

Verfahrensvermerke

1. Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Lütetsburg den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 05.12 mit der Bezeichnung "Baumhausanlage Schloss Lütetsburg" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, als Satzung beschlossen.

Lütetsburg, den 29. MAI 2017



Der Gemeindedirektor

2. Planunterlage

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000
Die kommunalen Körperschaften sind von den Vorbehalten bei der Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens gem. § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12.12.2002 freigestellt. Dazu gehören auch die Zwecke der Bauleitplanung. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 01.12.2014). Die Planunterlage 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.

Vermessungsbüro Hattermann

Emden, den 02.05.2017



3. Planverfasser

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 05.12 wurde ausgearbeitet von:
Planungsbüro Weinert
Norddeicher Str. 7
26506 Norden
(Dipl.-Ing. T. Weinert)

4. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Lütetsburg hat in seiner Sitzung am 20.11.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 05.12 "Baumhausanlage Scholss Lütetsburg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 15.03.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

Lütetsburg, den 29. MAI 2017



Der Gemeindedirektor

5. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Ort und Dauer der Beteiligung wurden am 15.03.2016 ortsüblich bekanntgemacht. Über den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 05.12 "Baumhausanlage Scholss Lütetsburg" einschl. Vorhaben- und Erschließungsplan und der Begründung mit Umweltbericht wurde vom 23.03.2016 bis 25.04.2016 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und Gelegenheit zur Äußerung sowie Erörterung gegeben.

Mit Schreiben vom 15.03.2016 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert, sich bis zum 25.04.2016 zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern.

Lütetsburg, den 29. MAI 2017



Der Gemeindedirektor

6. Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.09.2016 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 05.12 einschl. Vorhaben- und Erschließungsplan und Begründung mit Umweltbericht vom 04.10.2016 bis 04.11.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.09.2016 über die Planung unterrichtet und aufgefordert, bis zum 04.11.2016 ihrer Stellungnahme abzugeben.

Lütetsburg, den 29. MAI 2017



Der Gemeindedirektor

7. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Lütetsburg hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 05.12 einschl. Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Begründung mit Umweltbericht nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 BauGB in seiner Sitzung am 09.03.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Lütetsburg, den 29. MAI 2017



Der Gemeindedirektor

8. Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 05.12 ist gemäß § 10 BauGB am 13.10.17 2017 im Amtsblatt Nr. 42 für den Landkreis Aurich und für die Stadt Emden bekannt gemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 05.12 "Baumhausanlage Scholss Lütetsburg" ist damit am 13.10.2017 rechtsverbindlich geworden.

Lütetsburg, den 6.11.17



Der Gemeindedirektor

9. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 05.12 "Baumhausanlage Scholss Lütetsburg" ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Lütetsburg, den

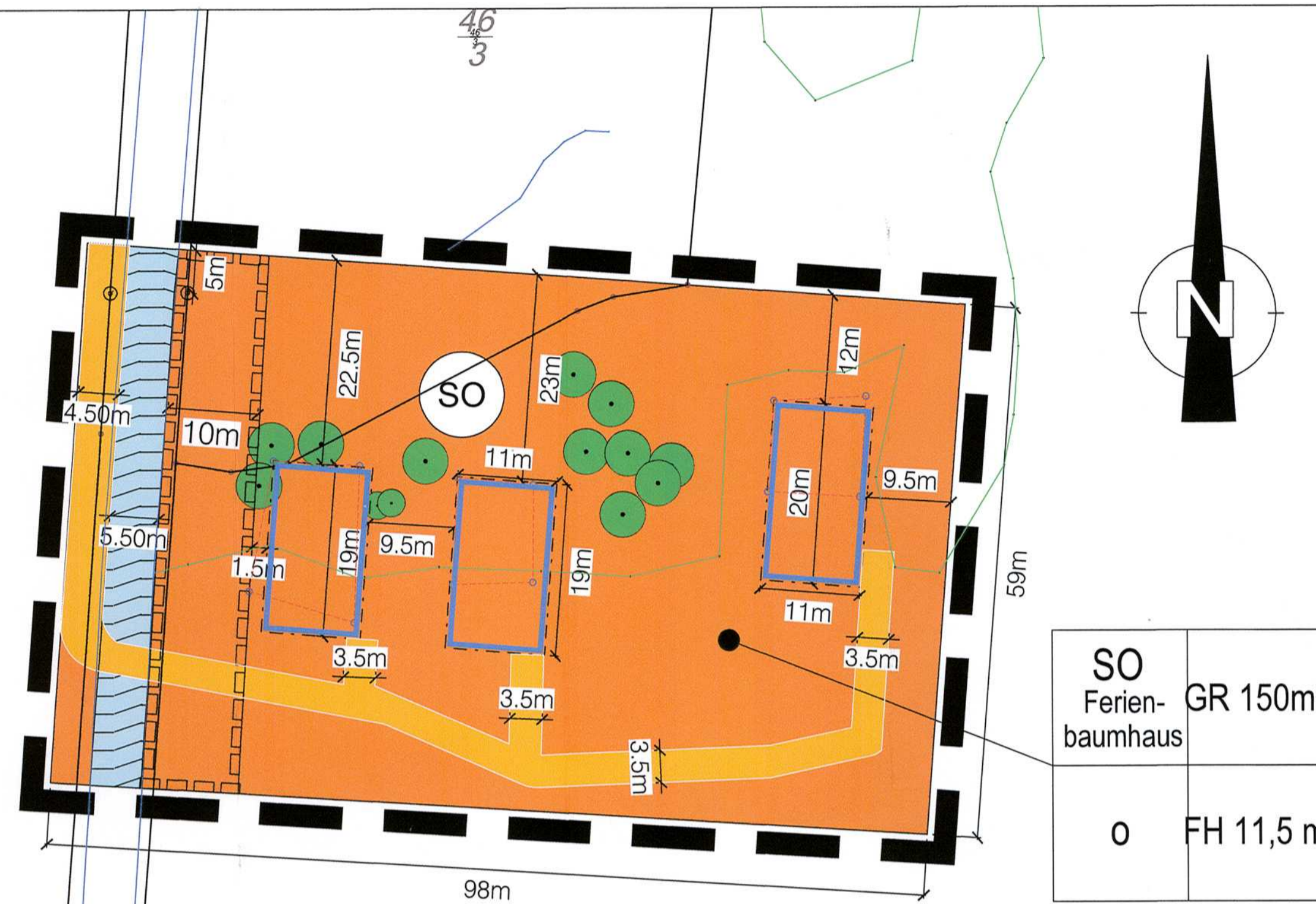
Der Gemeindedirektor

10. Mängel des Abwägungsvorganges

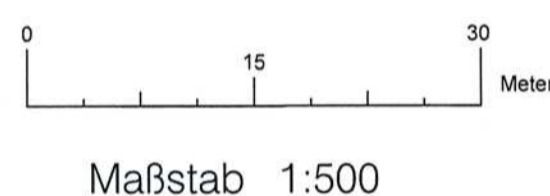
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 05.12 "Baumhausanlage Scholss Lütetsburg" sind Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Lütetsburg, den

Der Gemeindedirektor



SO Ferien- baumhaus	GR 150m ²
o	FH 11,5 m



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet zur Erholung
Zweckbestimmung:
Ferienbaumhaus

Maß der baulichen Nutzung

GR max. zulässige Grundfläche

Bauweise und Baugrenzen

Baugrenze
a abweichende Bauweise

Verkehrsflächen

Private Verkehrsflächen

Wasserflächen

Wasserfläche (Gewässer II. Ordnung)

Natur und Landschaft

Zu erhaltende Einzelbäume

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Mit Geh-, Fahr- u. Feilungsrechten, zu Gunsten des Entwässerungsverbandes Norden, zu belastende Flächen

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Das Sondergebiet zur Erholung SO „Ferienbaumhausanlage“ dient zu Zwecken der Erholung dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen in Verbindung mit dem Golfsport und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes zur Freizeitgestaltung für einen wechselnden Personenkreis, die das Ferienwohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

- 3 Ferienhäuser in aufgeständerter Bauweise,
- dem Gebiet dienende Nebenanlagen und Stellplätze
- 1 Kleinkläranlage.

2. Höhe der baulichen Anlagen

Gemäß § 16 Abs.3 Nr.2 BauNVO wird innerhalb des Plangebietes eine Gebäudehöhe von 11,50 m ü NN als Höchstgrenze festgesetzt.

3. Grundfläche

Innerhalb des Sondergebietes zur Erholung wird eine max. zulässige Grundfläche (GR) je Ferienbaumhaus von max. 150 m² festgesetzt. Die festgesetzte Grundfläche (GR) darf durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um max. 30 % überschritten werden. Weitere Überschreitungen, auch ausnahmsweise, sind unzulässig.

4. Erhalt des Baumbestandes

Der innerhalb des Sondergebietes zur Erholung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzte Baumbestand ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

5. Maßnahmen für den Naturschutz

Die Durchführung der im Umweltbericht ermittelten Ersatzmaßnahmen wird auf folgenden Flächen festgesetzt:

Gemeinde: Lütetsburg
Gemarkung: Lütetsburg
Flur: 8
Flurstück: 10 (teilweise)

Mit der Durchführung der Ersatzmaßnahmen ist vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen des Bebauungsplanes zu beginnen. Mit der Fertigstellung der Erschließungsanlage ist auch die Ausgleichsmaßnahme zum Abschluss zu bringen.

Hinweise

Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG; vom 30.05.1978) meldepflichtig und müssen dem Landkreis Aurich, Untere Denkmalschutzbehörde, 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.

Altablagerungen / Altstandorte

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Landkreis Aurich, Umweltamt) zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten, die bauausführende Firma und/oder der Bauherr.

Lage der Versorgungsleitungen

Vor Beginn der Baumaßnahme sind die Bauunternehmen verpflichtet, sich rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbaunternehmer).

Der Bauunternehmer genügt dieser Erkundungs- und Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der Stadt - oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, wo deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

Gemeinde Lütetsburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 05.12

"Baumhausanlage Schloss Lütetsburg"



Bearbeitungsstand: 04.02.2016

Übersichtskarte 1:5.000



Norddeicher Straße 7 26 506 Norden
Tel.: 04931 / 98366-0 Fax.: 04931 / 98366-29