „Hohebarger Straße“ ist auf einer Breite von 20 m (gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn) von baulichen Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 Niedersächsische Bauordnung (NBAO) freizuhalten, als Grünflächen herzustellen und dauerhaft zu erhalten.
 - Ausnahmen
Innerhalb des festgesetzten Bereichs ist eine befestigte Ausfahrt zur K 42 „Hohebarger Straße“ mit einer Ausbaubreite von maximal 6 m zulässig.
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Entlang der K 42 „Hohebarger Straße“ wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Im Einsatzfall ist die Ausfahrt der Einsatzfahrzeuge zulässig.
- Schutz und Neuanlage von Wallhecken** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Wallheckenschutzstreifen
Innerhalb der festgesetzten Fläche sind extensiv gepflegte Grünflächen ohne Gehölzpflanzungen oder -aufwuchs herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Bauliche Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 NBAO oder andere Nutzungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen können, sind nicht zulässig.
 - Neuanlage von Wallhecken
Innerhalb der festgesetzten Fläche ist lückenlos eine Wallhecke entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 8 neu anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bestehende Wallheckenabschnitte sind in die Neuanlage fachgerecht zu integrieren.
- Anpflanzung von Sträuchern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Innerhalb der festgesetzten Fläche ist eine lückenlose lebende Einfriedung (Hecke) entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 8 anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- Ausführung der Neuanlage von Wallhecken und der Anpflanzung von Sträuchern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Die Wallhecken sind an der Böschung im Verhältnis von 1 : 1 und einer Wallhöhe von 1,50 m im lose geschüttelten Zustand anzulegen. Die Wallheckenkuppe ist zur besseren Wasserversorgung des Wallheckenkörpers muldenartig auszuführen und mit standortgerechten und heimischen Gehölzarten zu bepflanzen. Es sind ca. 20 % Bäume und ca. 80 % Sträucher gemäß unten aufgeführter Pflanzliste zu verwenden. Die Sträucher sind gruppiert mit einem Abstand von 1,00 m versetzt in 2 Reihen anzubringen; die Bäume sind einzeln in Abständen von 10 - 12 m zu pflanzen.
 Bäume:
 Stieleiche (*Quercus robur*)
 Sandbirke (*Betula pendula*)
 Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
 Pflanzqualität/-höhe: Heister 2 x v. / 100 - 125 cm
 Sträucher:
 Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
 Salweide (*Salix caprea*)
 Schwarze Holunder (*Sambucus nigra*)
 Haselnuss (*Corylus avellana*)
 Faulbaum (*Frangula alnus*)
 Schlehe (*Prunus spinosa*)
 Hundsrose (*Rosa canina*)
 Pflanzqualität/-höhe: 2 x v. / 60 - 100 cm
 Die Gehölze sind bei Ausfall durch gleichwertige Nachpflanzung zu ersetzen.

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) IN DER FASSUNG DER NEUBEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 3 DES GESETZES VOM 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394) I. V. M. § 50 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) VOM 17.12.2010 (NDS. GVBl. 2010 S. 576), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 2 DES GESETZES VOM 21.06.2023 (NDS. GVBl. S. 111) UND § 84 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBAO) IN DER FASSUNG VOM 03.04.2012 (NDS. GVBl. S. 46) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 8 DES GESETZES VOM 22.09.2022 (NDS. GVBl. S. 578) HAT DER RAT DER STADT WITTMUND DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 6.2 / B21 "SÜDLICH DER HOHEBARGER STRASSE-FEUERWEHR" BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DIE BEGRÜNDUNG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

WITTMUND, DEN _____

BÜRGERMEISTER (SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER STADT WITTMUND HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 6.2 / B21 "SÜDLICH DER HOHEBARGER STRASSE-FEUERWEHR" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNTMACHTET WORDEN.

WITTMUND, DEN _____

BÜRGERMEISTER

2. PLANUNTERLAGE
KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE MÄßSTAB: 1 : 1.000
QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG
© 2021 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Aurich

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTEBAULICH BEDEUTENDEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEIßEN UND PLATZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 17.12.2021). SIE IST HINSEITLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.

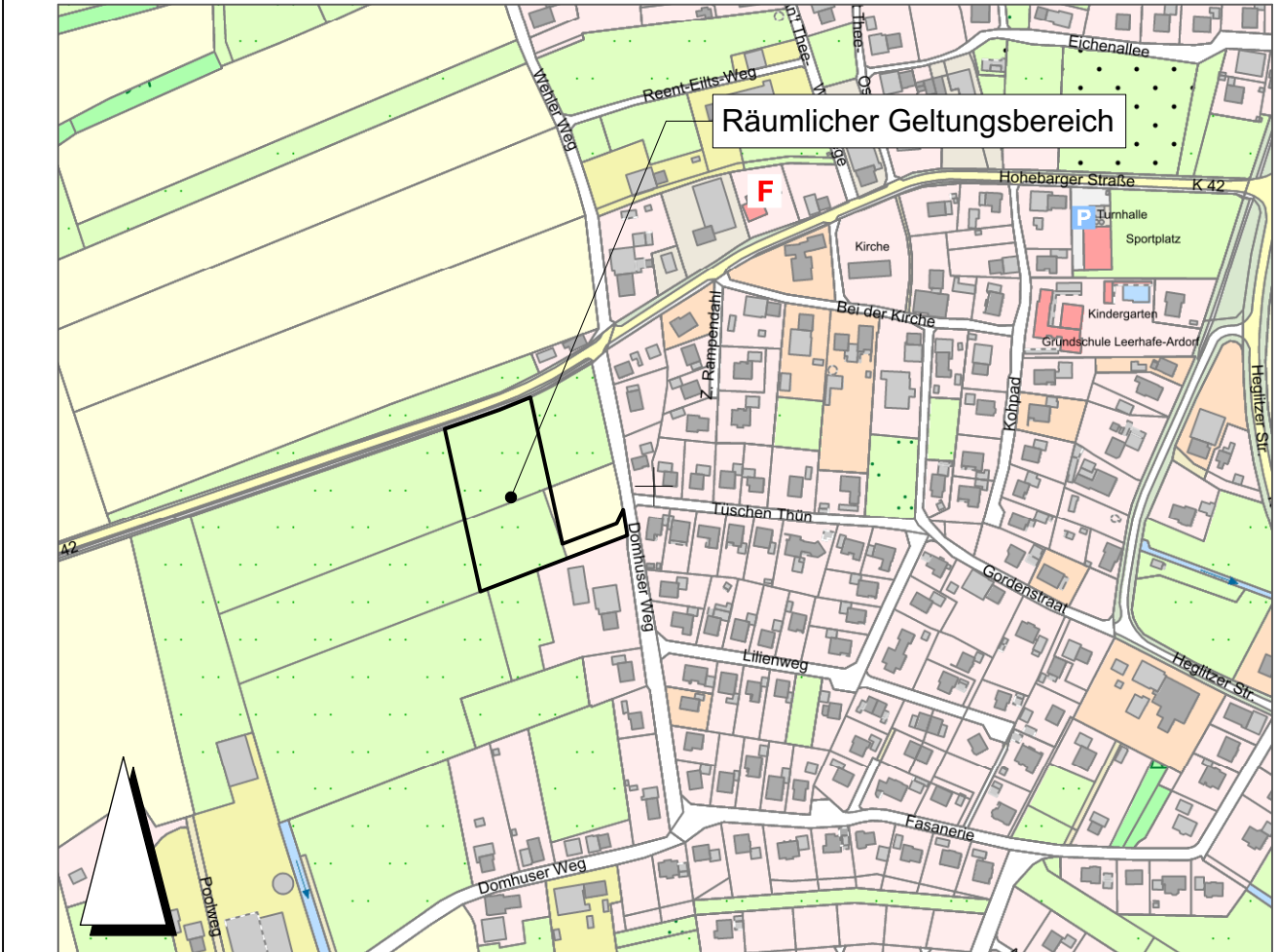
DIE ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICHKEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.

WITTMUND, DEN _____

KATASTERAMT

(UNTERSCHRIFT) (SIEGEL)

ÜBERSICHTSKARTE M 1 : 5.000



GEMEINDE

STADT WITTMUND

PLANINHALT MASSTAB

BEBAUUNGSPLAN NR. 6.2 / B21 "SÜDLICH DER HOHEBARGER STRASSE-FEUERWEHR" 1:1.000

PROJ.-NR.	PROJEKTLEIT.	BEARBEITUNG	GEPRÜFT	BLATTGR.	VERFAHRENSART
12015	Bottenbruch	Block		780 x 594	

PLANBEZEICHNUNG / PROJEKTDATEI	DATUM	PLANSTAND
2024_09_16_12015_BP 6.2 B21_S.vwx	16.09.2024	Satzung

PLANVERFASSER

Thalen Consult GmbH INGENIEURE - ARCHITECTEN - STADTPLANER
Sitz der Gesellschaft: Uwaldrstr. 39 26340 Neuenburg Tel: 04 52-916-0 Fax: 04 52-916-1 01 E-Mail: info@thalen.de
STADT- & LANDSCHAFTSPLANUNG

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Bauverbotszone**
Gemäß § 24 Abs. 1 Niedersächsisches Straßengesetz (NStRG) dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Kreisstraßen 1.1 Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn (dies gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs) und 1.2 bauliche Anlagen, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.
- Wallhecken**
Die gekennzeichneten Wallhecken stehen gemäß § 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 22 Abs. 3 Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNSchG) als geschützte Landschaftselemente unter Schutz. Wallhecken dürfen nicht beseitigt werden. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten. Dies gilt nicht für die als künftig fortfallend gekennzeichneten Wallheckenabschnitte. Die Beseitigung von Wallhecken darf nur nach Erteilung einer Befreiung vom Schutzstatus nach § 67 BNatSchG erfolgen, die gemäß § 41 NNSchG bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen ist.