Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverwaltungsgesetzes (NKomVG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.12.2014 (Nds. GVBl. S 434) hat der Rat der Gemeinde Westerholt die 6 Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Westerholt, den 22.09.2016

gez. de Vries-Wiemken L.S.

(Bürgermeisterin)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Westerholt hat in seiner Sitzung am 21.03.2016 die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.07.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

Westerholt, 22.09.2016 gez. de Vries-Wiemken
Bürgermeisterin

2. Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Westerholt hat in seiner Sitzung am 21.03.2016 dem Entwurf der 6. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 5 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.07.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 und der Begründung haben vom 09.05.2016 bis 09.06.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Ziffer 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Westerholt, 22.09.2016 gez. de Vries-Wiemken
Bürgermeisterin

3. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Westerholt hat in seiner Sitzung am 21.09.2016 die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 gemäß § 10 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Westerholt, 22.09.2016 gez. de Vries-Wiemken
Bürgermeisterin

4. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.09.2016 im Amtsblatt für den Landkreis Wittmund bekanntgemacht worden.

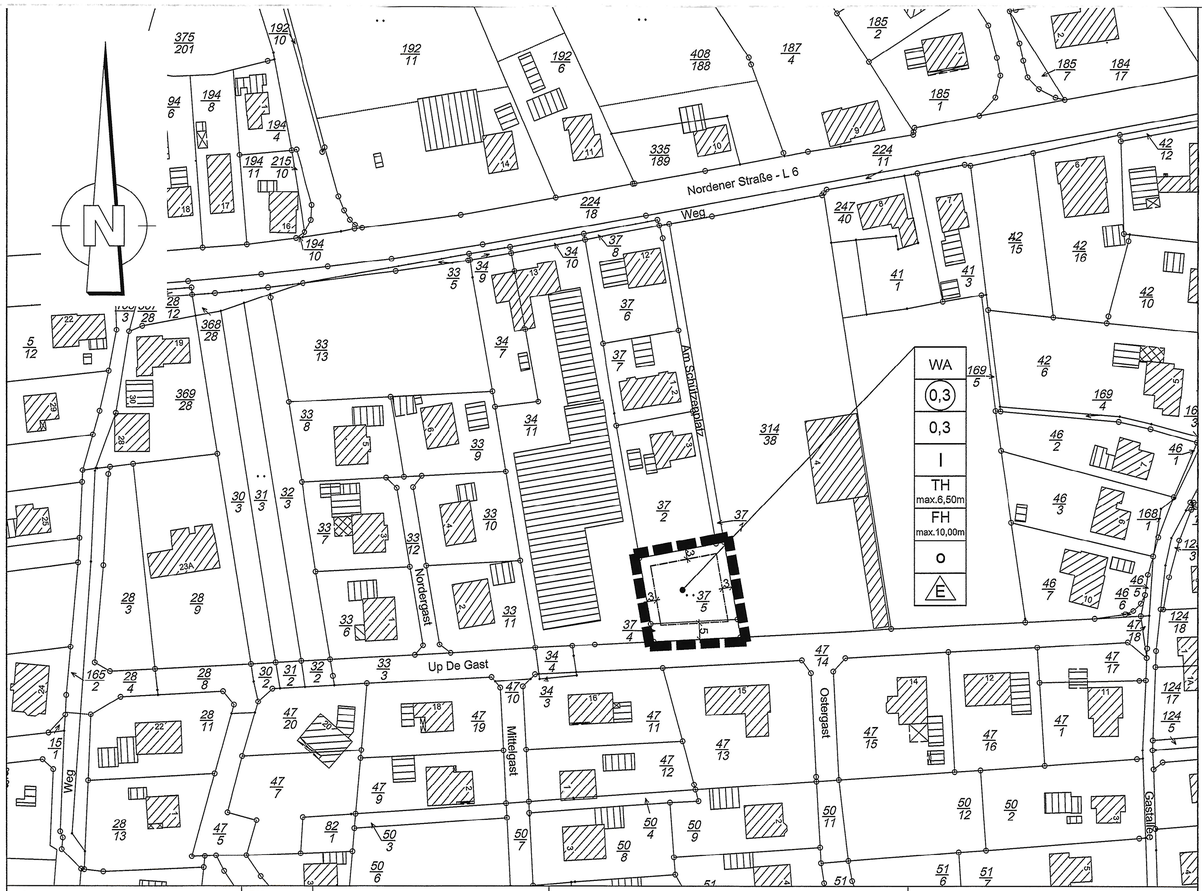
Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist am 30.09.2016 rechtsverbindlich geworden.

Westerholt, 06.10.2016 gez. de Vries-Wiemken
Bürgermeisterin

5. Verletzung von Vorschriften über die Planaufstellung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie ein Mangel des Abwägungsvorgangs nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Westerholt, _____ _____
Bürgermeisterin



Gemarkung: Westerholt	Flur: 5	Flurstücke: 37/4 und 37/5	Datum des Feldvergleiches: 15.02.2016	Aktenzeichen: L4-30/2016

Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung (LGLN), Regionaldirektion Aurich, Dezernat 3.5 - Katasteramt Wittmund

Textliche Festsetzungen

1. Unzulässige Nutzungen in den Allgemeinen Wohngebieten (gemäß § 4 BauNVO)
   In den Allgemeinen Wohngebieten (WA-Gebiete) werden gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. Offene Bauweise (gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)
   Gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO wird in den allgemeinen Wohngebieten eine offene Bauweise festgesetzt. Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten nur Einzelhäuser zulässig. Die Gebäudelänge der Einzelhäuser darf gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO höchstens 50 m betragen. Doppelhäuser und Hausgruppen sind in den allgemeinen Wohngebieten unzulässig.

3. Mindestgrundstücksgröße (gemäß § 9 Abs. 1 BauGB)
   Die Mindestgröße der zu bebauenden Grundstücke wird auf 500 m² festgesetzt.

4. Beschränkung der Anzahl der Wohnungen (gemäß § 9 Abs. 1 BauGB)
   Je Einzelhaus ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB insgesamt eine Wohnung zulässig.

5. Garagen und Nebenanlagen (gemäß § 12 und § 14 BauNVO i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
   Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen § 12 BauNVO in einem Abstand bis 5,00 m bzw. 3,00 m von der Straßenbegrenzungslinie der Straße, von der das Grundstück erschlossen wird, sowie im Abstand von 5,00 m zum Regenwasserrückhaltebecken bzw. 3,00 m zu den Geh- und Radwegen und der Grünfläche nicht errichtet werden.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

1. Dachformen
   Zulässig sind Sattel-, Krüppelsattel-, Mansard-, Pult-, Pagoden-, Walm-, Krüppelwalm- und Flachdächer. 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 Festsetzung auch. Dabei sind aneinander grenzende Garagendächer mit gleichen Dachneigungen auszuführen.

2. Traufwand- und Firsthöhen
   Für die Traufpunkte (Schnittpunkt Außenwand mit der Dachfläche) wird als Mindesthöhe 1,80 m und als Maximalhöhe 6,50 m festgesetzt. Die maximale Firsthöhe (höchster Punkt der Dachkonstruktion) beträgt im Planbereich 10,00 m. Bezugspunkt für die Maßangaben ist die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in Straßenmitte.

   Als Grundlage für die Bemessung gilt folgende Regelung:

   Traufhöhe: Maß zwischen Oberkante Straßenmitte, gemessen in Fassadenmitte, und der äußeren Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut

   Firsthöhe: Maß zwischen Oberkante Straßenmitte, gemessen in Fassadenmitte, und oberstem Firstpunkt (äußere Dachhaut)

3. Dacheindeckung, Regenerative Energien und Außenwandflächen
   Die Dacheindeckung der geneigten Dächer hat mit unglasierten Dachpfannen aus Ton oder Zement oder mit Reet zu erfolgen. Gemäß § 85 NBauO sind Ausnahmen von der Vorschrift 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 darf 75 % dieser Fläche nicht überschreiten.

Hinweise

1. Rechtliche Grundlagen
   Als gesetzliche Grundlagen in der Zeit der geltenden Fassung gelten für diese 6. Änderung des Bebauungsplanes:
   - BauGB vom 23.09.2004, zuletzt geändert 20.10.2015
   - BauNVO vom 23.01.1990, zuletzt geändert 11.06.2013
   - PlanZVO vom 18.12.1990, zuletzt geändert 22.07.2011

2. Bodenfunde
   Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken oder 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 Ostfriesischen Landschaft - Archäologische Denkmalpflege - oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.

   Meldepflichtig sind 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.

3. Bodenbelastungen
   Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich über den Erschließungsträger die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.

4. Gehölzschutz
   Die an das Grundstück angrenzenden Gehölze (Obstgehölze und Kastanie) sind von besonderer Bedeutung für Flechten (Vorkommen besonders geschützter Arten) und daher zu erhalten. Die Entnahme besonders geschützter Arten sowie eine Beschädigung oder Zerstörung ihrer Standorte stellt einen Verbotstatbestand nach § 44 (1) 4 BNatSchG dar. Dies ist auch bei Bauarbeiten im direkten Umfeld zu berücksichtigen.

Planzeichenerklärung :

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

(0,3) — Geschoßflächenzahl

0,3 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH max. 6,50m — Höhe baulicher Anlagen - Traufhöhe - in m über Gelände als Höchstmaß, Bezugspunkt ist Erschließungsstraßenmitte

FH max. 10,00m — Höhe baulicher Anlagen - Firsthöhe - in m über Gelände als Höchstmaß, Bezugspunkt ist Erschließungsstraßenmitte

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — offene Bauweise

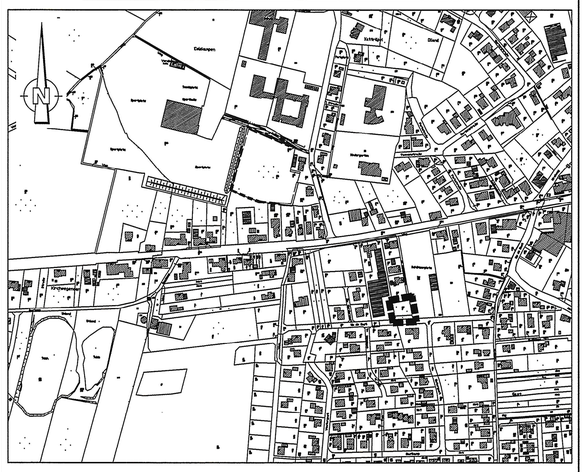
E — Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

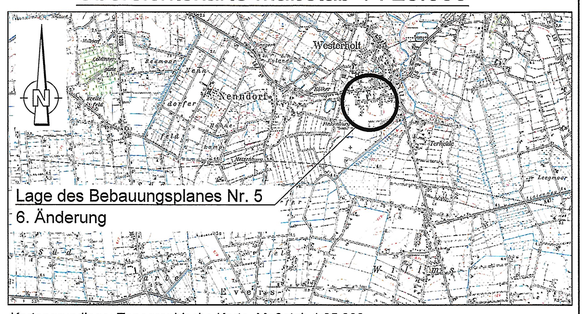
Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 5, 6. Änderung

Übersichtskarte Maßstab 1 : 5.000



Übersichtskarte Maßstab 1 : 25.000



Kartengrundlage: Topographische Karte, Maßstab 1:25.000

Index	Änderung	gez./bearb.	Datum

Gemeinde Westerholt

Heidkamp 20 Tel. 04975 / 77 84 17
26556 Westerholt

Bebauungsplan Nr. 5
6. Änderung

Hiermit beglaubige ich, dass diese Kopie des Bebauungsplanes Nr. 5, 6. Änderung, der Gemeinde Westerholt in Text und Zeichnung mit der Urschrift übereinstimmt.
Westerholt, 23.03.2017

Samtgemeinde Holtriem
Der Bürgermeister
Im Auftrage
(Kruse)

SAMTGEMEINDE HOLTRIEM 7 LANDKREIS WITTMUND

Darstellung
Bebauungsplan

~~Urschrift~~ **Abschrift**

Freigabevermerk
gez. Lühring
Dr. Born - Dr. Ermel GmbH

Freigabevermerk
Auftraggeber

BORN | ERMEL | Ingenieure
Dr. Born - Dr. Ermel GmbH
-Ingenieure- Büro Ostfriesland
26605 Aurich · Tjüchkampstraße 12
Tel. (04941) 1793-0 · Fax (04941) 1793-66
www.born-ermel.de · ostfr@born-ermel.de

Maßstab		Datum	Name
1:1000	gez.	21.09.2016	BUEN
	bearb.	21.09.2016	SPO
	geprüft	21.09.2016	BCH

Datei: siehe linken Planrand Originalgröße: 594x765

Zeichnungs-Nr. 10003023 - 03 - 001

B5/6.Änd.