



Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes WA (0,3, I, FH: max. 10,00 m, TF: 1 bis 6, OB), a triangle with 'ED', and 'OB'.

PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

Detailed legend for symbols and colors used in the plan, categorized into I. Festsetzungen (Building, Land Use, Boundaries, Traffic, Green) and II. Nachrichtliche Übernahmen (Utilities).

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 Mittellachse des bestehenden oder neu einzumessenden Grundstücks mit der Mittellachse der nächstgelegenen Erschließungsstraße. Bei Grundstücken, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen, ist der untere Bezugspunkt der Schnittpunkt der Mittellachse der Zufahrt mit der Mittellachse 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 selbstständig 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 Kronenbereich 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 Bodenkennkmale 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.
3. Schädliche Bodenveränderungen/Altlasten
Im Geltungsbereich sind weder gefahrverdächtige, 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 versiegelten 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 (BodSchG) erfolgen, ggf. in Abstimmung mit anderen Gesetzen und Verordnungen. Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
6. Kampfmittel
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfluste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend das Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover oder das Ordnungsamt der Samtgemeinde Holtriem zu benachrichtigen.
7. Oberflächenentwässerung und Maßnahmen an Gewässern
Die Einleitung von Oberflächenwasser bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis. Für Umfassungsmaßnahmen an Gewässern sind wasserrechtliche Genehmigungen nach § 68 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 106 Nds. Wassergesetz (NWG) erforderlich. Das gleiche gilt für Verrohrungen (Überfahrten/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. Einrichtnahme in technische Vorschriften
Die den Festsetzungen der Bauleitplanung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN- und ISO-Vorschriften) können bei der Verwaltung der Samtgemeinde Holtriem (Auricher Straße 9, 26556 Westerholt) eingesehen werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 1. Räumstreifen
Im 10,0 m breiten Streifen (gemessen von der Böschungsoberkante) entlang des Siehlhammer Tiefs gelten die Bestimmungen der Satzung der Sielach 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 Siehlhammer Tiefs gelten die Bestimmungen des § 38 des WHG i. V. m. § 58 NWG. Ggf. erlassene Anordnungen der Wasserbehörde hinsichtlich Befahrung 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 Mittellachse des bestehenden oder neu einzumessenden Grundstücks mit der Mittellachse der nächstgelegenen Erschließungsstraße. Bei Grundstücken, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen, ist der untere Bezugspunkt der Schnittpunkt der Mittellachse der Zufahrt mit der Mittellachse 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 geneigten Dächer hat mit unglasierten Dachpflannen aus Ton oder Zement oder mit Reet zu erfolgen. Gemäß § 5 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) I. V. M. § 58 / § 98 ABS. 1 NR. 1 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) HAT DER RAT DER GEMEINDE WESTERHOLT DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 26 "LEEGMOORSWEG", BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN OBENSTEHENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.
WESTERHOLT, DEN 30. Jan. 2019
BÜRGERMEISTER

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
DER RAT DER GEMEINDE WESTERHOLT HAT IN SEINER SITZUNG AM 04.10.2017 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 26 "LEEGMOORSWEG" BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄß § 2 ABS. 1 BAUGB AM 18.01.2018 ORTSÜBLICH BEKANNTMACHT WORDEN.
WESTERHOLT, DEN 30. Jan. 2019
BÜRGERMEISTER

2. PLANUNTERLAGE
AMTLICHE PRÄSENTATION (AP5)
LIEGENSCHAFTSKARTE
QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG
MÄßSTAB: 1 : 5.000
MÄßSTAB: 1 : 1.000
LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Aurich

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTTEILWEISE BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLATZTE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 02.08.2017). SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.
WITTMUND, DEN 04.02.2019
KATASTERAMT WITTMUND
Unterschrift: Flemmen, Siegel: Landkreis Wittmund

VERFAHRENSVERMERKE (FORTSETZUNG)

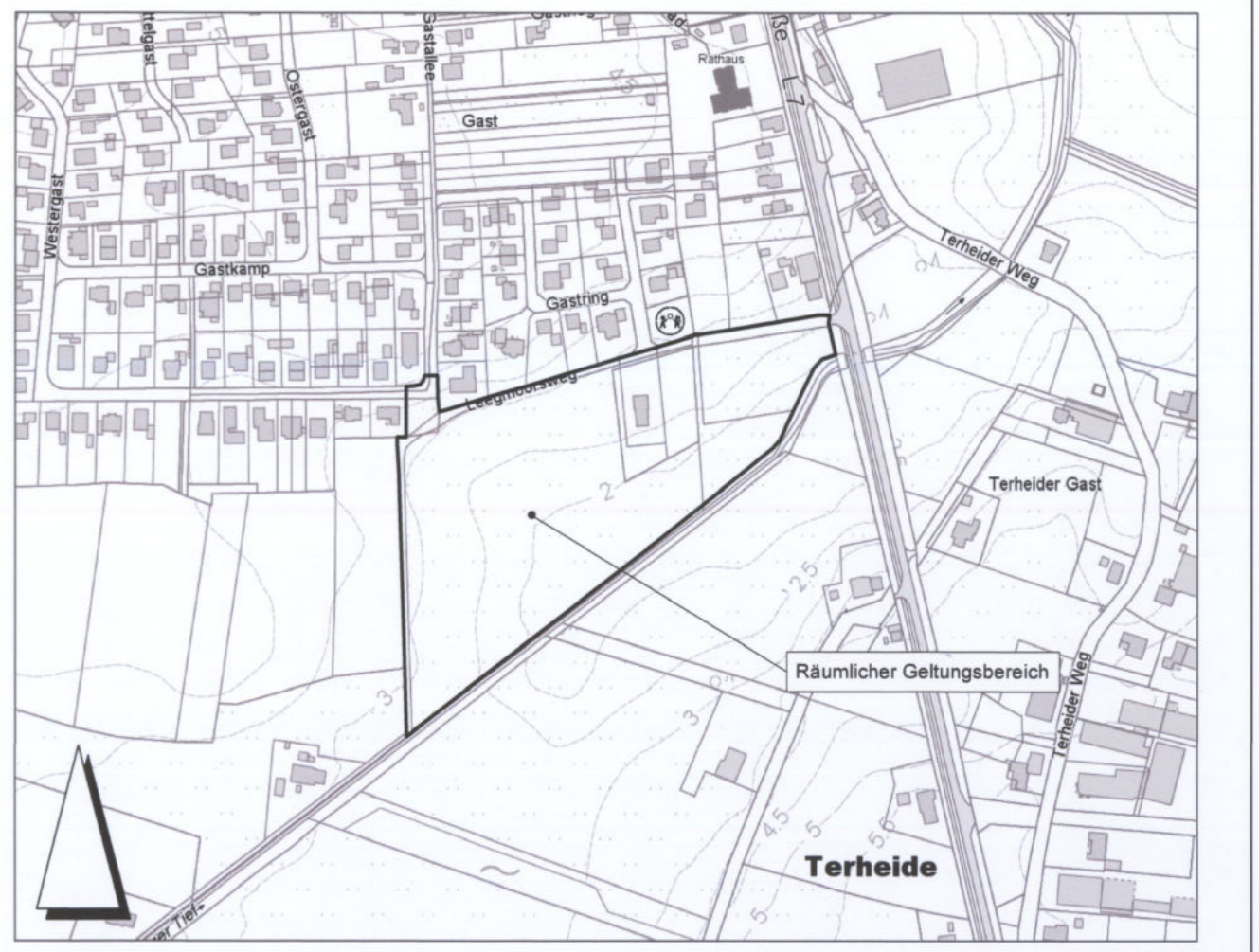
3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
DER RAT DER GEMEINDE WESTERHOLT HAT IN SEINER SITZUNG AM 04.10.2017 DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 12.07.2018 ORTSÜBLICH BEKANNTMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 23.07.2018 BIS 23.08.2018 GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
WESTERHOLT, DEN 30. Jan. 2019
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 14.11.2018 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.
WESTERHOLT, DEN 30. Jan. 2019
BÜRGERMEISTER

5. INKRAFTTRETEN
DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE GEMEINDE WESTERHOLT IST GEMÄß § 10 BAUGB AM 27.03.2019 IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS WITTMUND BEKANNTMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN NR. 26 "LEEGMOORSWEG" IST DAMIT AM 27.03.2019 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.
WESTERHOLT, DEN 27. März 2019
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 M 1: 5.000



Administrative information including Gemeindegemeinde Westerholt logo, plan content 'BEBAUUNGSPLAN NR. 26 "LEEGMOORSWEG"', scale '1:1.000', and project details table.