



Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung in den Allgemeinen Wohngebieten (WA)

- Allgemein zulässig sind:
- Wohngebäude
 - Die Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO genannten Arten der baulichen Nutzung sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Höhe der baulichen Anlagen in den Allgemeinen Wohngebieten (WA)

1.2 Bezugsniveau für alle nachgenannten Höhenangaben ist die Oberkante des Fahrbahnrandes der direkt vor dem Grundstück befindlichen Erschließungsstraße im Baugebiet (Planhöhen nach Deckenhöhenplan der Gemeinde zum Endausbau) und zwar im Bereich der geplanten Zufahrt zum jeweiligen Baugrundstück.

2.2 Als Fertigfußbodenhöhe der Erdgeschoss müssen mind. 30 cm oberhalb des o.g. Bezugshorizontes angeordnet werden.

2.3 Die Höhenlage der Fertigfußböden des Erdgeschoss darf 50 cm oberhalb des Bezugshorizontes nicht überschreiten.

2.4 Pflasterungen (Aufahrten, Terrassen usw.) und auch alle sonstigen Aufpflasterungen auf den Grundstücken dürfen eine Höhe von 30 cm oberhalb des Bezugshorizontes nicht überschreiten.

2.5 Die zulässige Gebäudehöhe beträgt maximal 9,0 m.

2.6 Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes/Dachfirstes.

3. Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Weitere Überschreitungen im Sinne von § 19 Abs. 4 Sätze 2 bis 4 BauNVO sind nicht zulässig.

3a Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in einer Tiefe von 5,00 m gemessen von der Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) oberhalb und nicht oberhalb Stellplätze (z.B. Carportanlagen) und Garagen nicht zulässig.

3b Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in einer Tiefe von 5,00 m gemessen von der Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) Nebenanlagen und Einrichtungen in Form von Gebäuden nicht zulässig.

Von der Festsetzung ausgenommen sind, Erschließungswege und Zufahrten. Für die Herstellung von Zufahrten sind 25 qm Grundfläche zulässig.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebieten

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

5. Lärmschutz

Innere Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist ein Lärmschutzwall mit folgenden Abmessungen zu errichten:

Basishöhe 10,00 m, Firsthöhe 1,00 m, Höhe 3,50 m

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung für den in Ostwestrichtung verlaufenden Lärmschutzwall ist die Fahrbahnkante der nördlich festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Verlängerung der Gemeindestraße "Am neuen Sportplatz") und für den in Nordostrichtung verlaufenden Lärmschutzwall die Oberkante des östlich angrenzenden Fuß- und Radwegs.

Siehe hierzu auch die Schalltechnische Stellungnahme (Bericht-Nr.: 3727-21-L3) vom 17.05.2021 des BÜRO EL GmbH, Kirchdorfer Straße 26, 26603 Aurich

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

6.1 Anpflanzungen

Innere Fläche der privaten Grundstücke ist als Pflanzgut eine Mischung aus folgenden Gehölzarten ein standortgerechter hochstämmiger Laubbau durch die jeweiligen Grundstückseigentümer anzupflanzen und bei Bedarf zu ersetzen.

Empfohlen werden folgende Baumarten:

Obstbäume:

- Grahams Jubiläumäpfel, Gelber Osterapfel, Ostfriesischer Striebling, Groniger Krone, Danziger Kantapfel, Doppelter Prinz, Purpurner Cousinet, Gelbfarmer Kardinal, Gelber Richard, Goldparäne, Goldrenette Freiherr von Berlepsh, Jakob Lebel, Schöner aus Hornmühl, Schön von Nordhausen, James Gräve, Winterzitroneapfel, Ingal, Roter Borsdorfer, Wildeshauser Goldrenette, Reisländer, Extensibel, Stedinger Prinz, Pfirsichreifer Sommerapfel, Ruhm aus Kirchwerder, Weißer Winterlockenapfel, Zuccalmaglio

Birne:

- Alexander Lukas, Doppelte Philippsbirne, Gellerte Butterbirne, Gute Graue, Köstliche von Chameu, Clapps Liebling, Conference Birne, Durandee Birne von Tongern, Gute Luse

Kirsche:

- Lucienkirsche, Oktavia, Morellenfeuer

Laubbäume:

- Schwedische Mehlbeere, Hainbuche, Winterlinde, Stieleiche, Spitzahorn, Sandbirke, Spitzahorn

Es sind Hochstämme mit einer Stammhöhe von mind. 1,80 m und einem Stammumfang von 7 cm in verschulter Baumstammqualität zu verwenden (keine Halbstämme oder Büschel). Die Abstände zueinander müssen mindestens 6 m betragen. Jeder Baum ist mit mindestens einem Baumpfahl zu sichern.

6.2 Anpflanzung von öffentlichen Grünflächen

Innere Fläche der öffentlichen Grundstücke ist als Pflanzgut eine Mischung aus folgenden Gehölzarten zu etwa gleichen Anteilen zu verwenden: Faulbaum, Hundstrose, Ohnweide, Salweide, Schwarzer Holunder, Weißdorn und Vogelbeere. Es ist ein geringer Anteil Vogelkirsche und Heidekraut zu verwenden (jeweils 5 %). Der Pflanzabstand hat 1,50 m, der Reihenabstand 1,0 m zu betragen. Es sind Heister/Staucher zur Größe von 60-100 cm in verschulter Baumstammqualität zu pflanzen.

6.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innere Fläche der privaten Grundstücke ist als Pflanzgut eine Mischung folgender Gehölzarten zu etwa gleichen Anteilen zu verwenden: Faulbaum, Hundstrose, Ohnweide, Salweide, Schwarzer Holunder, Weißdorn und Vogelbeere. Der Pflanzabstand hat 1,50 m, der Reihenabstand 1,0 m zu betragen. Es sind Heister/Staucher zur Größe von 60-100 cm in verschulter Baumstammqualität zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind durch die jeweiligen Grundstückseigentümer anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf nach- und fachgerecht zu ergänzen.

6.4 Anpflanzung von öffentlichen Grünflächen

Innere Fläche der öffentlichen Grundstücke ist als Pflanzgut eine Mischung aus folgenden Gehölzarten zu etwa gleichen Anteilen zu verwenden: Faulbaum, Hundstrose, Ohnweide, Salweide, Schwarzer Holunder, Weißdorn und Vogelbeere. Es ist ein geringer Anteil Vogelkirsche und Heidekraut zu verwenden (jeweils 5 %). Der Pflanzabstand hat 1,50 m, der Reihenabstand 1,0 m zu betragen. Es sind Heister/Staucher zur Größe von 60-100 cm in verschulter Baumstammqualität zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind durch die jeweiligen Grundstückseigentümer anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf nach- und fachgerecht zu ergänzen.

6.5 Anpflanzung von öffentlichen Grünflächen

Innere Fläche der öffentlichen Grundstücke ist als Pflanzgut eine Mischung aus folgenden Gehölzarten zu etwa gleichen Anteilen zu verwenden: Faulbaum, Hundstrose, Ohnweide, Salweide, Schwarzer Holunder, Weißdorn und Vogelbeere. Es ist ein geringer Anteil Vogelkirsche und Heidekraut zu verwenden (jeweils 5 %). Der Pflanzabstand hat 1,50 m, der Reihenabstand 1,0 m zu betragen. Es sind Heister/Staucher zur Größe von 60-100 cm in verschulter Baumstammqualität zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind durch die jeweiligen Grundstückseigentümer anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf nach- und fachgerecht zu ergänzen.

6.6 Anpflanzung von öffentlichen Grünflächen

Innere Fläche der öffentlichen Grundstücke ist als Pflanzgut eine Mischung aus folgenden Gehölzarten zu etwa gleichen Anteilen zu verwenden: Faulbaum, Hundstrose, Ohnweide, Salweide, Schwarzer Holunder, Weißdorn und Vogelbeere. Es ist ein geringer Anteil Vogelkirsche und Heidekraut zu verwenden (jeweils 5 %). Der Pflanzabstand hat 1,50 m, der Reihenabstand 1,0 m zu betragen. Es sind Heister/Staucher zur Größe von 60-100 cm in verschulter Baumstammqualität zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind durch die jeweiligen Grundstückseigentümer anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf nach- und fachgerecht zu ergänzen.

6.7 Anpflanzung von öffentlichen Grünflächen

Innere Fläche der öffentlichen Grundstücke ist als Pflanzgut eine Mischung aus folgenden Gehölzarten zu etwa gleichen Anteilen zu verwenden: Faulbaum, Hundstrose, Ohnweide, Salweide, Schwarzer Holunder, Weißdorn und Vogelbeere. Es ist ein geringer Anteil Vogelkirsche und Heidekraut zu verwenden (jeweils 5 %). Der Pflanzabstand hat 1,50 m, der Reihenabstand 1,0 m zu betragen. Es sind Heister/Staucher zur Größe von 60-100 cm in verschulter Baumstammqualität zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind durch die jeweiligen Grundstückseigentümer anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf nach- und fachgerecht zu ergänzen.

6.8 Anpflanzung von öffentlichen Grünflächen

Innere Fläche der öffentlichen Grundstücke ist als Pflanzgut eine Mischung aus folgenden Gehölzarten zu etwa gleichen Anteilen zu verwenden: Faulbaum, Hundstrose, Ohnweide, Salweide, Schwarzer Holunder, Weißdorn und Vogelbeere. Es ist ein geringer Anteil Vogelkirsche und Heidekraut zu verwenden (jeweils 5 %). Der Pflanzabstand hat 1,50 m, der Reihenabstand 1,0 m zu betragen. Es sind Heister/Staucher zur Größe von 60-100 cm in verschulter Baumstammqualität zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind durch die jeweiligen Grundstückseigentümer anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf nach- und fachgerecht zu ergänzen.

6.9 Anpflanzung von öffentlichen Grünflächen

Innere Fläche der öffentlichen Grundstücke ist als Pflanzgut eine Mischung aus folgenden Gehölzarten zu etwa gleichen Anteilen zu verwenden: Faulbaum, Hundstrose, Ohnweide, Salweide, Schwarzer Holunder, Weißdorn und Vogelbeere. Es ist ein geringer Anteil Vogelkirsche und Heidekraut zu verwenden (jeweils 5 %). Der Pflanzabstand hat 1,50 m, der Reihenabstand 1,0 m zu betragen. Es sind Heister/Staucher zur Größe von 60-100 cm in verschulter Baumstammqualität zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind durch die jeweiligen Grundstückseigentümer anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf nach- und fachgerecht zu ergänzen.

6.10 Anpflanzung von öffentlichen Grünflächen

Innere Fläche der öffentlichen Grundstücke ist als Pflanzgut eine Mischung aus folgenden Gehölzarten zu etwa gleichen Anteilen zu verwenden: Faulbaum, Hundstrose, Ohnweide, Salweide, Schwarzer Holunder, Weißdorn und Vogelbeere. Es ist ein geringer Anteil Vogelkirsche und Heidekraut zu verwenden (jeweils 5 %). Der Pflanzabstand hat 1,50 m, der Reihenabstand 1,0 m zu betragen. Es sind Heister/Staucher zur Größe von 60-100 cm in verschulter Baumstammqualität zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind durch die jeweiligen Grundstückseigentümer anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf nach- und fachgerecht zu ergänzen.

6.11 Anpflanzung von öffentlichen Grünflächen

Innere Fläche der öffentlichen Grundstücke ist als Pflanzgut eine Mischung aus folgenden Gehölzarten zu etwa gleichen Anteilen zu verwenden: Faulbaum, Hundstrose, Ohnweide, Salweide, Schwarzer Holunder, Weißdorn und Vogelbeere. Es ist ein geringer Anteil Vogelkirsche und Heidekraut zu verwenden (jeweils 5 %). Der Pflanzabstand hat 1,50 m, der Reihenabstand 1,0 m zu betragen. Es sind Heister/Staucher zur Größe von 60-100 cm in verschulter Baumstammqualität zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind durch die jeweiligen Grundstückseigentümer anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf nach- und fachgerecht zu ergänzen.

6.12 Anpflanzung von öffentlichen Grünflächen

Innere Fläche der öffentlichen Grundstücke ist als Pflanzgut eine Mischung aus folgenden Gehölzarten zu etwa gleichen Anteilen zu verwenden: Faulbaum, Hundstrose, Ohnweide, Salweide, Schwarzer Holunder, Weißdorn und Vogelbeere. Es ist ein geringer Anteil Vogelkirsche und Heidekraut zu verwenden (jeweils 5 %). Der Pflanzabstand hat 1,50 m, der Reihenabstand 1,0 m zu betragen. Es sind Heister/Staucher zur Größe von 60-100 cm in verschulter Baumstammqualität zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind durch die jeweiligen Grundstückseigentümer anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf nach- und fachgerecht zu ergänzen.

6.13 Anpflanzung von öffentlichen Grünflächen

Innere Fläche der öffentlichen Grundstücke ist als Pflanzgut eine Mischung aus folgenden Gehölzarten zu etwa gleichen Anteilen zu verwenden: Faulbaum, Hundstrose, Ohnweide, Salweide, Schwarzer Holunder, Weißdorn und Vogelbeere. Es ist ein geringer Anteil Vogelkirsche und Heidekraut zu verwenden (jeweils 5 %). Der Pflanzabstand hat 1,50 m, der Reihenabstand 1,0 m zu betragen. Es sind Heister/Staucher zur Größe von 60-100 cm in verschulter Baumstammqualität zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind durch die jeweiligen Grundstückseigentümer anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf nach- und fachgerecht zu ergänzen.

6.14 Anpflanzung von öffentlichen Grünflächen

Innere Fläche der öffentlichen Grundstücke ist als Pflanzgut eine Mischung aus folgenden Gehölzarten zu etwa gleichen Anteilen zu verwenden: Faulbaum, Hundstrose, Ohnweide, Salweide, Schwarzer Holunder, Weißdorn und Vogelbeere. Es ist ein geringer Anteil Vogelkirsche und Heidekraut zu verwenden (jeweils 5 %). Der Pflanzabstand hat 1,50 m, der Reihenabstand 1,0 m zu betragen. Es sind Heister/Staucher zur Größe von 60-100 cm in verschulter Baumstammqualität zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind durch die jeweiligen Grundstückseigentümer anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf nach- und fachgerecht zu ergänzen.

6.15 Anpflanzung von öffentlichen Grünflächen

Innere Fläche der öffentlichen Grundstücke ist als Pflanzgut eine Mischung aus folgenden Gehölzarten zu etwa gleichen Anteilen zu verwenden: Faulbaum, Hundstrose, Ohnweide, Salweide, Schwarzer Holunder, Weißdorn und Vogelbeere. Es ist ein geringer Anteil Vogelkirsche und Heidekraut zu verwenden (jeweils 5 %). Der Pflanzabstand hat 1,50 m, der Reihenabstand 1,0 m zu betragen. Es sind Heister/Staucher zur Größe von 60-100 cm in verschulter Baumstammqualität zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind durch die jeweiligen Grundstückseigentümer anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf nach- und fachgerecht zu ergänzen.

6.16 Anpflanzung von öffentlichen Grünflächen

Innere Fläche der öffentlichen Grundstücke ist als Pflanzgut eine Mischung aus folgenden Gehölzarten zu etwa gleichen Anteilen zu verwenden: Faulbaum, Hundstrose, Ohnweide, Salweide, Schwarzer Holunder, Weißdorn und Vogelbeere. Es ist ein geringer Anteil Vogelkirsche und Heidekraut zu verwenden (jeweils 5 %). Der Pflanzabstand hat 1,50 m, der Reihenabstand 1,0 m zu betragen. Es sind Heister/Staucher zur Größe von 60-100 cm in verschulter Baumstammqualität zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind durch die jeweiligen Grundstückseigentümer anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf nach- und fachgerecht zu ergänzen.

6.17 Anpflanzung von öffentlichen Grünflächen

Innere Fläche der öffentlichen Grundstücke ist als Pflanzgut eine Mischung aus folgenden Gehölzarten zu etwa gleichen Anteilen zu verwenden: Faulbaum, Hundstrose, Ohnweide, Salweide, Schwarzer Holunder, Weißdorn und Vogelbeere. Es ist ein geringer Anteil Vogelkirsche und Heidekraut zu verwenden (jeweils 5 %). Der Pflanzabstand hat 1,50 m, der Reihenabstand 1,0 m zu betragen. Es sind Heister/Staucher zur Größe von 60-100 cm in verschulter Baumstammqualität zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind durch die jeweiligen Grundstückseigentümer anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf nach- und fachgerecht zu ergänzen.

6.18 Anpflanzung von öffentlichen Grünflächen

Innere Fläche der öffentlichen Grundstücke ist als Pflanzgut eine Mischung aus folgenden Gehölzarten zu etwa gleichen Anteilen zu verwenden: Faulbaum, Hundstrose, Ohnweide, Salweide, Schwarzer Holunder, Weißdorn und Vogelbeere. Es ist ein geringer Anteil Vogelkirsche und Heidekraut zu verwenden (jeweils 5 %). Der Pflanzabstand hat 1,50 m, der Reihenabstand 1,0 m zu betragen. Es sind Heister/Staucher zur Größe von 60-100 cm in verschulter Baumstammqualität zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind durch die jeweiligen Grundstückseigentümer anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf nach- und fachgerecht zu ergänzen.

6.19 Anpflanzung von öffentlichen Grünflächen

Innere Fläche der öffentlichen Grundstücke ist als Pflanzgut eine Mischung aus folgenden Gehölzarten zu etwa gleichen Anteilen zu verwenden: Faulbaum, Hundstrose, Ohnweide, Salweide, Schwarzer Holunder, Weißdorn und Vogelbeere. Es ist ein geringer Anteil Vogelkirsche und Heidekraut zu verwenden (jeweils 5 %). Der Pflanzabstand hat 1,50 m, der Reihenabstand 1,0 m zu betragen. Es sind Heister/Staucher zur Größe von 60-100 cm in verschulter Baumstammqualität zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind durch die jeweiligen Grundstückseigentümer anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf nach- und fachgerecht zu ergänzen.

6.20 Anpflanzung von öffentlichen Grünflächen

Innere Fläche der öffentlichen Grundstücke ist als Pflanzgut eine Mischung aus folgenden Gehölzarten zu etwa gleichen Anteilen zu verwenden: Faulbaum, Hundstrose, Ohnweide, Salweide, Schwarzer Holunder, Weißdorn und Vogelbeere. Es ist ein geringer Anteil Vogelkirsche und Heidekraut zu verwenden (jeweils 5 %). Der Pflanzabstand hat 1,50 m, der Reihenabstand 1,0 m zu betragen. Es sind Heister/Staucher zur Größe von 60-100 cm in verschulter Baumstammqualität zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind durch die jeweiligen Grundstückseigentümer anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf nach- und fachgerecht zu ergänzen.

6.21 Anpflanzung von öffentlichen Grünflächen

Innere Fläche der öffentlichen Grundstücke ist als Pflanzgut eine Mischung aus folgenden Gehölzarten zu etwa gleichen Anteilen zu verwenden: Faulbaum, Hundstrose, Ohnweide, Salweide, Schwarzer Holunder, Weißdorn und Vogelbeere. Es ist ein geringer Anteil Vogelkirsche und Heidekraut zu verwenden (jeweils 5 %). Der Pflanzabstand hat 1,50 m, der Reihenabstand 1,0 m zu betragen. Es sind Heister/Staucher zur Größe von 60-100 cm in verschulter Baumstammqualität zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind durch die jeweiligen Grundstückseigentümer anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf nach- und fachgerecht zu ergänzen.

6.22 Anpflanzung von öffentlichen Grünflächen

Innere Fläche der öffentlichen Grundstücke ist als Pflanzgut eine Mischung aus folgenden Gehölzarten zu etwa gleichen Anteilen zu verwenden: Faulbaum, Hundstrose, Ohnweide, Salweide, Schwarzer Holunder, Weißdorn und Vogelbeere. Es ist ein geringer Anteil Vogelkirsche und Heidekraut zu verwenden (jeweils 5 %). Der Pflanzabstand hat 1,50 m, der Reihenabstand 1,0 m zu betragen. Es sind Heister/Staucher zur Größe von 60-100 cm in verschulter Baumstammqualität zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind durch die jeweiligen Grundstückseigentümer anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf nach- und fachgerecht zu ergänzen.

6.23 Anpflanzung von öffentlichen Grünflächen

Innere Fläche der öffentlichen Grundstücke ist als Pflanzgut eine Mischung aus folgenden Gehölzarten zu etwa gleichen Anteilen zu verwenden: Faulbaum, Hundstrose, Ohnweide, Salweide, Schwarzer Holunder, Weißdorn und Vogelbeere. Es ist ein geringer Anteil Vogelkirsche und Heidekraut zu verwenden (jeweils 5 %). Der Pflanzabstand hat 1,50 m, der Reihenabstand 1,0 m zu betragen. Es sind Heister/Staucher zur Größe von 60-100 cm in verschulter Baumstammqualität zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind durch die jeweiligen Grundstückseigentümer anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf nach- und fachgerecht zu ergänzen.

6.24 Anpflanzung von öffentlichen Grünflächen

Innere Fläche der öffentlichen Grundstücke ist als Pflanzgut eine Mischung aus folgenden Gehölzarten zu etwa gleichen Anteilen zu verwenden: Faulbaum, Hundstrose, Ohnweide, Salweide, Schwarzer Holunder, Weißdorn und Vogelbeere. Es ist ein geringer Anteil Vogelkirsche und Heidekraut zu verwenden (jeweils 5 %). Der Pflanzabstand hat 1,50 m, der Reihenabstand 1,0 m zu betragen. Es sind Heister/Staucher zur Größe von 60-100 cm in verschulter Baumstammqualität zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind durch die jeweiligen Grundstückseigentümer anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf nach- und fachgerecht zu ergänzen.

6.25 Anpflanzung von öffentlichen Grünflächen

Innere Fläche der öffentlichen Grundstücke ist als Pflanzgut eine Mischung aus folgenden Gehölzarten zu etwa gleichen Anteilen zu verwenden: Faulbaum, Hundstrose, Ohnweide, Salweide, Schwarzer Holunder, Weißdorn und Vogelbeere. Es ist ein geringer Anteil Vogelkirsche und Heidekraut zu verwenden (jeweils 5 %). Der Pflanzabstand hat 1,50 m, der Reihenabstand 1,0 m zu betragen. Es sind Heister/Staucher zur Größe von 60-100 cm in verschulter Baumstammqualität zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind durch die jeweiligen Grundstückseigentümer anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf nach- und fachgerecht zu ergänzen.

6.26 Anpflanzung von öffentlichen Grünflächen

Innere Fläche der öffentlichen Grundstücke ist als Pflanzgut eine Mischung aus folgenden Gehölzarten zu etwa gleichen Anteilen zu verwenden: Faulbaum, Hundstrose, Ohnweide, Salweide, Schwarzer Holunder, Weißdorn und Vogelbeere. Es ist ein geringer Anteil Vogelkirsche und Heidekraut zu verwenden (jeweils 5 %). Der Pflanzabstand hat 1,50 m, der Reihenabstand 1,0 m zu betragen. Es sind Heister/Staucher zur Größe von 60-100 cm in verschulter Baumstammqualität zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind durch die jeweiligen Grundstückseigentümer anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf nach- und fachgerecht zu ergänzen.

6.27 Anpflanzung von öffentlichen Grünflächen

Innere Fläche der öffentlichen Grundstücke ist als Pflanzgut eine Mischung aus folgenden Gehölzarten zu etwa gleichen Anteilen zu verwenden: Faulbaum, Hundstrose, Ohnweide, Salweide, Schwarzer Holunder, Weißdorn und Vogelbeere. Es ist ein geringer Anteil Vogelkirsche und Heidekraut zu verwenden (jeweils 5 %). Der Pflanzabstand hat 1,50 m, der Reihenabstand 1,0 m zu betragen. Es sind Heister/Staucher zur Größe von 60-100 cm in verschulter Baumstammqualität zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind durch die jeweiligen Grundstückseigentümer anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf nach- und fachgerecht zu ergänzen.

6.28 Anpflanzung von öffentlichen Grünflächen

Innere Fläche der öffentlichen Grundstücke ist als Pflanzgut eine Mischung aus folgenden Gehölzarten zu etwa gleichen Anteilen zu verwenden: Faulbaum, Hundstrose, Ohnweide, Salweide, Schwarzer Holunder, Weißdorn und Vogelbeere. Es ist ein geringer Anteil Vogelkirsche und Heidekraut zu verwenden (jeweils 5 %). Der Pflanzabstand hat 1,50 m, der Reihenabstand 1,0 m zu betragen. Es sind Heister/Staucher zur Größe von 60-100 cm in verschulter Baumstammqualität zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind durch die jeweiligen Grundstückseigentümer anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf nach- und fachgerecht zu ergänzen.

Hinweise (Fortsetzung)

5. Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei den geplanten Erd- oder Bauarbeiten Hinweise auf Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandminen, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeienstabelle, das Ordnungsamt des Landkreises Wittmund oder der Samtgemeinde Essens oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) des Landes Niedersachsen gem. § 50 Abs. 1 BauGB, Harnah-Hannover des Landesamtes für Geoformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) zu benachrichtigen.

6. Veränderung von Gräben

Für Veränderungen (Verfüllungen, Ergänzungen, Neubau) von Gräben im Bebauungsplangebiet sind wasserrechtliche Genehmigungen gemäß § 13 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich. Auskunft erteilt die untere Wasserbehörde des Landkreises Wittmund.

Quelle: Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der aktuellen Fassung.

7. Gutachten zum Baugrund

Die Erstellung von Gutachten zum Baugrund durch ein fachlich geeignetes Ingenieurbüro liegt im Ermessen des Bauherrn. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung eines geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

8. Lage vorhandener Ver- und Entsorgungslösungen

Vor Beginn von Erd- oder Bauarbeiten sind die Bauunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit den jeweils zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erfundungsgutachten der Ausbaubetriebe).

Die jeweils zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen informieren über die Lage der vor Ort vorhandenen Ver- und Entsorgungslösungen.

Der Baustelleneigentümer genügt dieser Erkundigungs- und Prüfungspflicht nicht, wenn er sich lediglich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der Kommunalverwaltung erkundigt.

9. Oberflächenentwässerungskonzept

Das Oberflächenentwässerungskonzept (Verfasser: Dr. Born und Dr. Ermel GmbH-Ingenieure, Büro Ostfriedland, Tjockkampstraße 12, 26605 Aurich, aufgestellt 08.03.2022) ist bei der Umsetzung des Bebauungsplans zu beachten. Die nachrichtlich dargestellte Wallhecke an der östlichen Gemarkungsgrenze des Bebauungsplans ist Bestandteil des Grundstücks für die Herstellung eines Regenrückhaltebeckens (Planzeichen 10.2 PlanZ).

10. Immissionschutzgutachten

Es wird auf das Immissionschutzgutachten der Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 14.04.2021 als Grundlage für diesen Bebauungsplan hingewiesen.

11. Trinkwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in einem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung. Vor diesem Hintergrund wurde im Jahr 2024 eine Druckrohrleitung zur Abwasserbeseitigung verlegt. Das Abwasser wird der Kläranlage Essens zugeführt.

12. Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB

Der Bebauungsplan wird erst dann umgesetzt, wenn der Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB abschließend mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wittmund geregelt ist.

13. Planüberdeckung

Der Bebauungsplan Nr. 8 „Am neuen Sportplatz II“ überdeckt teilweise die rechtsverbindliche Innenbereichssatzung der Gemeinde Dornum (siehe auch Übersicht 1 : 5.000). Die überdeckten Teile treten mit Inkrafttreten des Bebauungsplans außer Kraft.

Nachrichtliche Übernahme

1. Wallhecke (§ 29 BNatSchG in Verbindung mit § 22 Abs. 3 BNatSchG)

Die im Bebauungsplan dargestellte Wallhecke – mit Bäumen oder Sträuchern bewachsene Wälle, die als Einfriedung dienen oder dienen – darf nicht beseitigt werden. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten. Erlaubt sind Pflegemaßnahmen (Maßnahmen zur Erhaltung der ursprünglichen Wallhecke).

Über Ausnahmen entscheidet die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Wittmund.

Örtliche Bauvorschriften

1. Abgrenzung

1.1 Die Örtlichen Bauvorschriften gelten ausschließlich für Vorgärten.

1.2 Unter „Vorgarten“ ist der gesamte Bereich eines Grundstücks zu verstehen, der sich zwischen einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche (hier: Straßenbegrenzungslinie) und einer dieser öffentlichen Straßenverkehrsfläche zugewandenen Gebäudefront befindet.

1.3 Die seitlichen Grundstücksflächen entlang einer gedachten Linie in Verlängerung einer Gebäudefront sind entsprechend inkludiert. Gleiches gilt für Eckgrundstücke.

1.4 Die Örtlichen Bauvorschriften gelten nicht im Bereich von Rad- und Fußwegen, die nicht entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen verlaufen (eine Rad- und Fußwege).

2. Einfriedung (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 BNatSchG)

2.1 An Grundstücksgrenzen entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen im Vorgartenbereich sind nur lebende Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.

2.2 An Grundstücksgrenzen im Vorgartenbereich, die nicht entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen verlaufen (seitliche Grundstücksgrenzen), sind nur lebende Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zulässig, soweit sie dem Nachbarrecht entsprechen.

3. Nicht überbaute Flächen (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 BNatSchG)

Die Vorgärten sind grundsätzlich unveräußerlich anzulegen.

Zulässig ist:

- die gärtnerische Gestaltung von Gärten als Ziel- und / oder Nutzgarten
- die Gliederung der Gärten durch Einfassungen
- die Errichtung der Grundstücke durch erforderliche Wege, Zufahrten sowie Stellplätze für Kraftfahrzeuge jeder Art und Fahrräder.

Nicht zulässig ist:

- die Verengung von Gärten/Flächen durch Materialien jeder Art (wie z.B. Kies), soweit diese nicht der Erschließung eines Grundstücks dienen.

4.1 Ordnungswidrig handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

4.2 Die Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 500,00 Euro geahndet werden.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKVerfG) hat der Rat der Gemeinde Dornum die Neuauflage des Bebauungsplans Nr. 8 „Am neuen Sportplatz II“, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Sitzung beschlossen.

Dornum, den 20.12.2024

gez. Freimuth L.S.

Freimuth (Bürgermeister) (Siegel)

Verfahrensvermerke (Fortsetzung)

Bebauungsplan

Aufstellung gemäß