

**Präambel und Ausfertigung**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Westerholt diesen Bebauungsplan Nr. 15 "Am Jackmoorsweg - Erweiterung", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie die nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO, als Satzung beschlossen:

Westerholt, den 14.02.2000  
 gen. de Vries  
 Bürgermeister

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Westerholt, den 14.02.2000  
 gen. de Vries  
 Bürgermeister

**Verfahrensmerkmale**

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 28.03.1999 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 "Am Jackmoorsweg - Erweiterung" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.02.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Westerholt, den 14.02.2000  
 gen. de Vries  
 Bürgermeister

**Planunterlage**

Datengrundlage:  
 Liegenschaftskarte: Flur 6, Gemarkung Westerholt  
 Maßstab: 1:1000

Die Terrainreliefung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 10 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985, Nds. CVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.08.1989, Nds. CVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 27.01.1999). Sie ist hinsichtlich der Bestimmung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Leer, den 07.03.2000  
 gen. Jansen  
 Unterschrift

**Öffentliche Auslegung**

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 28.03.1999 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.05.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 02.06.1999 bis 02.07.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus-gelegen.

Westerholt, den 14.02.2000  
 gen. de Vries  
 Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan Nr. 15 "Am Jackmoorsweg - Erweiterung" nach der Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.02.2000, den Bebauungsplan als Satzung (§ 10 BauGB) und die örtlichen Bauvorschriften gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Westerholt, den 14.02.2000  
 gen. de Vries  
 Bürgermeister

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 15 "Am Jackmoorsweg - Erweiterung" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.03.2000 im Amtsblatt für den Landkreis Wittmund bekanntgemacht worden.

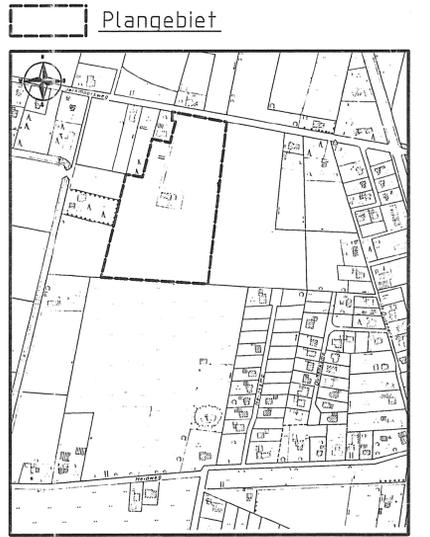
Der Bebauungsplan ist damit am 31.03.2000 rechtsver-bündlich geworden.

Westerholt, den 14.04.2000  
 gen. de Vries  
 Bürgermeister

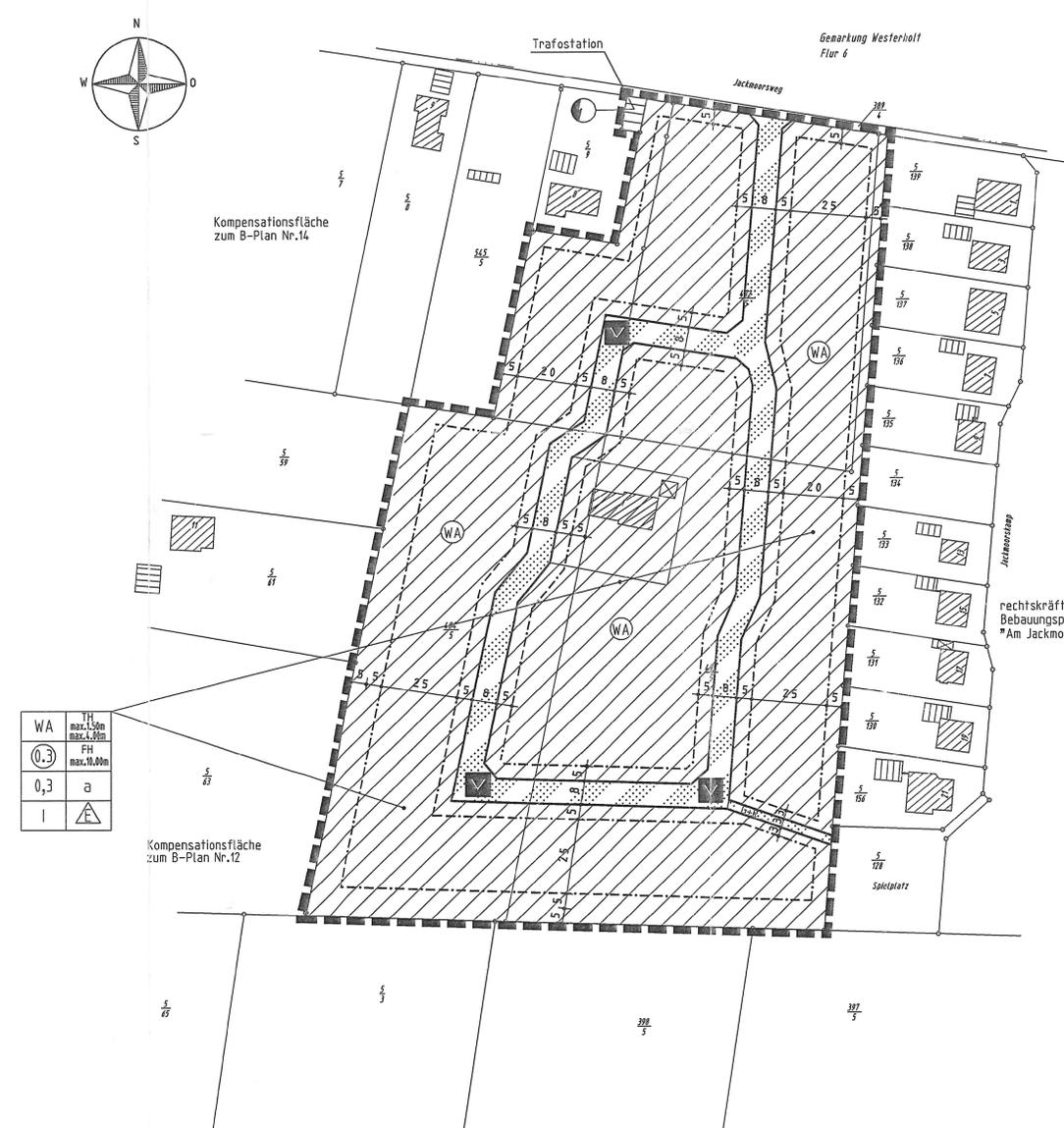
**Mängel und Abwägung**

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Westerholt, den 14.02.2000  
 gen. de Vries  
 Bürgermeister



Maßstab 1:5000



WA	TH
0,3	max. 1,50m
0,3	max. 4,00m
0,3	a
1	△

Kompensationsfläche zum B-Plan Nr. 12

**Textliche Festsetzungen**

- Unzulässige Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten**  
 In den allgemeinen Wohngebieten werden gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.
- Abweichende Bauweise**  
 Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird in den allgemeinen Wohngebieten eine Sonderbauweise festgesetzt. Die Gebäudehöhe der Einzelhäuser darf maximal 25 m betragen. Die Gebäude dürfen nur mit einem seitlichen Grenzabstand, wie bei der offenen Bauweise, errichtet werden.
- Unzulässigkeit von Garagen, Carports und Nebenanlagen**  
 Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche der allgemeinen Wohngebiete dürfen  
 - Garagen und Carports gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO,  
 - Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO,  
 in einem Abstand von 3 bzw. 5 m von der Straßenbegrenzungslinie entsprechend den festgesetzten Bau-grenzen sowie auf den privaten Grundflächen mit Pflanzbindungen nicht errichtet werden (§ 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO).
- Ermittlung der Grundfläche**  
 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um 25 % zulässig. Werden nicht transparente Dachflächen von Anlagen nach den §§ 12 und 14 BauNVO dauerhaft flächendeckend begründet und/oder Stelplätze und Zufahrten für Anlagen nach § 12 BauNVO mit breitflügig verlegtem Material (mehr als 25 % Fugenanteil) wasserdurchlässig befestigt, ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu 50 % zulässig.
- Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäude**  
 In den allgemeinen Wohngebieten sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig (§ 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB).

**Örtliche Bauvorschriften gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB**

- Trauf- und Firsthöhe**  
 Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen sind den Nutzungsschablonen zu entnehmen. Als Bezugsebene gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut zur Erschließungsstraßenmitte. Ausgenommen sind die Traufen der Dachgauben und Krappwalmdächer.
- Dachform**  
 Es sind nur Walmd- und Satteldächer zulässig. Die Giebelstutzen der Satteldächer dürfen abgewalmt werden (Krippstutzen). Die Dachneigung hat mindestens 10° und höchstens 50° zu betragen.
- Dachbedeckung**  
 Die Dachbedeckung der geneigten Dächer hat mit roten Dachpfannen aus gebranntem Ton oder Beton zu erfolgen. Als rot gelten alle Farböne der Farböne RAL 840 HR mit Ausnahme der RAL-Ziffern 2000, 2003, 3004, 3005, 3007, 3009, 3011, 3012, 3014 und 3015. Gemäß § 85 NBauO sind Ausnahmen von der Vorschrift zulässig, wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen. Die Ausnahme beschränkt sich auf eine Dachseite. Die Größe dieser Anlagen darf höchstens 50 % der Dachfläche der gewählten Dachseite in Anspruch nehmen.
- Ausnahmen**  
 Gemäß § 85 Abs. 1 NBauO gelten die Örtlichen Bauvorschriften Ziffer 1 bis 3 nicht für die folgenden Vorhaben:  
 - untergeordnete Anbauten,  
 - Vordächer und Eingangsbüddelungen,  
 - Wintergärten,  
 - Gartenhäuser,  
 - Garagen und Carports.

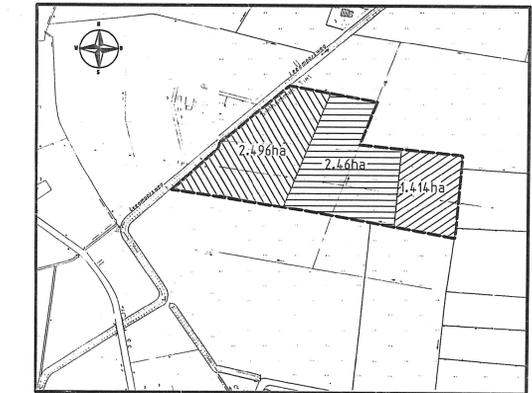
**Textliche landschaftspflegerische Festsetzungen**

- Die unter Ziffer 1.1. aufgeführte Maßnahme auf öffentlichen Flächen ist spätestens mit der Fertigstellung der Erschließungsstraßen in der Pflanzperiode (15.10. - 30.04.) von der Gemeinde durchzuführen.
- Die unter 2.1 aufgeführte Maßnahme ist spätestens 8 Monate nach der Bezugsfertigkeit der Gebäude in der Pflanzperiode (15.10. - 30.04.) von den Grundstückseigentümern durchzuführen.
- Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Eingrifffläche:**
- Öffentliche Flächen:**
    - Straßenraumbegrenzung**  
 Zur Begrünung des Straßenraumes sind folgende Gehölze zu verwenden (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB):  
 - Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang: 12 - 14 cm)  
 - *Tilia cordata* "Glenleven" (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 Laub-sträuchern zu bepflanzen.
    - Private Flächen**
  - Pflanzgebiet**  
 Im Pflanzgebiet ist/ sind auf jedem Baugrundstück je angefangene 400 qm Grundstücksfläche mindestens  
 - ein Laubbaum der folgenden Arten wahlweise  
 - *Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn) *Fraxinus excelsior* (Gewöhn. Esche)  
 - *Alnus glutinosa* (Schwarz-Erle) *Quercus robur* (Stiel-Eiche)  
 - *Carpinus betulus* (Hainbuche) *Tilia cordata* (Winter-Linde)  
 (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang: 14 - 16 cm)  
 oder  
 zwei Obstbäume (Lokalorten)  
 (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang: 10 - 12 cm)  
 anzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB).

**Hinweise**

- Alle gesetzlichen Grundlagen gelten für diesen B-Plan in der zur Zeit geltenden Fassung:  
 - BauGB vom 27.08.1997  
 - BauNVO vom 23.01.1990  
 - PlanZO 90 vom 18.12.1990  
 - NBauO vom 13.07.1995  
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 21. September 1998  
 - Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG) vom 11. April 1994
- Bodenfunde:**  
 Bei Erdarbeiten können archäologische Funde zutage kommen. Das können sein, Tongefäßscherben, Holz-kohleasammeln, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen, auch geringe Spuren solcher Funde. Bodenfunde sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterliegen als Bodenkulturgüter dem Schutzbestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes, wonach sie meldepflichtig sind. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Hinweise auf Bodenfunde nehmen die Unteren Denkmalschutzbehörden, der Landkreis sowie die Ostfriesische Landschaft- Abteilung Archäologische Landesaufnahme Aurtch entgegen.
- Bodenbelastungen:**  
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die ausführende Firma.
- Externe Kompensationsmaßnahmen (Ersatzmaßnahmen):**  
 Die folgenden Kompensationsmaßnahmen sind zur Kompensation der zu erwartenden Eingriffsfolgen des gesamten Bereiches der Baugrundstücke und Erschließungsstraßen anzurechnen und von der Gemeinde auszuführen:  
 Grünlandextensivierung (Anrechnung von 2,46 ha)  
 Die dauerhafte extensive Grünlandbewirtschaftung der Flurstücke 39/6 und 20/6, Flur 6, Gemarkung Westerholt, ist sicherzustellen.  
 Ausgeschlossen ist jegliche Düngung, die Anwendung von Pestiziden und Bioziden sowie das Walzen und Schleppen der Flächen. Die Mahd soll in den ersten drei Jahren 2 x im Jahr (Mitte Juni/Ende September) und in den darauffolgenden Jahren 1 x im Jahr (Juni - August) erfolgen.  
 Das Mahgut ist abzuräumen.  
 Alternativ zur Mahd ist eine dauerhafte extensive Grünlandbeweidung mit max. zwei Weidetierhaa möglich.

- Externe Kompensationsflächen
- Bebauungsplan Nr. 13 "Westerholter Gast - Erweiterung"
- Bebauungsplan Nr. 15 "Am Jackmoorsweg - Erweiterung"
- Bebauungsplan Nr. 16 "Gewerbegebiet West"



Maßstab 1:5000

**Planzeichenerklärung:**

- Art der baulichen Nutzung
  - WA Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung
  - 0,3 Geschosflächenzahl als Höchstmaß
  - 0,3 Grundflächenzahl
  - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - TH Höhe baulicher Anlagen - Traufhöhe - in m als Mindest- und als Höchstmaß, Bezugspunkt ist Erschließungsstraßenmitte
  - min. 1,50m-max. 4,00m
  - FH Höhe baulicher Anlagen - Firsthöhe - in m als Höchstmaß, Bezugspunkt ist Erschließungsstraßenmitte
  - max. 10,00 m
- Bauweise und Baugrenzen
  - a Abweichende Bauweise
  - △ nur Einzelhäuser zulässig
  - Baugrenze
- Öffentliche Verkehrsflächen
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Verkehrsberuhigende Maßnahmen
  - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
  - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Zweckbestimmung
  - Trafostation
  - Sonstige Planzeichen
  - Geltungsbereichsgrenze

Hiermit wird bezeugt, dass diese Kopie in Text und Zeichnung mit der Urschrift des Bebauungsplans Nr. 15 der Gemeinde Westerholt übereinstimmt.

Westerholt, 26.04.2000  
 Amtliche Stelle  
 Der Amtliche Zeichenführer  
 Im Auftrage  
 (Name)

Bauherr	Gemeinde Westerholt Landkreis Wittmund	Anlage	Blatt
Entwurf	Bebauungsplan Nr. 15 "Am Jackmoorsweg - Erweiterung" mit örtlichen Bauvorschriften gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO	Zeichn.Nr.:	1324/08
Entwurfstiel	Abschrift Urschrift	CAD:	K/S/P/PROJEKT/ 07/99/PL/AR/SCHIFF/PL
		Maßstab:	1: 1000
		Aufgestellt:	04.03.1999/ 10.01.2000
		gez. Bultmann	
26693 Aurich 27568 Bremerhaven		Leerer Landstraße 49 Grabenstraße 31	
Ruf 04941/0793-0 Ruf 0471/4056		Fax 04941/07936 Fax 0471/46566	
Maf.Nr.: 027/99		Größe: 0,64 m²	