

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz hat der Rat der Gemeinde Neuharlingersiel diesen Bebauungsplan Nr. 5 „.....“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung sowie die Begründung beschlossen. Die Satzung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgearbeitet.

Neuharlingersiel, den Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

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



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),
Regionaldirektion Aurich
- Katasteramt Wittmund -
Wittmund, den Katasteramt Wittmund

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den (Unterschrift)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Neuharlingersiel hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Neuharlingersiel, den Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Neuharlingersiel hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 mit der Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Neuharlingersiel, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Neuharlingersiel hat den Bebauungsplan Nr. 5 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Neuharlingersiel, den Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Gemeinde Neuharlingersiel ist gemäß § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 5 ist damit am in Kraft getreten.

Neuharlingersiel, den Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes Nr. 5 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 5 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Neuharlingersiel, den Bürgermeister

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

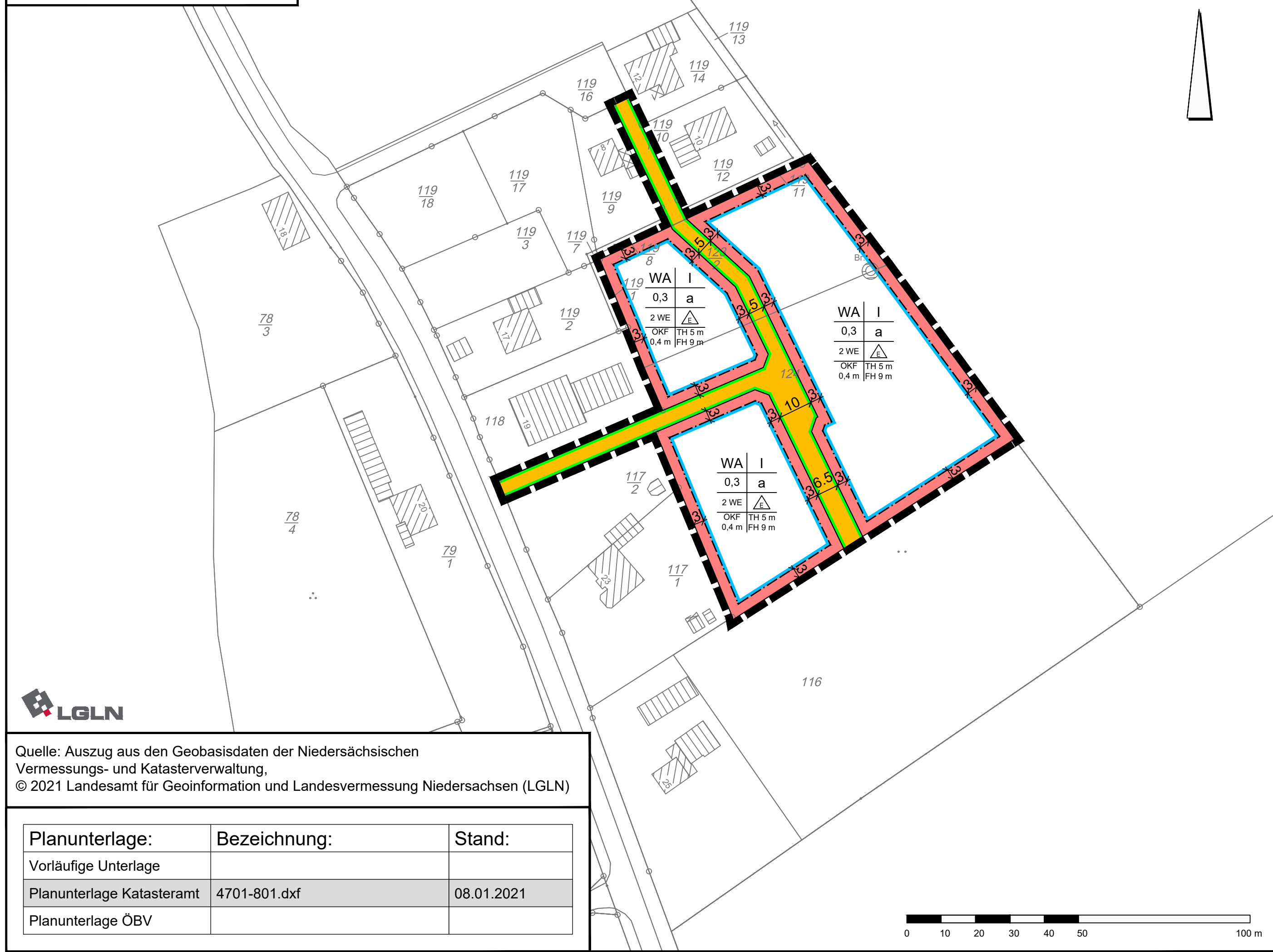
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. April 2021 (Nds. GVBl. S. 240)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. November 2020 (Nds. GVBl. S. 384)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Es gilt die BauNVO 2017



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2021 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	4701-801.dxf	08.01.2021
Planunterlage ÖBV		

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeines Wohngebiet (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die folgenden im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Nicht zulässig sind:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 (3) Nr. 2 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen gemäß § 4 (3) Nr. 3 BauNVO
- Gartenbaubetriebe gemäß § 4 (3) Nr. 4 BauNVO
- Tankstellen gemäß § 4 (3) Nr. 5 BauNVO

2. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 (4) BauNVO)

- a) Zulässig sind nur Einzelhäuser.
- b) Es gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass für Einzelhäuser eine maximale Gebäudelänge von 15 m zulässig ist.
- c) Von dieser Festsetzung unberührt bleiben überdachte Stellplätze und Garagen gemäß § 12 (1) BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO.

3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4)

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) wie folgt festgesetzt:

- d) Die Firsthöhe darf eine Höhe von 9,00 m nicht überschreiten.
Als Messpunkt gilt der Schnittpunkt der äußeren Seite der Außenwand und der Oberkante der Dachfläche. Als unterer Bezugspunkt gilt die Fußbodenoberkante / Erdgeschoss in fertig ausgebautem Zustand. Der obere Bezugspunkt ist der First des Gebäudes.
- e) Die Traufhöhe darf eine Höhe von 5,00 m nicht überschreiten.
Der obere Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der äußeren Seite der Außenwand und der Oberkante der Dachfläche. Als unterer Bezugspunkt gilt die Fußbodenoberkante / Erdgeschoss in fertig ausgebautem Zustand.
- f) Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf 0,40 m über Niveau der Mittelachse der nächstgelegenen Erschließungsstraße nicht überschreiten. Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des neu einzumessenden Baugrundstücks mit der Mittelachse der Straßenverkehrsfläche.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr.6 BauGB)

Die zulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf zwei Wohnungen je Wohngebäude begrenzt.

5. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

(1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 700 m² festgesetzt.

6. Grünplanerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum gemäß nachstehender Pflanzliste anzupflanzen. Die Anpflanzungen sind spätestens innerhalb der auf den Bezug des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode (Oktober – April) vom Grundstückseigentümer bzw. Verursacher des Eingriffs fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang dieser sind Nachpflanzungen gemäß nachfolgender Pflanzliste durchzuführen.

Bäume			
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Silberweide	<i>Salix alba</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Salweide	<i>Salix caprea</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	Bruchweide	<i>Salix fragilis</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>	Loberweide	<i>Salix pentandra</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>	Korbweide	<i>Salix viminalis</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Gem. Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>
Wildbirne	<i>Pyrus pyrastr</i>	Flatterulme	<i>Ulmus laevis</i>

Obstbäume: Apfel, Birne, Pflaume/Zwetschge, Süßkirsche in Sorten

Sträucher		
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	
Zweiggriff. Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	
Eingriff. Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>	
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	
Purgier Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>	
Chr.-Weide	<i>Salix aurita</i>	
Grauweide	<i>Salix cinerea</i>	
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>	
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeine Wohngebiete
2 WE	Anzahl der Wohneinheiten

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3	Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH 5 m FH 9 m OKF 0,4 m	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
TH= Traufhöhe FH= Firsthöhe OKF= Oberkante Erdgeschossfußboden	

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a	Abweichende Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
	Baugrenze
	überbaubare Fläche
	nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie

15. Sonstige Planzeichen

	Grenz e des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
--	--

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO Abs. 3

1. Dachform
- (1) Es sind nur Gebäude mit geneigten Dächern und einer Dachneigung von 38 - 48 Grad zulässig. Die Festsetzung der Dachneigung gilt nicht für Dachaufbauten, sofern diese keine Zwerchhäuser oder Quergiebel sind.
- (2) Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

2. Dacheindeckung
- (1) Für die Dacheindeckung sind folgende Materialien und Farbtonne zulässig:
- Unglasierte Dachziegel oder Dachplatten in Rot- bis Rotbrauntönen,
 - Unglasierte Dachziegel oder Dachplatten in Anthrazitlitten.
 - entsprechend der folgenden RAL-Farben (lt. Farbregister RAL 840 HR):

Rot		Rotbraun		Anthrazit	
2001	Rotorange	8004	Kupferbraun	7011	Eisengrau
2002	Blutorange	8012	Rotbraun	7015	Schiefergrau
3002	Karminrot			7016	Anthrazitgrau
3003	Rubinrot				
3013	Tomatenrot				
3016	Korallenrot				

- (2) Ausnahmen sind zulässig
- für Anlagen zur Energiegewinnung, z.B. für Anlagen der Solartechnik,
 - Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und überdachte Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie
 - Wintergärten.

3. Dachaufbauten

Mehrere Dachaufbauten sind zulässig, wenn ihre Gesamtbreite 1/2 der Länge der jeweiligen Traufseite des Daches nicht überschreitet. Sie dürfen einzeln nicht breiter als 4,00m sein. Ausnahmsweise sind Dachaufbauten über eine Breite von 4,00m zulässig, wenn es sich hierbei um ein Zwerchhaus handelt, dieses pro Dachseite des jeweiligen Gebäudes nur einmal erscheint und die Breite von 1/2 der jeweiligen Trauflänge des Gebäudes nicht überschreitet.

Der Abstand von Dachaufbauten zum Ortsgang des Hauptdaches muss mindestens 1,50 m betragen. Der Abstand von Dachaufbauten zur äußeren Begrenzung von First und Traufwand muss mindestens 0,50 m betragen, sofern es sich nicht um Zwerchhäuser oder Quergiebel handelt.

4. Einfriedungen der Grundstücke

Für Einfriedungen sind ausschließlich Hecken aus den nachfolgenden standortheimischen Gehölzen zu verwenden.

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche,
<i>Berberis thunbergii</i>	Berberitze
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffeliger Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare 'Atrovirens'</i>	Liguster

5. Gartengestaltung

Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO i.V.m. § 9 Abs. 2 NBauO sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke gärtnerisch zu gestalten und als Grünbeete / Grünflächen anzulegen. Grünbeete im Sinne dieser Vorschrift sind Beete mit Bäumen und Sträuchern sowie Zier und Nutzpflanzen. Sten-, Kies-, Schotter- und Pflasterflächen sowie Kunststoffflächen sind außerhalb der für die Erschließung, Beeteinfassungen und Terrassennutzung benötigten Bereiche unzulässig. Zufahrten, Wegebeziehungen und die Anlage des ruhenden Verkehrs auf dem jeweiligen Grundstück sind von dieser örtlichen Bauvorschrift ausgenommen. An Gebäuden können schmale Streifen aus Kies oder Schotter bis zu einer Breite von 40 cm zum Gebäudeerhalt angelegt werden.

Hinweise Anlage 2

Bodenfunde

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 Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15 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 unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Altlasten

Altlagerungen sind nach Aktenlage im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlagerungen gemacht werden, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu informieren.

Kampfmittelfunde

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

Verkehrslärm

Aus dem Plangebiet bestehen keine Ansprüche aufgrund der von der Kreisstraße K 12 ausgehenden Emissionen.

Artenschutz

Nach den Anforderungen des Artenschutzrechtes gemäß § 44 BNatSchG sind bei der Beseitigung von Gehölzen und bei Maßnahmen an Gebäuden die Brutvogelzeiten und die Quartierszeiten der Fledermäuse zu berücksichtigen. Bei einer eventuellen Entfernung von Bäumen mit Habitaten ist grundsätzlich durch eine fachkundige „ökologische Baustellenbetreuung“ eine Kontrolle auf mögliche Quartiere für Höhlenbrüter oder Fledermäuse vorzunehmen. Werden Quartiere dieser Art gefunden, so ist für die Beseitigung dieser Gehölze eine Ausnahmegenehmigung bzw. eine Befreiung erforderlich. In diesem Fall ist Kontakt mit der unteren Naturschutzbehörde aufzunehmen.

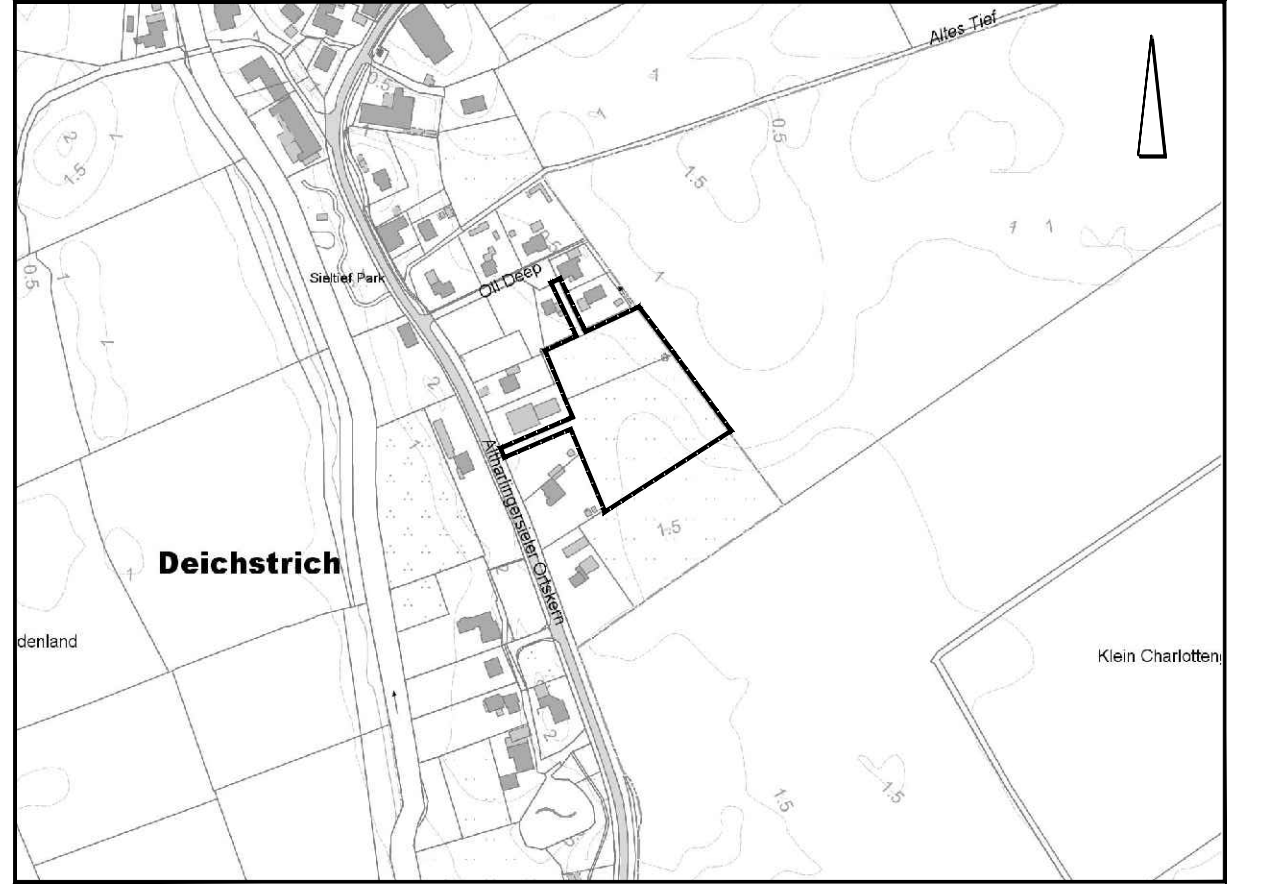
Rechtsverbindliche Pläne

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Altharlingersiel, Ortskern“ 2. Änderung tritt durch den Bebauungsplan Nr. 5 „Altharlingersiel, Klein-Charlottengroden“ in dem betroffenen Geltungsbereich außer Kraft.

Gemeinde Neuharlingersiel
Landkreis Wittmund

Bebauungsplan Nr. 5
"Altharlingersiel, Klein-Charlottengroden"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung



Übersichtsplan M 1 : 5.000

Juli 2021 M 1 : 1.000