

Westerholt

Norndorf

Flurplan

Tiefenplan

Längen

Breiten

Höhen

Übersichtskarte M. 1 : 5 000

Der Bebauungsplan nach § 1 (2) BauGB-Maßng ist mit Verfügung vom heutigen Tage
(Nr.: 204-205-4-21102-6.2018) unter Auflagen/mitt Maßgaben und-mit
Ausnahme-der
BauGB genehmigt.
Teile gemäß § 6 Abs. 2-4

Oidenburg, den 04.05.1998

Bezirksregierung West-Ems
Im Auftrage:
[Signature]

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 1 (2) BauGB-Maßng und der §§ 57, 77 und 78 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 14 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde „Westerholt“ diesen Bebauungsplan Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung und dem nachfolgenden/ nebenstehenden / obenscheidenden textuellen Festsetzungen sowie die nachfolgenden/ nebenstehenden / obenscheidenden-Bauverschriften als Satzung sowie die Begründung beschlossen:

....., Westerholt, den 27. Jan. 1998

....., Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlages:
Liegenschaftskarte:
Maßstab: 1:2500

Die Verwirklichung ist nur für eigene, nichtvererbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastersgesetzes vom 22.1985, Mds GVBG, S. 107, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.3.1989, Mds. GVBG, 345.). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskarten und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand von „22.03.1998“). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenze, in die Urteilschrift ist einwandfrei möglich.

Witmund den 27.05.98

Katasteramt Witmund

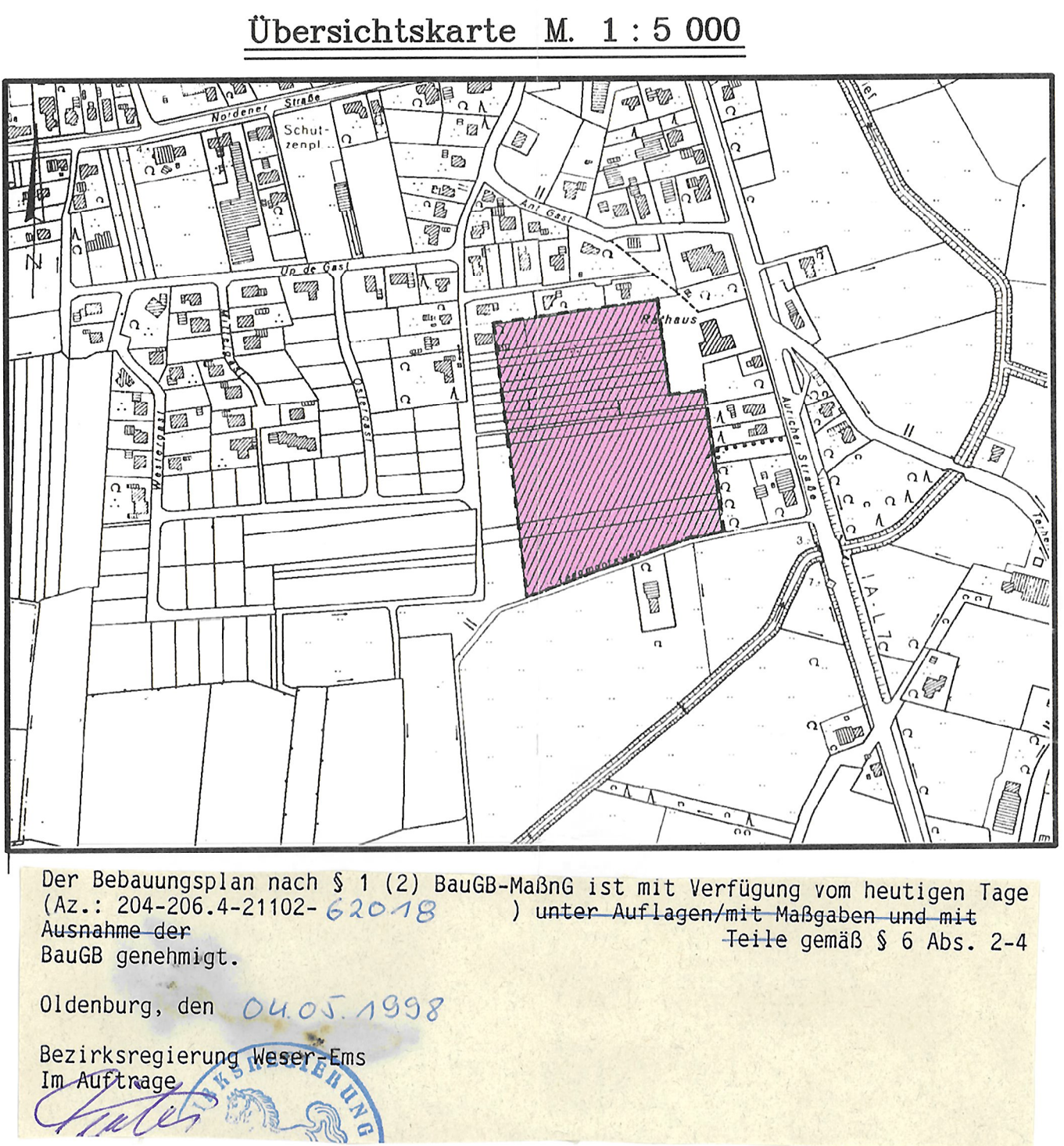
Unterschrift *[Signature]*

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgefertigt von:

Ausfertiger: / den 28.08.1998
1.03.1997 / 01.11.1997 / 05.12.1997

Planverfasser: **Ingenieurbüro Dr.-Ing. Schürmann**



Textliche Festsetzungen

- Unzulässige Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten**
In den allgemeinen Wohngebieten werden gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauVO die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauVO nicht Bestandteil dieses Baubehringungsplans.
- Sonderbauweise**
Die Errichtung von BauVO in den allgemeinen Wohngebieten eine Sonderbauweise festgelegt. Die Gebäude der Einzelhäuser darf maximal 25 m betragen. Die Gebäude dürfen nur mit einem seitlichen Grenzabstand, wie bei der offenen Bauweise, errichtet werden.
- Unvollständige von Garagen, Carports und Nebenanlagen**
Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche der allgemeinen Wohngebiete dürfen
 - Garagen und Carports gemäß § 12 Abs. 1 BauVO,
 - Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauVO,
 in einem Abstand von 3 bzw. 5 m von der Straßengrenzlinie entsprechend den festgesetzten Abständen sowie gegen alle mit der öffentlichen Grundflächen nicht errichtet werden (§ 12 Abs. 1 und § 2 Abs. 4 BauVO).
- Ermittlung der Grundfläche**
Gemäß § 19 Abs. 1 Satz 3 BauVO ist die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauVO bezeichneten Anlagen um 25 % zulässig. Werden nicht transparente Dachflächen von Anlagen, die den Anforderungen des BauVO nachfolgend beschrieben beginnt und/oder Stützflächen für Anlagen nach § 12 BauVO mit beauftragte werklichem Material (mehr als 25 % Fugenanteil) wasserdurchlässig befestigt, ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu 50 % zulässig.
- Anzahl der Wohneinheiten in Einzelhäusern**
In den allgemeinen Wohngebieten sind pro Einzelhaus maximal ein Wohngebäude mit maximal zwei Wohneinheiten oder pro Grundstück maximal zwei Wohngebäude mit jeweils einer Wohnstätte zulässig (§ 9 Abs. 1 Ziffer 6a BauVO).

Baugestalterische Festsetzungen

(Örtliche Bauvorschriften gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO)

- ### 1. Trauf- und Firnhäute
- Die zulässigen Trauf- und Firnhäuten sind den Nutzungsschablonen zu entnehmen. Als Bezugswert für die Schablonen der Aufwände der Außenwand mit der Dachstuhl zur Erschließungsräume/Schritte. Ausgenommen sind die Traufen der Dachbühnen und Kuppelwälder.
- ### 2. Dachziegel
- Es sind nur Walm- und Sattelfächer zulässig. Die Giebelstutzen der Sattelfächer dürfen abgewinkt werden (Kuppelwälder). Die Dachneigung hat mindestens 30° und höchstens 50° zu betragen.
- ### 3. Dachbedeckung
- Die Dachbedeckung der geeigneten Dächer hat mit roten Dachpfannen aus gebranntem Ton oder Beton zu sein. Als rot gelten alle Farböne der Farbne orange und rot laut Farblege RAL 8010 HR mit einem Glanzwert von 2000, 3000, 3003, 3004, 3005, 3007, 3009, 3011, 3012, 3014 und 3015. Gemäß § 85 BauNVO sind Ausnahmen von der Vorschrift zulässig, wenn zur Energieerneuerung neue Technologien eingesetzt werden sollen. Die Ausnahme beschränkt sich auf eine Dachfläche.
- Die Größe dieser Anlagen darf höchstens 50 % der Dachfläche der gewählten Dachziele in Anspruch nehmen.
- ### 4. Ausnahmen
- Gemäß § 85 Abs. 1 BauNVO sind die Baugestaltungs-Festsetzungen Ziffer 1 bis 6 nicht für die folgenden vorzusehen:
- untergeordnete Anbauten,
 - Vorder- und Ausbuchtungsbedachungen,
 - Wintergärten,
 - Gartenhäuser,
 - Garagen und Carports.

Textliche landschaftspflegerische Festsetzungen

Die unter Ziffer 1.1 - 1.2 aufgeführten Maßnahmen auf öffentlichen Flächen sind spätestens mit der Fertigstellung der Erchließungsstraßen in der Pflanzperiode (15.10. - 30.04.) von der Gemeinde durchzuführen.

Die unter 2.1 - 2.3 aufgeführten Maßnahmen sind spätestens 8 Monate nach der Bezugsfertigkeit der Gebäuden in der Pflanzperiode (15.10. - 30.04.) von den Grundstückseigentümern durchzuführen.

Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Eingriffsfläche:

1. Öffentliche Flächen:
- 1.1 Straßenraumbegrünung
- Zur Begrünung des Straßenraumes sind folgende Gehölze zu verwenden (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a Bau-
(Hochstamm, 3 x verzweigt, mit Drehballen, Stammumfang: 12 - 14 cm)
Filix cordata "Gieseler" (Winter-Linde)
oder
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Je laufende 20 m Straßenlänge ist ein Baum zu pflanzen.
- Außerdem sind die Grünstreifen im Straßenraum flächendeckend mit Stauden oder sommergrünen La-
stbüschen zu bepflanzen.

1.2 Bepflanzung Kinderspielplatz

Die für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz ist zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB). Folgende Gehölze sind bindend anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten:

Einzelbäume: zu 5 %
(Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang: 12-14 cm)
Quercus robur (Stiel-Eiche) zu 60 %

Quercus robur	(Stiel-Eiche)	zu 60 %
Tilia cordata	(Winter-Linde)	zu 40 %
<u>Bäume:</u>		zu 15 %

<i>Alnus glutinosa</i>	(Schwarz-Erle)	zu 10 %
<i>Betula pubescens</i>	(Moor-Birke)	zu 15 %

<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)	zu 15 %
<i>Quercus robur</i>	(Stiel-Eiche)	zu 40 %
<i>Tilia cordata</i>	(Winter-Linde)	zu 20 %

Sträucher:		zu 80 %
(2 x verpflanzt, 60-100 cm hoch)		
<i>Salix aurita</i>	(Ohr-Weide)	zu 25 %

<i>Salix cinerea</i>	(Grau-Weide)	zu 25 %
<i>Salix caprea</i>	(Sal-Weide)	zu 25 %
<i>Salix purpurea</i>	(Flechseiche)	zu 25 %

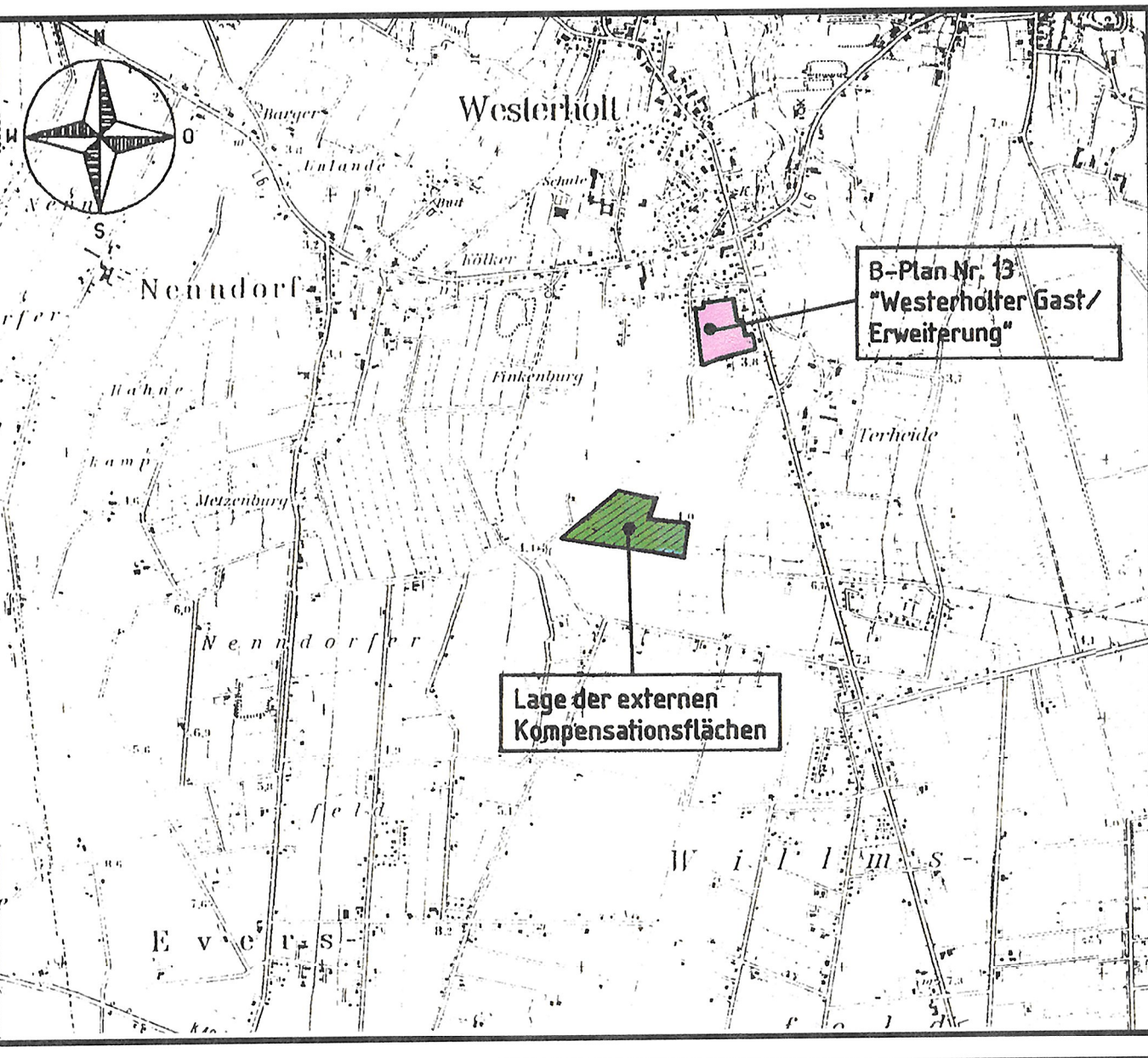
Die Pflanzabstände sind für Bäume auf 3-5 m und für Sträucher auf 1-2 m festgesetzt.

Private Flächen

- ### Fächerhafte Baupflanzung
- Für die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ortsanerkennung ist zu bepflanzen (5 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB). Hierzu sind alle folgenden Grünfläche gemäß der angegebenen Anteile bindend anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten:
- Bäume:**
- | | |
|---|---------|
| (Weißer, 2 x verpflanzt, 100 - 125 cm hoch) | |
| <i>Alnus glutinosa</i> (Schwarz-Erle) | zu 10 % |
| <i>Betula pendula</i> (Hängebirke) | zu 10 % |
| <i>Betula pubescens</i> (Moor-Birke) | zu 5 % |
| <i>Quercus robur</i> (Stiel-Eiche) | zu 75 % |
- Sträucher:**
- | | |
|--|---------|
| (2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch) | |
| <i>Fraxinus alnus</i> (Feldulme) | zu 6 % |
| <i>Prunus spinosa</i> (Schlehe) | zu 15 % |
| <i>Rosa carina</i> (Hunds-Rose) | zu 10 % |
| <i>Salix aurita</i> (Ohr-Weide) | zu 20 % |
| <i>Salix cinerea</i> (Grau-Weide) | zu 15 % |
| <i>Salix caprea</i> (Strauch-Weide) | zu 10 % |
| <i>Sambucus nigra</i> (Schw. Holunder) | zu 10 % |
| <i>Sorbus aucuparia</i> (Eberesche) | zu 15 % |
- Ranker:**
- | | |
|---|--|
| <i>Lonicera periclymenum</i> (Wald-Geißblatt) | |
|---|--|
- In die Pflanzentafel sind für Blüme auf 5 - 10 m, für Sträucher auf 1 - 1,5 m festgesetzt; Ranker sind alle 5 m in die Pflanzentafel einzustreuen. Die Verteilung der Gehölze auf dem 7 m breiten Pflanzentafel ist als 3-reihige Pflanzentafel mit 1,5 m Reihenabstand (Abstand von den Rändern je 2,00 m). Der Pflanzentabell in den Reihen beträgt 1,5 m.
- Siedungsgrün (Straußentwäse)**
- In die Plan der dargestellte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Siedungsgrün ist mit Obstbäumen (Lokaleorten) als Streubestattung zu bepflanzen.
- Hierzu sind in Abständen von 5 m lokale Obstbaumsorten (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang: 10 - 12 cm) anzupflanzen und zu erhalten.
- ### Pflanzgebiet
- Im Pflanzgebiet ist/sind auf jedem Baugrundstück je angefangene 400 qm Grundstücksfläche mindestens
- ein Laubbaum der folgenden Artenwahlweise
 - *Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn)
 - *Alnus glutinosa* (Schwarz-Erle)
 - *Carpinus betulus* (Hängebirke)
 - *Fraxinus excelsior* (Gewöhn. Esche)
 - *Quercus robur* (Stiel-Eiche)
 - *Tilia cordata* (Winter-Linde)
- (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang: 14 - 16 cm) oder
- zwei Obstbäume (Lokaleorten)
 - (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang: 10 - 12 cm)
 - anzupflanzen (5 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB).

linweise

- Als gesetzliche Grundrechte gelten für diesen B-Plan in der Zeit geltende Fassung:
 - BauGB vom 08.12.1968
 - BauGB - MietStG vom 28.04.1968
 - BauNVO vom 23.01.1960
 - PlanVO 90 vom 12.12.1990
 - NBSaO vom 13.07.1998
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12.02.1987
 - Niedersächsisches Gesetz über Spielplätze (NSpG) vom 05. Februar 1974
 - Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG) vom 11. April 1994
 - Niedersächsisches Straßengesetz (NStuG) vom 24. September 1980
- Bodennutzung**
- Bei Erdarbeiten können archäologische Funde zutage kommen. Das können sein, Tongefäßscherben, Holzwerkzeuge, Münzen, Scherben sowie auffällige Bodenverfärbungen, auch geringe Spurensätze und unterirdische Leertümpel. Diese Funde sind wichtig, weil sie für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und insbesondere als Bodendenkmale den Schutzbestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes, wonach sie als Bodendenkmale sind, Minderpflicht für die Finder, der Leiter der Arbeiten und der Eigentümer der Fläche, auf der die Funde gefunden wurden, auferlegt. Die Bodendenkmale, der Landkreis sowie das Ostfälische Landratsamt - Abteilung Archäologie Landesaufnahme Aurich entgegen.
- Bodenbelastungen**
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten bzw. Altstandorte zutage kommen, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Externe Kompensationsmaßnahmen (Ersatzmaßnahmen)**
- Die folgenden Kompensationsmaßnahmen sind zur Kompensation der zu erwartenden Eingriffe/Entlastungen des Grundbesitzes im Bereich der Baugrundlinie und Erschließungsstraßen anzurechnen und von der Gemeinde auszuführen:
- **Grünlandsersatz (Anrechnung von 1.414 ha)**
 - die dauerhafte extensive Grünlandbewirtschaftung der Flurstücke 30/6 und 20/6, Flur 6, Gemarkung Westerholt, ist sicherzustellen
 - keine Kalkung, keine Grünlandumbruch,
 - keine Weidenutzung, keine Grünlandentlastungen (außer geringfügige Unterhaltung der Gräben),
 - keine Walzen, Schleppen, Mähen oder dergl. in der Zeit vom 15. März bis 1. Juli eines Jahres,
 - ganztägig keine Gülle und keine chemischen Pflanzenschutzmittel ausbringen,
 - bis zum 1. Juli Beweidung mit höchstens 2 Tieren je ha, keine Portonabeweidung zulässig,
 - eine Beweidung mit Schafen oder Pferden nur durch Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie
 - bei Nichtnutzung im Bedarfsfalle eine Mähe im Spätsommer (September); das Mähgut ist abzufahren



Planzeichenerklärung :

Art der baulichen Nutzung

W.A. Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

Geschoßflächenzahl

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen – Traufhöhe – in m über Gelände als Mindest- bzw. Höchstmaß, Bezugspunkt ist Erschließungsstraßenmitte

Höhe baulicher Anlagen – Firsthöhe – in m über Gelände als Höchstmaß, Bezugspunkt ist Erschließungsstraßenmitte

Bauweise und Baugrenzen

Sonderbauweise (siehe tech. Festsetzungen Ziffer 2)

nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Öffentliche Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung : Verkehrsberuhigte Zone

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
Zweckbestimmung : Müllsammelplatz

Grünflächen

Öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung : Spielplatz

Private Grünflächen
Zweckbestimmung : Orteingrünung/Siedlungsrün

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Zweckbestimmung : Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Begünstigte : Samtgemeinde Holtriem

Zweckbestimmung : Schutzwasserentstorgung

"Westenholter Gast Erweiterung"