

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 diese Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Ostbense, Am Deich“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Neuharlingersiel, den Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000

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



© 2021

Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Aurich

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 der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 12 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Neuharlingersiel, den Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss 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 der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 12 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 die Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 12 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 ist gemäß § 10 (3) BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Wittmund bekanntgemacht worden. Die Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 12 ist damit am in Kraft getreten.

Neuharlingersiel, den Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 12 ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 12 und der Begründung nicht geltend gemacht worden. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

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)

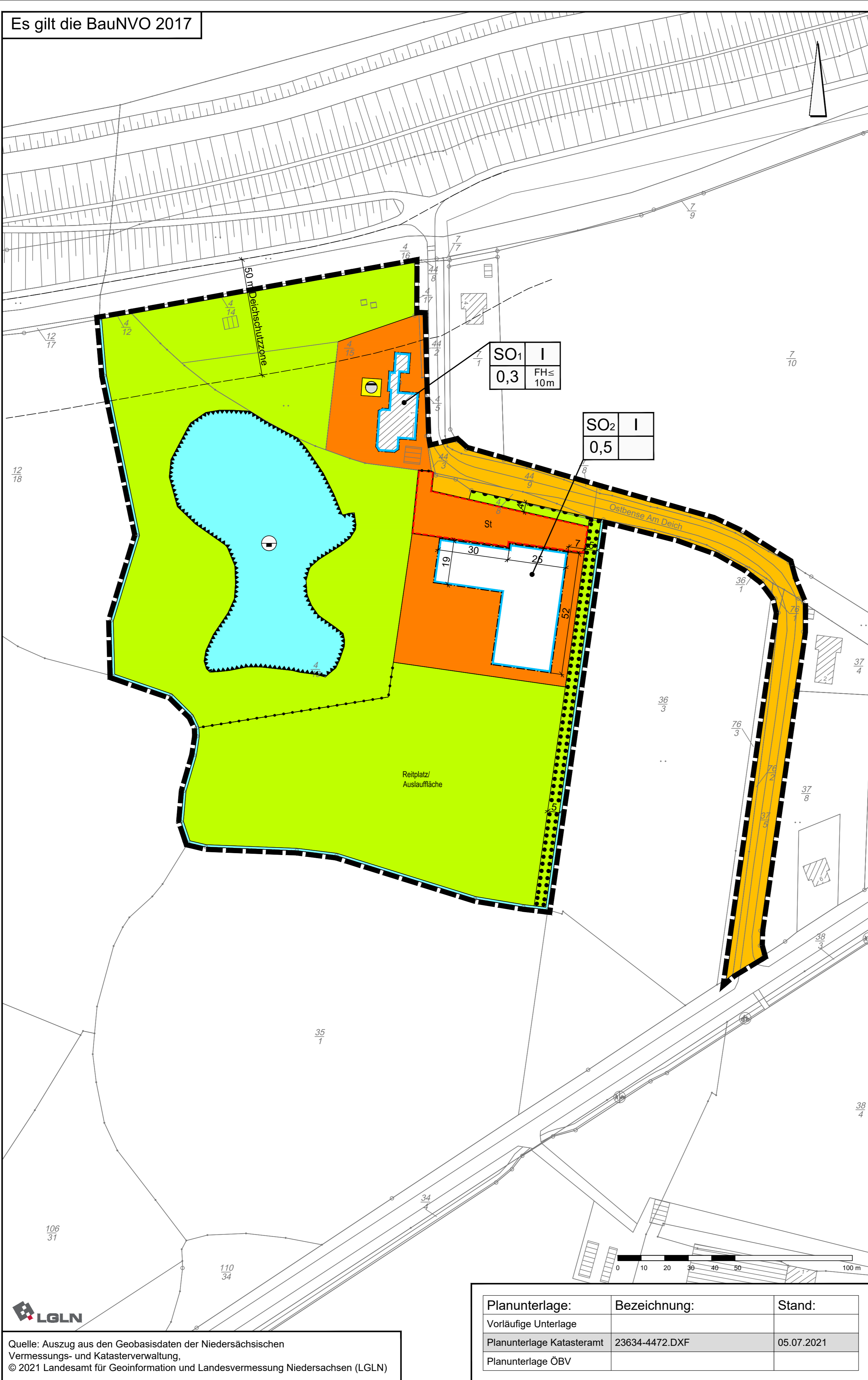
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. April 2021 (Nds. GVBl. S. 240)

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



SO₁ I
0,3 FH ≤ 10m

SO₂ I
0,5

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt	23634-4472.DXF	05.07.2021
Planunterlage ÖBV		

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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- SO: Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Ferienwohnen, Wohnen sowie nicht störendes Gewerbe, zulässig: 5 Wohnungen, davon 3 Ferienwohnungen
- SO₂: Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Hobby- und Nutztierhaltung, zulässig: Ställe, Reithalle, Nebengebäude, Freilaufflächen

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,3 Grundflächenzahl
- I Zahl der vollgeschosse
- FH ≤ 10 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (FH = Firsthöhe)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

- überbaubare Fläche
- nicht überbaubare Fläche

6. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

9. Grünflächen

- Private Grünflächen
- Reitplatz/ Auslauffläche Zweckbestimmung: Reitplatz/Auslauffläche

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserfläche

11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

Flächen für Abgrabungen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

15. Sonstige Planzeichen

St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Deichschutzzone

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Textliche Festsetzungen

1. Sonstiges Sondergebiet für Ferienwohnen, Wohnen sowie nicht störendem Gewerbe (§ 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO)

Das Sonstige Sondergebiet dient überwiegend dem Wohnen und Ferienwohnen.

Zulässig sind:

- a) Wohnungen für Personen mit Lebensmittelpunkt in Neuharlingersiel (Dauerwohnung),
- b) Ferienwohnungen, die nur zur Nutzung von einem ständig wechselnden Personenkreis für einen zeitlich befristeten Aufenthalt dienen,
- c) Nicht störende Gewerbebetriebe
- d) Freie Berufe

Die Anzahl der Wohnungen wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB auf maximal 5 Wohnungen pro Wohngebäude, davon bis zu 3 Ferienwohnungen, begrenzt.

Ferienwohnungen dürfen nur im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit mindestens einer Dauerwohnung entstehen.

2. Sonstiges Sondergebiet für die Hobby- und Nutztierhaltung (§ 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO)

a) Zulässig sind:

- b) Ställe,
- c) Reithalle, Nebengebäude
- d) Freilaufflächen

3. Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO dürfen die in der Planzeichnung gekennzeichneten Firsthöhen nicht unter- bzw. überschritten werden. Untere Bezugsebene ist die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (mittig gemessen, nächstliegender Punkt zum Gebäude).

Weitere Festsetzungen sind im Laufe des Verfahrens ggf. noch zu erarbeiten.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO

Anlage 1

1. Dachform

Es sind Dachneigungen zwischen 38° und 48° zulässig. Die Festsetzungen der Dachneigung gelten nicht für Dachaufbauten, sofern diese keine Zwerchhäuser oder Quergiebel sind. Sie gelten ebenfalls nicht für Garagen, Carport- und Nebenanlagen.

2. 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 4,00 m sein. Ausnahmsweise sind Dachaufbauten über eine Breite von 4,00 m 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 Traufänge des Gebäudes nicht überschreitet. Der Abstand von Dachaufbauten zum Ortgang des Hauptdaches muss mind. 1,50 m betragen. Der Abstand von Dachaufbauten zur äußeren Begrenzung von First und Traufwand muss mindestens 0,50m betragen, sofern es sich nicht Zwerchhäuser oder Quergiebel handelt.

3. Gartengestaltung

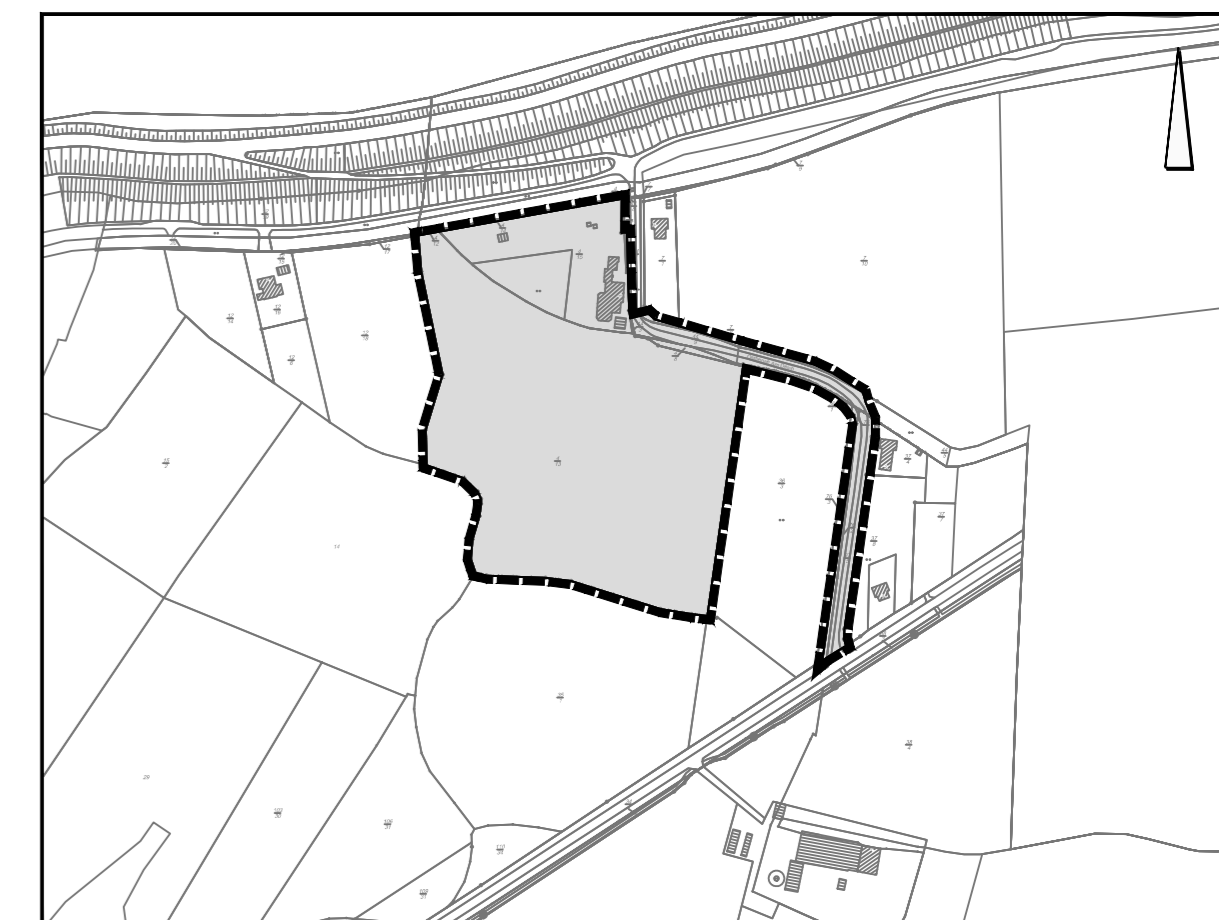
Gemäß § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO i.V.m. § 9 Abs. 2 NBauO sind die nicht überbauten Grundstücksflächen der Baugrundstücke gärtnerisch zu gestalten und als Grünbeete / Grünflächen anzulegen. Grünbeete im Sinne dieser Vorschrift sind Beete mit Bäumen und Sträuchern sowie Zier und Nutzpflanzen. Stein-, Kies-, Schotter- und Pflasterflächen sowie Kunststoffflächen sind außerhalb der für die Erschließung, Beeteinfassungen und Terrassenutzung 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.

gezeichnet:	A. Kampen	A. Kampen		
Projektleiter:	D. Janssen	D. Janssen		
Projektbearbeiter:	R. Abel	K. Kropp		
Datum:	09.07.2021	19.07.2021		

Gemeinde Neuharlingersiel Landkreis Wittmund

Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Ostbense, Am Deich"

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 Abs. 3
der Niedersächsischen Bauordnung
im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Juli 2021

Entwurf

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

