



PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

I. Festsetzungen 1. Art der baulichen Nutzung <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>WA Allgemeines Wohngebiet</p> <p>MI Mischgebiet</p> </div> <div style="width: 45%;"> <p>0,9 Geschossflächenzahl</p> <p>0,4 Grundflächenzahl</p> <p>II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß</p> <p>FH: max. 10,00 m maximal zulässige Firsthöhe</p> </div> </div>	
2. Maß der baulichen Nutzung	
3. Bauweise, Baugrenzen <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>o offene Bauweise</p> <p>ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p> <p>Baugrenze</p> <p>Flächen für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung:</p> <p>Festplatz</p> <p>5. Verkehrsflächen</p> <p>öffentliche Straßenverkehrsflächen</p> <p>Straßenbegrenzungslinie</p> </div> <div style="width: 45%;"> <p>6. Sonstige Planzeichen</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches</p> <p>Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche</p> <p>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung</p> <p>textile Festsetzung Nr. 1</p> <p>örtliche Bauvorschriften</p> <p>II. Nachrichtliche Übernahmen</p> <p>unterirdische Gas-, Strom-, Telekom- oder Wasserleitung</p> </div> </div>	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeines Wohngebiet (§§ 1 u. 4 BauNVO)
 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 u. 18 BauNVO)
 2.1 Als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des bestehenden oder neu einzuzumessenden 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. Garagen und Nebengebäude (§ 12 Abs. 6 u. § 23 BauNVO)
 Garagen im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen als Gebäude im Sinne von § 14 BauNVO sind im Raum zwischen den Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrenzen nicht zulässig.
4. Mindestgröße der Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
 Die Mindestgröße der zu bebauenden Grundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten wird auf 450 m² festgesetzt.
5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 5.1 In den Allgemeinen Wohngebieten ist die Errichtung von Doppelhäusern 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.
 5.2 In den Allgemeinen Wohngebieten ist je Einzelhaus insgesamt eine Wohnung zulässig. Ausnahmsweise ist gemäß § 31 Abs. 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.
6. Festsetzungen zum Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 Innerhalb des Geltungsbereichs sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärmmissionen vorzusehen.
 6.1 Für die gekennzeichneten Flächen sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 vorzusehen. Dabei sind für die jeweiligen Gebäude die in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche (hier III bis IV) maßgeblich.
 6.2 Auf den lärmabgewandten Seiten kann ein geringerer Lärmpegelbereich in Ansatz gebracht werden. Der Nachweis zur Einhaltung der konkreten Dämmwerte der Einzelbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Türen und sonstige Bauteile) ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Bei Abweichungen ist der ausreichende Lärmschutz im Einzelfall gem. DIN 4109 nachzuweisen.
 6.3 Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile ist gemäß DIN 4109 der Tabelle 8 zu entnehmen.
 6.4 Die Fenster der Schlafräume an der Nordener Straße sind an der lärmabgewandten Seite anzuordnen. Alternativ sind bauliche Maßnahmen vorzusehen: Durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen, ist sicherzustellen, dass insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden.
 6.5 Aufenthaltsräume wie Terrassen und Balkone dürfen nicht an den Hausseiten angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall der Nordener Straße unterliegen. Alternativ sind diese einzuhaufen, hier ist ein Innenpegel von 55 dB(A) einzuhalten.
 6.6 Der Nachweis zur Einhaltung der konkreten Dämmwerte der Einzelbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Türen, Lüftungen und sonstige Bauteile) ist (bei Neubauten oder Umbauten, die einem Neubau gleichkommen) im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Bei Abweichungen ist der ausreichende Lärmschutz im Einzelfall gem. DIN 4109 durch einen Sachverständigen nachzuweisen.

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. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodendenkmale (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzschleifensammungen, Schläcken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Störkonzentrationen, 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, Oldener Straße 15, 26121 Oldenburg, Tel. 0441/759-2129 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 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 gefahrenverdrängte, 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 oder Abfälle zu Tage treten, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Bodenschutz- und Abfallbehörde des Landkreises Wittmund umgehend darüber in Kenntnis zu setzen, um zu entscheiden welche Maßnahmen zu erfolgen haben. Im Falle einer Verunreinigung des Bodens bei Baumaßnahmen sind unverzüglich Maßnahmen zu ergreifen, die eine Ausbreitung der Gefährdung (z.B. auf Grund- oder Oberflächennasser) verhindern und ggf. eine Reinigung der kontaminierten Flächen, durch Boden-austausch oder Bodenwäsche, zur Folge haben. Die untere Bodenschutz- und Abfallbehörde bzw. die untere Wasserbehörde des Landkreises Wittmund ist hierüber sofort zu informieren.

4. 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 Abstimmung mit anderen Gesetzen und Verordnungen. Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Verweidung zu schützen.

5. Kampfmittel
 Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfläute, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover und das Ordnungsamt der Samtgemeinde Hotteln zu benachrichtigen.

6. Tatsächliche Lage der Leitungen
 Die tatsächliche Lage der Ver- und Versorgungsleitungen 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.

7. Einsichtnahme in technische Vorschriften
 Die den Festsetzungen zugrundeliegenden DIN- und ISO-Vorschriften sowie sonstige außerstaatliche Regelwerke können bei der Verwaltung der Samtgemeinde Hotteln (Auricher Straße 9, 26556 Westerholt) eingesehen werden.

8. Überlagerung rechtswirksamer Bebauungspläne
 Der vorliegende Bebauungsplan überdeckt mit seinem Geltungsbereich Teile des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 5 einschließlich seiner 5. Änderung. Dieser Bebauungsplan tritt in den überlagerten Bereichen nach Rechtswirksamkeit des vorliegenden Bebauungsplanes außer Kraft.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gemäß § 84 Abs. 3 NBauO werden für die Allgemeinen Wohngebiete folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:

1. Dachformen
 Zulässig sind Sattel-, Krüppelsattell-, Mansard-, Putz-, Pagoden-, Waln- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen ab 22°. Dabei sind Nur-Dach-Häuser nicht zulässig, wobei als Nur-Dach-Häuser Gebäude mit einer Traufhöhe unter 1,80 m gelten. Bei Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen als Gebäuden gemäß § 14 BauNVO gilt diese örtliche Bauvorschrift nicht. Hier sind auch Flachdächer oder geneigte Dächer mit Dachneigungen unter 22° zulässig. Dabei sind aneinandergrenzende Garagendächer mit gleichen Dachneigungen auszuführen.

2. Traufhöhe
 Für die Traufhöhe wird als Mindesthöhe 1,80 m und als Maximalhöhe 6,50 m festgesetzt. Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen den nachfolgend genannten unteren und oberen Bezugspunkten. Als unterer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des bestehenden oder neu einzuzumessenden 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 der Außenwand mit der äußeren Dachhaut, gemessen in Fassadenmitte.

3. Dacheindeckung, Nutzung regenerativer Energien
 Die Dacheindeckung der geneigten Dächer hat mit unglasierten Dachpfannen 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. Sonnenkollektor, Absorberanlage). 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), IN DER FASSUNG DER NEUBEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) I. V. M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 3 DES GESETZES VOM 24.10.2019 (Nds. GVBl. S. 309) HAT DER RAT DER GEMEINDE WESTERHOLT IN SEINER SITZUNG AM _____ DIESE 7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN NEBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.
 WESTERHOLT, DEN _____
 BÜRGERMEISTERIN _____ (SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE (FORTSETZUNG)

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
 DER RAT DER GEMEINDE WESTERHOLT HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DIE AUFSTELLUNG DER 7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5 BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄß § 2 ABS. 1 BAUGB AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNTMACHT WORDEN.

WESTERHOLT, DEN _____

BÜRGERMEISTERIN _____

2. PLANUNTERLAGE
 KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE
 MAßSTAB: 1 : 1.000
 QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG
 © 2020

 DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTBEAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRABEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 20.01.2020). 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.

WITTMUND, DEN _____

KATASTERAMT WITTMUND _____

(UNTERSCHRIFT) _____ (SIEGEL) _____

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
 DER RAT DER GEMEINDE WESTERHOLT HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG SOWIE ANGABEN DAZU, WELCHE ARTEN UMWELTBEZOGENER INFORMATIONEN VERFÜGBAR SIND, WURDEN AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNTMACHT.
 DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG SOWIE DIE NACH EINSCHÄTZUNG DER GEMEINDE WESENTLICHEN, BEREITS VORLIEGENDEN UMWELTBEZOGENEN STELLUNGSNAHMEN HABEN VOM _____ BIS _____ GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

WESTERHOLT, DEN _____

BÜRGERMEISTERIN _____

4. SATZUNGSBESCHLUSS
 DER RAT DER GEMEINDE WESTERHOLT HAT DIE 7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5 NACH PRÜFUNG DER BEDEUTEN UND ANREGUNGEN GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM _____ ALS SATZUNG (§10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

WESTERHOLT, DEN _____

BÜRGERMEISTERIN _____

5. INKRAFTTRETEN
 DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE GEMEINDE WESTERHOLT IST GEMÄß § 10 BAUGB AM _____ IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS WITTMUND UND IM _____ BEKANNTMACHT WORDEN. DIE 7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN NR. 5 IST DAMIT AM _____ RECHTSVERBÜNDLICH GEWORDEN.

WESTERHOLT, DEN _____

BÜRGERMEISTERIN _____

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

WESTERHOLT, DEN _____

BÜRGERMEISTERIN _____

