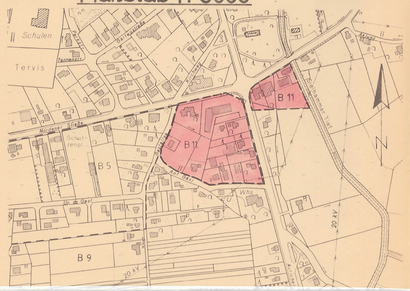
Zeichnerische Darstellungen und Festsetzungen

Übersichtsplan
Maßstab 1: 5000



Landkreis Wittmund
Gemarkung Westerholt
Flur 5
Maßstab 1:1000

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

Mi — Mischgebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

(0,5) 0,4 — Geschoßflächenzahl (Grundflächenzahl)

II — Zahl der Vollgeschosse als Mindestgrenze

3. Bauweise, Baugrenzen

a — abweichende Bauweise (z. Textl. Festsetzung A)

o — offene Bauweise

Baugrenze (Abstandsflächen sowie Vorschriften nach Landesrecht sind zu beachten)

4. Verkehrsflächen, Verkehrsanlagen, Versorgungsanlagen, Leitungen und Anlagen zur Versorgung mit Gas, Wasser, Elektrizität, Wärme und Kälte, Fernmeldeanlagen, Flächen für den Gemeinbedarf

F — Feuerwehr

5. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie nach gegenwärtiger Straßenflächen besonderer Zweckbestimmung

6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Bäume, die zu erhalten sind (z. Textl. Festsetzung B)

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Abgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (z. Textl. Festsetzung)

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

1. Vollgeschosse

Bei ein- und zweigeschossiger Bebauung ist der Ausbau des Dachraumes mit einem obersten Geschoß zulässig (Definition "Dachraum" gem. § 2 Abs. 5 NBauO. "Oberstes Geschoß" gem. § 2 Abs. 6) NBauO).

2. Traufhöhe

Die Traufhöhe darf das Maß von 3,50 m bei eingeschossiger und 6,00 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.

3. 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 für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch Flachdächer zulässig.

4. 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 anzuböschen, daß nicht mehr als 0,40 m Sockelhöhe sichtbar sind.

5. 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.

6. 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.

Übersichtsplan
Maßstab1:25000

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 07.06.1985 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 2a ABS 6 BBAUG BESCHLOSSEN.
ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 01.07.1985 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 09.07.1985 BIS 09.08.1985 GEMÄSS § 2a ABS. 6 BBAUG ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

Westerholt DEN 09. Jan. 1986

GEMEINDEDIREKTOR

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM ..... DEM GEÄNDERTEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DIE EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG GEMÄSS § 2a ABS. 7 BBAUG BESCHLOSSEN.
DEN BETEILIGTEN IM SINNE VON § 2a ABS. 7 BBAUG WURDE VOM ..... GELEGENHEIT ZUR STELLUNGNAHME BIS ZUM ..... GegEBEN.

..... DEN .....

GEMEINDEDIREKTOR

DER RAT DER GEMEINDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 2a ABS. 6 BBAUG IN SEINER SITZUNG AM 01.11.1985 ALS SATZUNG (§ 10 BBAUG) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

Westerholt DEN 09. Jan. 1986

BÜRGERMEISTER GEMEINDEDIREKTOR

DER BEBAUUNGSPLAN IST MIT VERFÜGUNG DER GENEHMIGUNGSBEHÖRDE Landkreis Wittmund (67/61-32-(3:1/34)) VOM HEUTIGEN TAGE ~~UNTER AUFLAGEN / MIT MASSGABEN~~ GEMÄSS § 11 IN VERBINDUNG MIT § 6 ABS. 2 BIS 4 BBAUG GENEHMIGT / ~~SOWEIT GENEHMIGT DIE KENNTLICH GEMACHTEN TEILE SIND AUF ANTRAG DER GEMEINDE VOM ..... GEMÄSS § 6 ABS. 3 BBAUG VON DER GENEHMIGUNG AUSGENOMMEN~~

Wittmund DEN 06. MRZ. 1986

GENEHMIGUNGSBEHÖRDE

Landkreis Wittmund
Der Oberkreisdirektor
In Vertretung:
(Bremer)
Bauoberrat

DER RAT DER GEMEINDE IST DEN IN DER GENEHMIGUNGSVERFÜGUNG VOM ..... (AZ. .....) AUFGEführten AUFLAGEN / MASSGABEN IN SEINER SITZUNG AM ..... BEIGETRETEN. DER BEBAUUNGSPLAN HAT ZUVOR WEGEN DER AUFLAGEN / MASSGABEN VOM ..... BIS ..... ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM ..... ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

..... DEN .....

GEMEINDEDIREKTOR

DIE GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES IST GEMÄSS § 12 BBAUG AM ..... IM AMTSBLATT ..... BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM ..... RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

..... DEN .....

GEMEINDEDIREKTOR

INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

..... DEN .....

GEMEINDEDIREKTOR

Textliche Festsetzungen

A. Im Gebiet der sonstigen Baugebiete (§ 22 ... i.V. § 23 ...) sind nur Anschlußwohnungen und offenen Baugruppen abzusehen, hier sind Einzelhäuser über ... zulässig. Garagenbauten regeln sich nach § 23 ff. BauO.

B. Die zu erhaltenden Bäume sind zu schützen und zu pflegen.

C. Nichtbaubereiche sind von Bebauung und jeglicher ... Einrichtungen über ... zu halten und als Grünanlagen ... Das gilt nicht für Bereiche ...

Präambel

AUF GRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BUNDESBAUGESETZES (BBAUG) I.D.F. VOM 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256, BER. S. 3617) ZULETZT GEÄNDERT DURCH Gesetz VOM 24.6.1985 (BGBl. I S. 1144) UND DER §§ 98 UND 97 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG VOM 23.7.1973 (NDS. GVBl. S. 250) ZULETZT GEÄNDERT DURCH Gesetz VOM 05.12.1983 (NDS. GVBl. S. 281) I.V.M. § 1 DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERORDNUNG ZUR DURCHFÜHRUNG DES BUNDESBAUGESETZES (DVBBauG) VOM 19.6.1978 (NDS. GVBl. S. 565) ZULETZT GEÄNDERT DURCH Verordnung VOM 22.12.1982 (NDS. GVBl. S. 545) UND DES § 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG I.D.F. VOM 22.06.1982 (NDS. GVBl. S. 229) ~~ZUSAMMENGEFASSTE FASSUNG VOM ..... (NDS. GVBl. S. ....)~~ HAT DER RAT DER GEMEINDE Westerholt DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. 11 ~~DIE ÄNDERUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES NR. ....~~ BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN ~~NACHSTEHENDEN~~ NEBENSTEHENDEN [1] TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DEN ~~NACHSTEHENDEN~~ NEBENSTEHENDEN [1] ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG [2] ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

Westerholt DEN 09. Jan. 1986

BÜRGERMEISTER — Siegel: Samtgemeinde Westerholt Landkreis Wittmund — GEMEINDEDIREKTOR

[1] Entsprechend dem letzten Stand einsetzen
[2] Streichen, wenn Bebauungsplan ohne örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung
[3] Nichtzutreffendes streichen
[4] Nur wenn ein Aufstellungsbeschluß gefaßt wurde

Verfahrensvermerke

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 29.01.1985 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 11 BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS 1 BBAUG AM 24.04.1985 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

GEMEINDEDIREKTOR

VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERKE
KARTENGRUNDLAGE: FLURKARTENWERK, FLUR 5 Ufa. MASSTAB 1:1000 — DGK 5 2410 / 5 Ufa.
ERLAUBNISVERMERK: VERVIELFÄLTIGUNGSERLAUBNIS ERTEILT DURCH DAS KATASTERAMT Wittmund AM 07.12.1984 AZ. 00811/1441/84 — AN 04.12.1984 AZ 00811/1441/84

KARTENGRUNDLAGE: TOP. KARTE M. 1: 25000 2410 VERVIELFÄLTIGT M. ERLAUBNIS D. HERAUSGEBERS: NIEDERS. LANDESVERWALTUNGSAMT – LANDESVERMESSUNG – 34 2178

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 12. Juni 1985). 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 22. Jan. 1985

KATASTERAMT Wittmund
Uhlenbrock

KATASTERAMT WITTMUND

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEARBEITET VON:

Aurich DEN 15. 1. 1985

Büro für Ortsplanung (Dipl.-Ing. Architekt) Ostfriesland

Geändert am: 26.06.1985

VERBINDLICHER BAULEITPLAN (BEBAUUNGSPLAN) GEM. § 30 BBAUG

STADT/GEMEINDE:	NR.: 11	
Westerholt	☒ NEUAUFSTELLUNG	ERGÄNZUNG
	ÄNDERUNG	VEREINF. ÄND
ORTSTEIL: Westerholt	BEZEICHNUNG: Kreuzungs-bereich L6/L7	

Zeichn. Nr. – 8 479/01