

PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet
MI	Mischgebiet

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

Yellow box	öffentliche Straßenverkehrsflächen
Black line	Straßenbegrenzungslinie
Yellow/Black diagonal	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
P	Öffentlicher Parkplatz
Person icon	Fußweg

5. Fläche für Versorgungsanlagen

Circle with cross	Pumpstation
-------------------	-------------

6. Grünflächen

Green box with O	öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Ortsrandgrün
Green box with P	private Grünfläche, Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün

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

R	Regenrückhaltebecken
---	----------------------

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

Green dashed line	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
-------------------	---

9. Sonstige Planzeichen

Black dashed line	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Black line with dots	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Dashed line	Parzellierungsvorschlag
Black dots	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

II. Nachrichtliche Übernahmen

Vertical lines	Räumuferstreifen einschl. 5,00 m Gewässerrandstreifen
----------------	---

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Allgemeine Wohngebiete** (§§ 1 u. 4 BauNVO)
 - 1.1 Allgemein zulässige Nutzungen
 - 1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen
- Mischgebiete** (§§ 1 u. 6 BauNVO)
 - 2.1 Allgemein zulässige Nutzungen
 - 2.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen
- Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen** (§ 18 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)
 - 3.1 Höhenbezugspunkt
 - 3.2 Höhenlage des Erdgeschossfußbodens
- Garagen und Nebenanlagen** (§ 23 BauNVO)
 - 4.1 Allgemein zulässige Nutzungen
 - 4.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen
- Mindestgröße der Grundstücke** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
 - 5.1 Allgemein Wohngebiet WA 1 wird die Mindestgröße der zu bebauenden Grundstücke auf 450 m² festgesetzt.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - 6.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist die Errichtung von Doppelhäusern ab einer Grundstücksfläche von 900 m² zulässig.
 - 6.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist je Einzelhaus insgesamt eine Wohnung zulässig.
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - 7.1 Die festgesetzte Fläche ist als extensiv gepflegte Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - 8.1 Die festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Betreibers der Regenwasserkanalisation zu belasten.
- Außenbeleuchtung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - 9.1 Eine Außenbeleuchtung ist nur unter Verwendung von insektenleuchten Lampengehäusen und Leuchtmitteln mit einer Farbtemperatur bis max. 3.000 Kelvin mit einem von oben nach unten gerichteten Abstrahlungswinkel bis maximal 70° zulässig.

HINWEISE

- Baunutzungsverordnung**

Es gilt die BauNVO in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017.
- Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Absatz 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. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden.
- Altlasten und schädliche Bodenveränderungen**

Im Geltungsbereich sind weder gefährdungsverdächtige, kontaminierte Betriebsflächen bekannt noch Altablagerungen gemäß Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen erfasst.
- Abfälle und überschüssiger Boden**

Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z.B. Baustellenaufbrüche) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Wittmund in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- Kampfmittel**

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste,minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover oder das Ordnungsamt der Samtgemeinde Holtreen zu benachrichtigen.
- Oberflächenentwässerung und Maßnahmen an Gewässern**

Die Einleitung von Oberflächenwasser bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.
- Tatsächliche Lage von Leitungen**

Die tatsächliche Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen ist vor Beginn von Bodenbewegungen, Bauarbeiten und/oder Bohrungen in der Nähe einer Leitung vom Leitungsträger in der Örtlichkeit feststellen zu lassen (Erkundungspflicht der Ausbauternehmer).
- Gestaltung nicht überbauter Flächen**

Eine Gestaltung von nicht überbauten Flächen auf Baugrundstücken als befestigte Schotter- oder Steingärten stellt einen Verstoß gegen § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) dar, der nach § 59 Abs. 1 NBauO kostenpflichtig geahndet werden kann.
- Gebäudeenergiegesetz**

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.
- Telekommunikation**

Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Erdnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b Telekommunikationsgesetz (TKG)) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.
- Artenschutz**

Die gesetzlichen Bestimmungen zum allgemeinen und besonderen Artenschutz gemäß § 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Ausführung von Baumaßnahmen und der Ausübung von Nutzungen zu beachten.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Räumstreifen**

Im 10,0 m breiten Streifen (gemessen von der Böschungsoberkante) entlang des Sielhammer Tiefs gelten die Bestimmungen der Satzung der Sielacht Dornum.
- Gewässerrandstreifen**

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

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) gelten für das allgemeine Wohngebiet WA 1 und werden gemäß § 84 Abs. 6 NBauO begründet.
- 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.
 - 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.
 - Dacheindeckung**

Die Dacheindeckung der geneigten 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, (z. B. Sonnenkollektor, Absorberanlage).

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. 25 "OLLACKERPAD", BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN OBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

WESTERHOLT, DEN _____

BÜRGERMEISTERIN _____ (SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE (FORTSETZUNG)

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER VERWALTUNGS-AUSSCHUSS 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 _____ ÖRTLICH BEKANNTMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN ZUSAMMEN MIT DEN BERECHTIGTEN UMWELTBEZOGENER STELLUNGNAHMEN VOM _____ BIS _____ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

WESTERHOLT, DEN _____

BÜRGERMEISTERIN _____

4. SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE WESTERHOLT HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 25 "OLLACKERPAD" NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN 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 BEKANNTMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN NR. 25 "OLLACKERPAD" IST DAMIT AM _____ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

WESTERHOLT, DEN _____

BÜRGERMEISTERIN _____

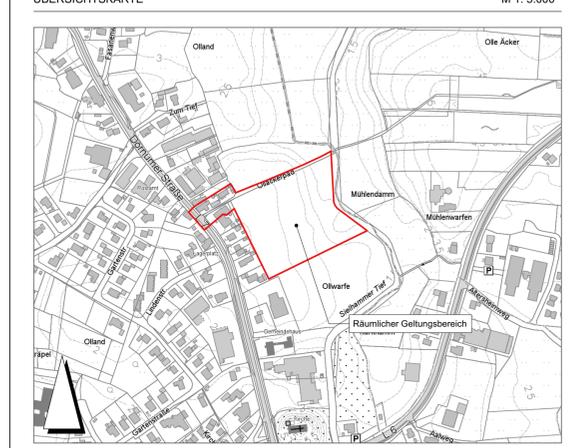
6. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

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

WESTERHOLT, DEN _____

BÜRGERMEISTERIN _____

ÜBERSICHTSKARTE M 1 : 5.000



GEMEINDE
GEMEINDE WESTERHOLT
Westerholt

PLANINHALT MASSTAB
BEBAUUNGSPLAN NR. 25 "OLLACKERPAD" 1:1.000

PROJ.-NR.	PROJEKTLTG.	BEARBEITUNG	GEPRÜFT	BLATTGR.	VERFAHRENSART
10532	Bottenbruch	Block		594 x 780	

PLANBEZEICHNUNG / PROJEKTDATUM	DATUM	PLANSTAND
2022_04_05_10532_BP25_V.wvx	05.04.2022	Vorentwurf

PLANVERFASSER

Thalen Consult GmbH
INGENIEUR - ARCHITECTEN - STADTPLANER
Sitz der Gesellschaft: Unwälder Str. 26340 Neuenburg Tel: 04452-916-0 Fax: 04452-916-101 E-Mail: info@thalen.de
STADT- & LANDSCHAFTSPLANUNG