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 Testerholt diesen Bebauungsplan Nr. 17 "An der Mühle" aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie die nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften sowie die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Westerholter Gast" gemäß §§ 56, 97 und 98 NBau0, als Satzung beschlossen:

Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 11.02.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 "An der Mühle" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.03.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Westerholt

Planunterlage

Liegenschaftskarte: Flur 5, Gemarkung Westerholt Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetz vom 02.07.1985, Nds GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. 345). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze Ovollständig nach (Stand vom. 28.10.1999). 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.

Unterschrift

Gemarkung Nenndorf

Flur 6

Grahen un 164

Ausgleichsfläche

zum Bebauungsplan

Nr. 6 "Lange Äcker"

Gemeinde Nenndorf

Öffentliche Auslegung

Der Rat Gemeinde hat in seiner Sitzung am 11.02.2000 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr.17 "An der Nühle" 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 Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 09.05.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus-

, den 30.01.2001

Bürgermeister

Bürgermeister

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan Nr.17 "An der Mühle" nach der Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 01.12.2000 den Bebauungsplan als Satzung (§ 10 BauGB) und die örtlichen Bauvorschriften gemäß §§ 56, 97 und 98 NBauO als Satzung sowie die Begründung und die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Westerholter Gast" , den 30.01.2001 gez. de Vries

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes Nr. 17 "An der Mühle" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 28.02.2001 im Amtsblatt für den Landkreis Vittmund bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 28.02.2001 bindlich geworden.

Westerholt

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauugsplanes Nr.17 "An der Mühle" ist die Verletzunvon Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 17 "An der Mühle" nicht geltend gemacht worden. Westerholt , den Bürgermeister

Mängel und Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes "An der Mühle" sind Nängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden. Westerholt

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 Bebauungsplanes

 Abweichende Bauweise Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird in den allgemeinen Wohngebieten eine Sonderbauweise festgesetzt. Die Gebäudelänge 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 Baugrenzen sowie auf den privaten Grünflächen 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 begrünt und/oder Stellplätze und Zufahrten für Anlagen nach § 12 BauNVO mit breitfugig verlegtem Material (mehr als 25 % Fugenanteil) wasserdurchlässig befestigt, ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu 50 % zulässig.

Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude In den allgemeinen Wohngebieten sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig (§ 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB).

Textliche landschaftspflegerische Festsetzungen

Die unter Ziffer 1.1 und 1.2 aufgeführten Maßnahmen auf öffentlichen Flächen sind 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 Eingriffsfläche:

Öffentliche Flächen:

0,3

TH min.1.50m max.4.00m FH max.10.00m

а

rechtskräftliger

Bebauungsplan Nr.9

"Westerholter Gast"

.__.___

TH min.1.50m max.4.00m FH

Ê

5

Graben

Ausgleichsfläche

zum Bebauungsplan

Nr. 17 "An der Mühle"

Hiermit beglaubige ich, dass diese Kopie des

Westerholt, 20.03,200

Bebauungsplanes Nr. 17 "An der Mühle" der Gemeinde

Westerholt in Text und Zeichnung mit der Urschrift

;-----

Gemarkung Nenndorf

Zur Bepflanzung 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)

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-

2 Bepflanzung des Kinderspielplatzes und des Siedlungsgrüns (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB) Die öffentliche Grünfläche des Kinderspielplatzes und des Siedlungsgrüns ist an der Grenze zu den allgemeinen Wohngebieten einreihig zu bepflanzen. Gehölze sind bindend anzupflanzen, zu pflegen und zu er-

(Heister, 2 x verpflanzt, 120 - 150 cm hoch) zu 20 %

Quercus robur (Stiel-Eiche) zu 40 % Tilia cordata (Winter-Linde) zu 20 % Betulua pendula (Moor-Birke) zu 15 % Carpinus betulus (Hainbuche) zu 15 % (2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch) Salix caprea (Sal-Weide) zu 20 % Acer campestre Salix aurita (Ohr-Weide) zu 20 % Sorbus aucuparia (Eberesche) zu 20 % (Grau-Weide) Salix cinerea

Die Pflanzabstände sind für Einzelbäume auf 8 m, für Bäume auf 3 - 5 m und für Sträucher auf 1 - 2 m fest-

Private Flächen

Im Plangebiet ist/sind auf jedem Baugrundstück je angefangene 400 qm Grundstücksfläche mindestens

ein Laubbaum der folgenden Arten wahlweise Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn) Fraxinus excelsior Alnus glutinosa (Schwarz-Erle) Quercus robur Carpinus betulus (Hainbuche) Tilia cordata (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang: 14 - 16 cm)

zwei Obstbäume (Lokalsorten) (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang: 10 - 12 cm)

anzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a 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 Außenfläche der Außenwand mit der Dachhaut zur Erschließungsstraßenmitte. Ausgenommen sind die Traufen der Dachgauben und Krüppelwalmdächer.

Es sind nur Walm- und Satteldächer zulässig. Die Giebelspitzen der Satteldächer dürfen abgewalmt werden (Krüppelwalm). Die Dachneigung hat mindestens 30° und höchstens 50° zu betragen.

Die Dacheindeckung der geneigten Dächer hat mit roten Dachpfannen aus gebrannten Ton oder Beton zu erfolgen. Als rot gelten alle Farbtöne der Farbreihe orange und rot laut Farbregister RAL 840 HR mit Ausnahme der RAL-Ziffern 2000, 2003, 3003, 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

Von den Örtlichen Bauvorschriften unberührt bleiben folgende Vorhaben: untergeordnete Anbauten,

- Vordächer und Eingangsüberdachungen,

Wintergärten,

 Gartenhäuser, Garagen und Carports.

<u>Hinweise</u>

1. Als gesetzliche Grundlagen gelten für diesen B-Plan in der zur Zeit geltenden Fassung:

BauGB vom 27.08.1997 BauNVO vom 23.01.1990 PlanZVO 90 vom 18.12.1990

NBauO vom 13.07.1995 Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) vom 21. September 1998 Niedersächsiches Naturschutzgesetz (NNatG) vom 11. April 1994

Landschaft - Abteilung Archäologische Landesaufnahme Aurich entgegen.

Bei Erdarbeiten können ärchologische Funde zutage kommen. Das können sein, Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen, auch geringe Spuren solcher Funde. Bodenfunde sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterstehen als Bodendenkmale den 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

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 bauausführende Firma.

. Externe Kompensationsmaßnahmen: Die folgenden Kompensationsmaßnahmen sind zur Kompensation der zu erwartenden Eingriffsfolgen des gesamten Bereiches der Baugrundstücke und Erschließungsstraßen anzurechnen und von der Gemeinde

4.1 Feldgehölzentwicklung Das Flurstück 441/91 (1,6098 ha), Flur 7, Gemarkung Nenndorf, ist mit standortgerechten und heimischen Gehölzarten locker zu bepflanzen. Die südlich gelegenen Flächenbereiche sind größtenteils der freien Sukzession zu überlassen. Für die Gehölzanpflanzung ist die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege vorzusehen. Nach der Pflege ist die gesamte Fläche der freien Sukzession zu überlassen. Entwicklungsziel ist ein naturnahes Feldgehölz. Zusätzlich erfolgt die Anlage eines Stillgewässerbiotops auf der Basis der Oberflächenentwässerungsplanung. Die Gehölzpflanzung ist im nördlichen Teil des Flurstücks zu konzentrieren. Ein Feinplanum ist nicht vorzu-

nehmen. Die Gehölze sind gemäß ihrer Standortansprüche gruppenweise (3 bis 7 Stück) zu pflanzen. Eine Reihenpflanzung ist nicht vorzunehmen. Auf der Fläche sind 200 Bäume und 1000 Sträucher zu pflanzen. Die Bepflanzung ist spätestens 8 Monate nach Beginn der Erschließungsarbeiten in der Pflanzperiode

01.10. - 30.04. von der Gemeinde Nenndorf durchzuführen. Der Herbstpflanzung ist der Vorzug zu geben.

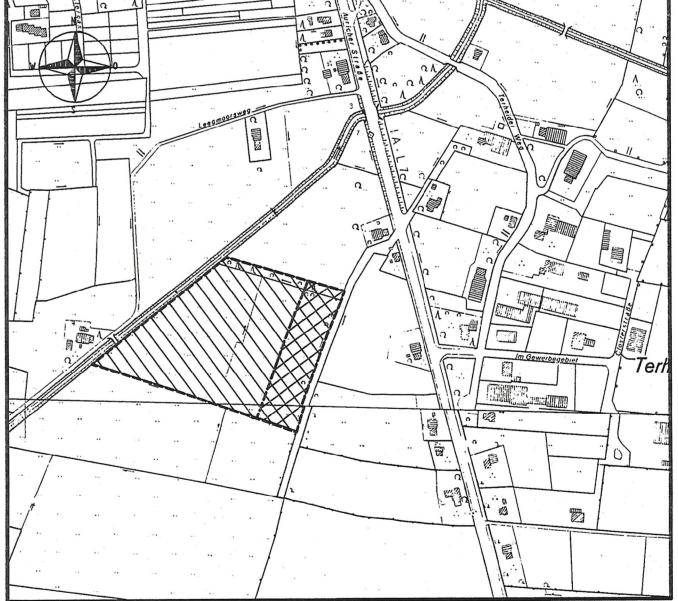
4.2 Grünlandextensivierung Die dauerhafte extensive Grünlandbewirtschaftung des Flurstücks 16/2 (2,90 von 3,99 ha), Flur 6,

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 Mähgut ist abzuräumen.

Alternativ zur Mahd ist eine dauerhafte extensive Grünlandbeweidung mit max. zwei Weidetieren/ha mög-

Übersichtskarte M. 1:5000



Kompensationsfläche zu 4.2 (2.90 ha)

Kompensationsüberschuss (1.09 ha)

Planzeichenerklärung:

Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

Geschoßflächenzahl als Höchstmaß

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

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

Bauweise und Baugrenzen

abweichende Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

----- Baugrenze

Öffentliche Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigende Maßnahmen / Geh- und Radweg

<u>Grünflächen</u>

Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung: Siedlungsgrün / Spielplatz

Sonstige Planzeichen

————— Mit Geh- Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen Begünstigte: Gemeinde Westerholt

Zweck: Sicherung der Oberflächenentwässerung Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Übersichtskarte M. 1:5000



Plangebiet/Kompensationsfläche zu 4.1

Gemeinde Westerholt Landkreis Wittmund Req.-Bez. Weser-Ems Bearbeiter: Ku/Bü Zeichn.Nr.: Bebauungsplan Nr. 17 1357/03 "An der Mühle" CAD:VPROJEKT/012 99 mit örtlichen Bauvorschriften gemäß §§56,97 und 98 NBau PL/MueHLE.PIC sowie Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 9 Entwurfsteil 1: 1000 **Urschrift** Abschrift

Ingenieurbüro Dipt.-Ing. Bultmann

20.10.2000 gez. i.V. Kubitscheck

Aurich, 15.01.2000

Tjüchkampstraße 12 Ruf 04941/1793-0 Fax 04941/1793-66

27568 Bremerhaven Grabenstraße 31 Ruf 0471/94427-0 Fax 0471 / 94427-27