

### Planzeichenerklärung

#### I. Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
  - MI** Mischgebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
  - 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
  - 0,5 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
  - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - überbaubare Grundstücksflächen
  - nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - o offene Bauweise
  - Baugrenze
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
  - Bäume erhalten
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
  - Grenze benachbarter Bebauungspläne

### Textliche Festsetzungen

- Baumerhaltung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**  
Der zu erhaltende Baum ist zu schützen und zu pflegen.

### Örtliche Bauvorschriften

- Vollgeschosse**  
Bei ein- und zweigeschossiger Bebauung ist der Ausbau des Dachraumes mit einem obersten Geschöß zulässig (Definition "Dachraum" gem. § 2 Abs. 5 NBauO "Oberstes Geschöß" gem. § 2 Abs. 6 NBauO).
- Traufhöhe**  
Die Traufhöhe darf das Maß von 3,5 m bei eingeschossiger und 6,0 m bei zweigeschossiger Bauweise nicht überschreiten. Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut in Fassadenmitte gemessen.
- Dachform**  
Es sind Walm-, Sattel- und innenliegende Flachdächer mit einer Dachschürze von mind. 1,50 m (5 Reihen) Dachziegelfläche zulässig. Die Giebelspitzen der Satteldächer dürfen abgewalmt werden (Krüppelwalm). Die Dachschürzen dürfen auch als Traufüberstand, als Attika und für Arkadengänge o.a. kombiniert werden. Die Dachneigung hat mindestens 40° und höchstens 60° zu betragen. Für Garagen gem. § 12 Abs. 1 BauNVO und Tür Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch Flachdächer zulässig.
- Sockelhöhe**  
Die Sockelhöhe (sofern dieser optisch abgesetzt ist, ansonsten gilt OK-Fußboden im Erdgeschoß) der Gebäude darf im Neubaufall nicht mehr als 0,50 m betragen. Als Sockelhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte in Fassadenmitte gemessen und Oberkante Erdgeschoßfußboden. Vorder- und Seitenansicht des Gebäudes sind so anzuböschern, dass nicht mehr als 0,40 m Sockelhöhe sichtbar sind.
- Dachdeckung**  
Die Dacheindeckung hat für geneigte Dächer über 40° mit Dachpfannen aus Ton oder Zement zu erfolgen. Abweichungen von dieser Vorschrift nach § 85 NBauO sind zulässig, sofern in und auf Dachflächen Anlagen zur Energieversorgung durch Solartechnik entsprechend den technischen Anforderungen eingebaut werden sollen und wenn Arkadengänge mit Glasdächern versehen werden sollen.
- Verblender**  
Das Mauerwerk der äußeren Umschließungswände (ausgenommen Fertiggaragen) soweit diese von den öffentlichen Straßenflächen sichtbar sind, müssen aus gebrannten Verblendern hergestellt werden.
- Ausnahmen**  
Bestehende Gebäude sind von diesen gestalterischen Festsetzungen ausgeschlossen.

### Hinweise

- Baunutzungsverordnung**  
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Bodenfunde**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, 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 sowie oder der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11, 26603 Aurich unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter oder der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Altlasten**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Überdeckung von Bebauungsplänen**  
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Kreuzungsbereich L 6 / L 7“ überlagert einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 11. Der überlagerte Teilbereich tritt mit Bekanntmachung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 außer Kraft.

### Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Westerholt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Kreuzungsbereich L 6 / L 7“, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Westerholt, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Die Bürgermeisterin (Siegel)

### Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westerholt hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.  
Westerholt, den \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
Die Bürgermeisterin
- Plangrundlage**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2020 LGLN  
Landamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Aurich  
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom \_\_\_\_\_). 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. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Projektbearbeitung: Dipl. Ing. Matthias Lux  
Technische Mitarbeit: D. Nordhofen  
Odenburg, den 04.11.2020

Im Technologiepark Nr. 4  
26129 Odenburg  
T 0441 998 493 - 10  
info@lux-planung.de  
www.lux-planung.de

### 4. Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westerholt hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich in der Nordwest-Zeitung bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung hat vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
Westerholt, den \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
Die Bürgermeisterin (Siegel)

### 5. Eingeschränkte Beteiligung

Nach erfolgter öffentlicher Auslegung wurde im Rahmen einer eingeschränkten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB den Beteiligten mit dem Schreiben vom \_\_\_\_\_ Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum \_\_\_\_\_ gegeben.  
Westerholt, den \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
Die Bürgermeisterin (Siegel)

### 6. Satzungsbeschluss

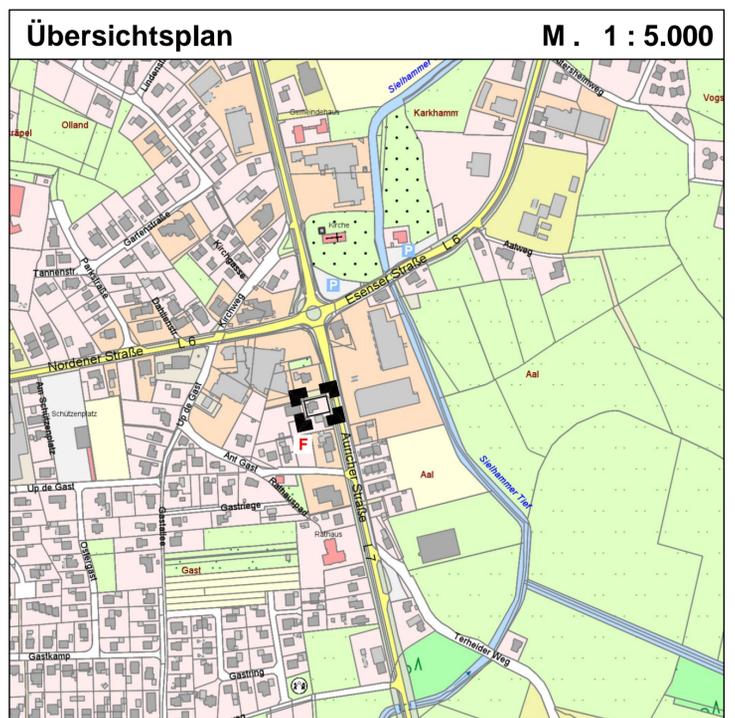
Der Rat der Gemeinde Westerholt hat die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 11 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
Westerholt, den \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
Die Bürgermeisterin (Siegel)

### 7. Inkrafttreten

Der Beschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 ist gemäß § 10 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.  
Westerholt, den \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
Die Bürgermeisterin (Siegel)

### 8. Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 nicht geltend gemacht worden.  
Westerholt, den \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
Die Bürgermeisterin



# Gemeinde Westerholt Bebauungsplan Nr. 11 "Kreuzungsbereich L 6 / L 7" 2. Änderung

- mit örtlichen Bauvorschriften -  
Beschleunigtes Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung  
gemäß § 13a BauGB

- Entwurf -  
M. 1 : 1.000