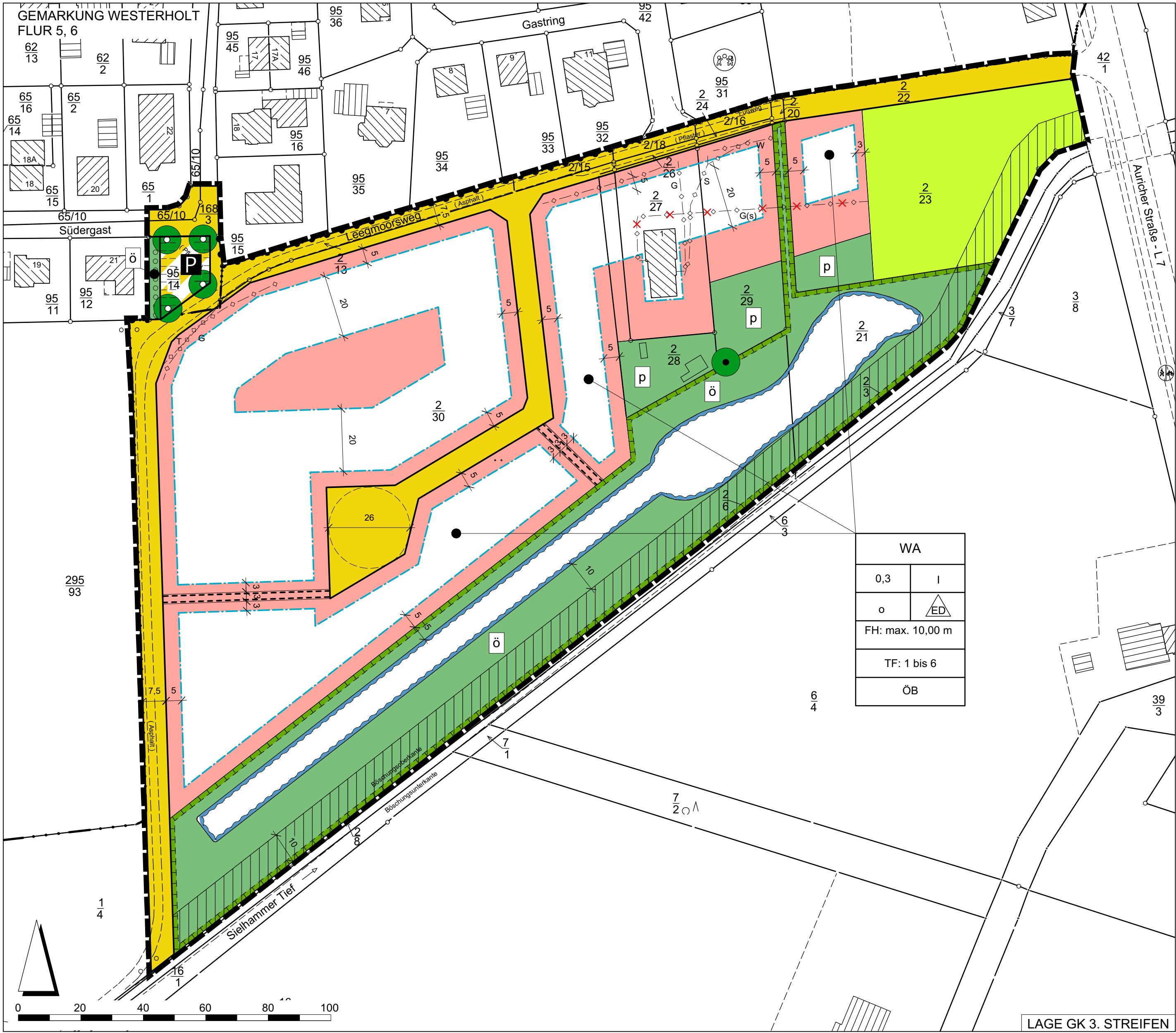




PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl
I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH: max. 10,00 m maximal zulässige Firsthöhe

3. Bauweise, Baugrenzen

o offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

4. Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Parkplatz
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen

ö öffentliche Grünfläche
p private Grünfläche

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

Fläche zur Rückhaltung des Oberflächenwassers gemäß TF: 7

7. Flächen für die Landwirtschaft

Flächen für Landwirtschaft

8. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß TF: 8

Anpflanzung eines Baumes gemäß TF: 10.2

Erhaltung eines Baumes gemäß TF: 11

Fläche zum Anpflanzen von Bepflanzungen gemäß TF: 10.1

9. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß TF: 9

gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1

II. Nachrichtliche Übernahmen

Räumuferstreifen einschl. 5,00 m Gewässerrandstreifen

unterirdische Wasser-, Strom-, Gas-, Telefonleitung

stillgelegte Gasleitung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 u. 4 BauNVO)

1.1 Es wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2 Gemäß § 1 (6) BauNVO werden ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 u. 18 BauNVO)

2.1 Als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des bestehenden oder neu einzumessenden Grundstücks mit der Mittelachse der nächstgelegenen Erschließungsstraße. Bei Grundstücken, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen, ist der untere Bezugspunkt der Schnittpunkt der Mittelachse der Zufahrt mit der Mittelachse der Erschließungsstraße.

2.2 Die Höhe des Erdgeschossfußbodens muss mindestens auf der o. g. Bezugshöhe und darf maximal 0,35 m über dieser liegen.

2.3 Überschreitungen der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen durch notwendige untergeordnete Bauteile wie Schornsteine können zugelassen werden.

3. Bauweise (gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die zulässige Gebäudelänge nicht anzurechnen.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

4.1 Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, sofern es sich um Gebäude handelt, sind zwischen den Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen und der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

4.2 Eine ausnahmsweise Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen ist gemäß § 23 (3) BauNVO je Gebäude einmal für untergeordnete Bauteile auf einer Länge von maximal 3,00 m und einer Tiefe von maximal 1,00 m zulässig.

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

Die Mindestgröße der zu bebauenden Grundstücke wird auf 450 m² festgesetzt.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

6.1 Die Errichtung von Doppelhäusern ist ab einer Grundstücksfläche von 900 m² zulässig. Doppelhäuser sind nur in Form von Baukörpern mit zwei selbständig nutzbaren Gebäuden mit jeweils einer Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig. Die Errichtung einer zweiten Wohnung (Einliegerwohnung) ist in Doppelhäusern bzw. Doppelhaushälften unzulässig.

6.2 Je Einzelhaus ist insgesamt eine Wohnung zulässig. Ausnahmsweise ist gemäß § 31 (1) BauGB die Errichtung einer zweiten Wohnung (Einliegerwohnung) als untergeordnete Wohnung in Einzelhäusern zulässig, wenn deren Grundfläche weniger als 2/3 der Grundfläche der Hauptwohnung beträgt.

7. Fläche zur Rückhaltung des Oberflächenwassers (gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB)

7.1 Die festgesetzte Fläche dient der Anlage von Einrichtungen für die Regenrückhaltung und der zugehörigen Nebenanlagen.

7.2 Die nicht für Einrichtungen der Regenrückhaltung genutzten Flächen sind als extensiv gepflegte Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Wasserwirtschaftlich notwendige Maßnahmen sind zulässig.

8. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Die festgesetzte Fläche ist als extensiv gepflegte Grünfläche anzulegen. Wasserwirtschaftlich notwendige Maßnahmen sind zulässig.

9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Betreiber der Regen- und Schmutzwasserkanalisation zu belasten.

10. Flächen zum Anpflanzen von Bepflanzungen (gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

10.1 Die gekennzeichnete Fläche ist als Scherrasen oder Rabatte ohne Gehölze anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

10.2 An den gekennzeichneten Stellen ist je ein Spitzahorn (*Acer platanoides*) in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 18 - 20 cm Stammumfang, aus extra weitem Stand zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzung zu ersetzen.

11. Erhaltung eines Baumes (gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

11.1 Der gekennzeichnete Baum ist dauerhaft zu erhalten.

11.2 Die Fläche im Kronentraufbereich des zum Erhalt festgesetzten Baumes ist als Grünfläche anzulegen. Das Anpflanzen von Gehölzen sowie Eingriffe in den Boden (z. B. durch Versiegelung, Aufschüttungen oder Abgrabungen) sind unzulässig. Schnittmaßnahmen sind nur im Rahmen einer fachgerechten Kronenpflege zulässig.

HINWEISE

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21. November 2017.

2. Bodenfunde

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Bodendenkmale bekannt. In unmittelbarer Nachbarschaft sind dem Archäologischen Dienst Fundstellen bekannt, deren Ausdehnung nicht abschließend bekannt ist. Es müssen, um einen Überblick über die Befundstelle zu gewinnen, frühzeitig Prospektionen stattfinden.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, 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 Wittmund oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Olener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel. 0441/799-2120 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 vier 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. Eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde ist erforderlich, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.

3. Schädliche Bodenveränderungen/Altlasten

Im Geltungsbereich sind weder gefahrenverdächtige, kontaminierte Betriebsflächen bekannt noch Altablagerungen gemäß Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen erfasst. Hinweise auf Altablagerungen liegen nicht vor. Sollten bei Bau- oder Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Wittmund, Untere Bodenschutzbehörde, zu informieren.

4. 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.

5. Verwendung überschüssigen Bodens

Fallen bei Bau- und Aushubmaßnahmen Böden an, die nicht im Rahmen der Baumaßnahmen verwertet werden können, gelten diese als Abfall und müssen gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) einer Verwertung zugeführt werden. Der Einbau von Böden auch im Rahmen der Baumaßnahmen muss gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erfolgen, ggf. in Absprache mit den zuständigen Behörden. Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

6. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für GeoInformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover oder das Ordnungsamt der Samtgemeinde Holttriem zu benachrichtigen.

7. Oberflächenentwässerung und Maßnahmen an Gewässern

Die Einleitung von Oberflächenwasser bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis. Für Umbaumaßnahmen an Gewässern sind wasserrechtliche Genehmigungen nach § 68 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 108 Nds. Wassergesetz (NWG) erforderlich. Das gleiche gilt für Verrohrungen (Überfahren/Überwegungen). Hierfür sind Genehmigungen nach § 36 des WHG i. V. m. § 57 NWG einzuholen.

8. Tatsächliche Lage der Leitungen

Die tatsächliche Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen kann von der im Plan gekennzeichneten Lage erheblich abweichen. Daher ist vor Beginn von Bodenbewegungen, Bauarbeiten und/oder Bohrungen in der Nähe einer Leitung vom Leitungsträger die genaue Lage des Leitungsverlaufs in der Örtlichkeit feststellen zu lassen.

9. Einsichtnahme in technische Vorschriften

Die den Festsetzungen der Bauleitplanung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN- und ISO-Vorschriften) können bei der Verwaltung der Samtgemeinde Holttriem (Auricher Straße 9, 26556 Westerholt) eingesehen werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Räumstreifen

Im 10,0 m breiten Streifen (gemessen von der Böschungsoberkante) entlang des Sielhammer Tiefs gelten die Bestimmungen der Satzung der Sielacht Dornum. Ausnahmen von den hier wirksamen Beschränkungen des Grundeigentums kann der Verband in begründeten Fällen zulassen.

2. Gewässerrandstreifen

Im 5,0 m breiten Gewässerrandstreifen (gemessen von der Böschungsoberkante) entlang des Sielhammer Tiefs gelten die Bestimmungen des § 38 des WHG i. V. m. § 58 NWG. Ggf. erlassene Anordnungen der Wasserbehörde hinsichtlich Bepflanzung und Pflege sowie zur Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln sind zu beachten.

3. Ver- und Entsorgungsleitungen

Der Verlauf der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen wird gemäß Auskunft der Leitungsträger übernommen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Dachformen

Zulässig sind Sattel-, Krüppelsattel-, Mansard-, Pult-, Pagoden-, Waln- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen ab 22°. Dabei sind Nur-Dach-Häuser nicht zulässig, wobei als Nur-Dach-Häuser Gebäude mit einer Traufwandhöhe unter 1,80 m gelten.

Bei Garagen gemäß § 12 BauNVO und Gebäuden als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO gilt diese örtliche Bauvorschrift nicht. Hier sind auch Flachdächer oder geneigte Dächer mit Dachneigungen unter 22° zulässig. Dabei sind aneinander grenzende Garagendächer mit gleichen Dachneigungen auszuführen.

2. Traufhöhe

Für die Traufhöhe wird als Mindesthöhe 1,80 m und als Maximalhöhe 6,20 m festgesetzt. Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem oberen Bezugspunkt.

Als unterer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des bestehenden oder neu einzumessenden Grundstücks mit der Mittelachse der nächstgelegenen Erschließungsstraße. Bei Grundstücken, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen, ist der untere Bezugspunkt der Schnittpunkt der Mittelachse der Zufahrt mit der Mittelachse der Erschließungsstraße. Als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt Außenwand mit der äußeren Dachhaut, gemessen in Fassadenmitte.

3. Dacheindeckung, Regenerative Energien und Außenwandflächen

Die Dacheindeckung der geeigneten Dächer hat mit unglasierten Dachplatten aus Ton oder Zement oder mit Reet zu erfolgen. Gemäß § 85 NBauO sind Ausnahmen von dieser örtlichen Bauvorschrift zulässig, wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen, die weniger als die Hälfte der Dachflächen eines Gebäudes in Anspruch nehmen (z. B. Sonnenkollektoren, Absorberanlagen). Die Ausnahme beschränkt sich auf eine Dachseite. Die Größe solcher Anlagen darf 75 % dieser Fläche nicht überschreiten.

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) I. V. M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) HAT DER RAT DER GEMEINDE WESTERHOLT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 26 "LEEGMOORSWEG", BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN OBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

WESTERHOLT, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

(SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE WESTERHOLT HAT IN SEINER SITZUNG AM 09.11.2017 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 26 "LEEGMOORSWEG" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 18.01.2018 ÖRTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

WESTERHOLT, 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 © 2017



DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTTEILGEBÄUDEBAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRAßEN, WEGE UND PLATZTE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 02.06.2017). SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.

..... DEN
(ORT) (DATUM)

.....
(AMTLICHE VERMESSUNGSSTELLE)

..... SIEGEL
(UNTERSCHRIFT)

VERFAHRENSVERMERKE (FORTSETZUNG)

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER RAT DER GEMEINDE WESTERHOLT HAT IN SEINER SITZUNG AM 09.11.2017 DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 10.07.2018 ÖRTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 23.07.2018 BIS 23.08.2018 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

WESTERHOLT, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

4. SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE WESTERHOLT HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 26 "LEEGMOORSWEG" NACH PRÜFUNG DER BEDEKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM _____ ALS SATZUNG (§10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

WESTERHOLT, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

5. INKRAFTTRETEN

DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE GEMEINDE WESTERHOLT IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM _____ IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS WITTMUND BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN NR. 26 "LEEGMOORSWEG" IST DAMIT AM _____ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

WESTERHOLT, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

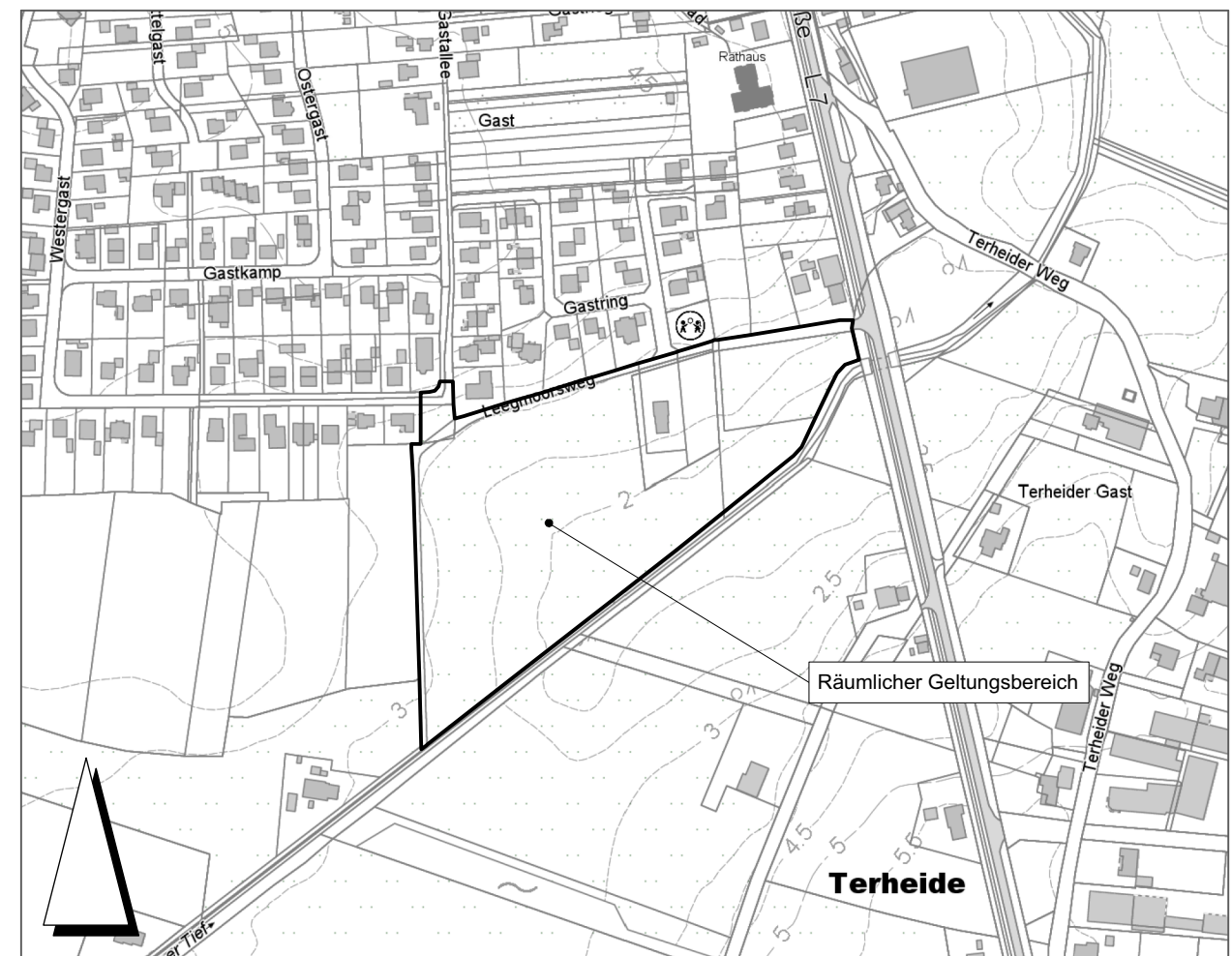
6. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

WESTERHOLT, DEN _____

BÜRGERMEISTER _____

ÜBERSICHTSKARTE



GEMEINDE

GEMEINDE WESTERHOLT



PLANINHALT

MASSSTAB

BEBAUUNGSPLAN NR. 26
"LEEGMOORSWEG"

1:1.000

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

PROJ.-NR.	PROJEKTLTG.	BEARBEITUNG	GEPRÜFT	BLATTGR.	VERFAHRENSART
10532	Botenbruch	CBi, Rü		594 x 970	§ 13 b BauGB

PLANBEZEICHNUNG / PROJEKTDATUM	DATUM	PLANSTAND
2018_11_06_10532_BP26_S_vwx	06.11.2018	Satzung

PLANVERFASSER



INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER
Sitz der Gesellschaft: Unoldstr. 39 26340 Neuenburg Tel. 0 44 52 - 9 16 - 0 Fax: 0 44 52 - 9 16 - 1 01 E-Mail: info@thalen.de
STADT- & LANDSCHAFTSPLANUNG