



LAGE GK 3. STREIFEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Flächen für den Gemeinbedarf und Flächen für Sport- und Spielanlagen

1.1. Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 5 BauGB)

1.1.1 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen „Dorfgemeinschafts- und Wohnhaus“  
Zulässig ist ein kombiniertes Wohn- und Dorfgemeinschaftshaus. In dem Gebäude ist maximal eine Wohneinheit zulässig. Mind. 60 % der Geschossfläche sind als Gemeinschaftsräume herzurichten. Kleinere, untergeordnete Nebenanlagen sind zulässig. Die maximale Versiegelung wird mit 40 % festgesetzt.

1.1.2 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen „Dorfgemeinschaftsgelände“

Zulässig ist die Anlage von jeweils  
- einem Aufenthaltsgebäude  
- einem Unterstand  
- einem Toilettengebäude,  
- einem Rast- und Kinderspielplatz,  
- typischen Einrichtungen wie Tische, Bänke, Feuerstellen u. ä.

Die maximale Versiegelung wird mit 10 % festgesetzt.

1.2. Fläche für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 5 BauGB), Zweckbestimmung „Bolzplatz“

Die Anlage eines Bolzplatzes ist zulässig. Eine Versiegelung ist nicht zulässig.

2. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der rückwärtig gelegenen landwirtschaftlichen Flächen festgesetzt.

3. Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die Flächen sind als naturnahe Vegetationsbestände ohne bzw. mit extensiver Pflege zu erhalten und zu entwickeln. Der vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten.

4. Schutz von Wallhecken

4.1 In einem 10 m Streifen beidseitig der gekennzeichneten Wallhecke sind die vorhandenen Rasen- oder Gehölzflächen zu erhalten. Die Errichtung neuer baulicher Anlagen, der Bodenabtrag, -aushub oder auftrag sowie neue Versiegelungen sind unzulässig.

4.2 Zur Erhaltung und zur Schaffung einer dichten und durchgehenden Gehölzvegetation auf der Wallhecke sind abgängige Gehölze, die aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht entfernt werden müssen, durch Gehölze der nachfolgenden Liste zu ersetzen:

Ersatzpflanzung für abgängige Bäume

Stieleiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre

Nachpflanzung für abgängige Sträucher

Faulbaum	Frangula alnus
Grauweide	Salix cinerea
Haselnuss	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Salweide	Salix caprea
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Weißdorn	Crataegus laevigata, C. monogyna

VERFAHRENSVERMERKE (FORTSETZUNG)

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE FRIEDEBURG HAT IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM \_\_\_\_\_ ORTSÜBLICH BEKANNTMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM \_\_\_\_\_ BIS \_\_\_\_\_ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

FRIEDEBURG, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

4. SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE FRIEDEBURG HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 VON HESEL "AMERIKA - GELÄNDE" NACH PRÜFUNG DER BEDEUKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

FRIEDEBURG, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

5. INKRAFTTRETEN

DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE GEMEINDE FRIEDEBURG IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM \_\_\_\_\_ IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS FRIESLAND UND IM BEKANNTMACHT WORTEN. DER BEBAUUNGSPLAN NR. 2 VON HESEL "AMERIKA - GELÄNDE" IST DAMIT AM \_\_\_\_\_ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

FRIEDEBURG, 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.

FRIEDEBURG, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

1. Bauweise, Baugrenzen

--- Baugrenze

2. 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:
  - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen "Dorfgemeinschafts- und Wohnhaus"
  - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen "Dorfgemeinschaftsgelände"
- Flächen für Sport- und Spielanlagen, Zweckbestimmung:
  - Bolzplatz

3. Grünflächen

private Grünflächen

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

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

5. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Wallheckenbestand mit Schutzstreifen
- Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung

HINWEISE

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Neubekanntmachung vom 29. November 2017.

2. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. 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 Wittmund unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. 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. Altlastenverdacht

Laut Auskunft des Landkreises (Untere Bodenschutzbehörde) handelt es sich beim Plangebiet um eine ehemalige Müllablagfläche, die nicht im Altlastenkataster des Landkreises erfasst ist. Eine gezielte Ermittlung der Fläche bzw. eine Gefährdungsabschätzung wurde bislang nicht erstellt. Deshalb ist vor Baubeginn eine gezielte Nachermittlung und ggfs. auch eine Gefährdungsabschätzung zur Altablagung durchzuführen. Anhand der Ergebnisse sind dann eventuell die weiteren Maßnahmen festzulegen. Es wurde ein Hinweis eingefügt, indem das Vorkommen von Böden, deren Wiederverwertung oder Ablagerung besonderen Anforderungen unterliegen, nicht ausgeschlossen werden kann. Betroffene Böden müssen unter Beachtung der rechtlichen Vorgaben und der aktuellen technischen Standards behandelt werden.

4. Schädliche Bodenveränderungen/ Altlasten

Da innerhalb des Plangebietes ein Altlastenvorkommen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann (ehemalige Müllablagfläche), ist vor Baubeginn eine gezielte Nachermittlung und ggfs. auch eine Gefährdungsabschätzung zur Altablagung durchzuführen. Sollten bei Bau- oder Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Wittmund, Untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Die ggf. im Rahmen der Baumaßnahmen anfallenden Abfälle zur Verwertung sind entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen einer zugelassenen Verwertungslage zuzuführen bzw. zuführen zu lassen. Abfälle zur Beseitigung sind entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen schadlos zu entsorgen bzw. entsorgen zu lassen.

5. Bodenschutz

Die durch Bau- oder Erschließungsarbeiten verdichtete Bodenfläche im unversiegelten Bereich ist nach Beendigung der Maßnahme wieder in den ursprünglichen Zustand der Bodenstruktur zu versetzen.

6. Kampfmittel

Sollten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover oder das Ordnungsamt der Gemeinde Friedeburg zu benachrichtigen.

7. Wallheckenschutz

Wallhecken unterliegen einem gesetzlichen Schutzstatus nach § 29 BNatSchG in Verbindung mit § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG. Hiernach dürfen Wallhecken nicht beseitigt werden. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Wallhecken gem. § 29 BNatSchG in Verb. mit § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG

Die gekennzeichneten, bestehenden Wallhecken stehen nach § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG unter Schutz.

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB), NEUGEFAST DURCH BESCHLUSS VOM 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) I. V. M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 2 DES GESETZES ZUR ÄNDERUNG DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALABGABEGESETZES UND ANDERER GESETZE VOM 02.03.2017 (NDS. GVBl. S. 48) HAT DER RAT DER GEMEINDE FRIEDEBURG IN SEINER SITZUNG AM \_\_\_\_\_ DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 VON HESEL, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

FRIEDEBURG, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_ (SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE FRIEDEBURG HAT IN SEINER SITZUNG AM 11.04.2018 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2 VON HESEL "AMERIKA - GELÄNDE" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 22.09.2018 ORTSÜBLICH BEKANNTMACHT WORDEN.

FRIEDEBURG, DEN \_\_\_\_\_

BÜRGERMEISTER \_\_\_\_\_

2. PLANUNTERLAGE

AMTLICHE PRÄSENTATION (AP5) MAßSTAB: 1 : 5.000  
 LIEGENSCHAFTSKARTE MAßSTAB: 1 : 1.000  
 QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG © 2018

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRAßEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 20.09.2018). SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.

..... DEN .....

(ORT) (DATUM)

.....

(AMTLICHE VERMESSUNGSSTELLE)

..... SIEGEL

(UNTERSCHRIFT)

ÜBERSICHTSKARTE M 1: 5.000



GEMEINDE  
**GEMEINDE FRIEDEBURG**

PLANINHALT  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 2 VON HESEL "AMERIKA - GELÄNDE"**

MASSTAB  
**1:1.000**

PROJ.-NR.	PROJEKTLTG.	BEARBEITUNG	GEPRÜFT	BLATTGR.	VERFAHRENSART
10924	Winter	Erhorn		594 x 780	
PLANBEZEICHNUNG / PROJEKTDATEI		DATUM	PLANSTAND		
2018_11_22_10924_BP2_E.vwx		22.11.2018	Entwurf		

PLANVERFASSER

**Thalen Consult GmbH** INGENIEURE - ARCHITECTEN - STADTPLANER  
 Sitz der Gesellschaft: Unwaldstr. 39 36340 Neuenburg Tel: 0 44 52 - 9 16 - 0 Fax: 0 44 52 - 9 16 - 1 01 E-Mail: info@thalen.de  
 STADT- & LANDSCHAFTSPLANUNG