

**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. 17.2 "An der Mühle - Neuaufstellung", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie die Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 17 und 17.1 nach § 13a BauGB als Satzung beschlossen:

Westerholt, den 18.01.2012

Siegel

gez. Eilers  
Bürgermeister

**Verfahrensvermerke**

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 10.08.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17.2 "An der Mühle - Neuaufstellung" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.08.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Westerholt, den 18.01.2012, gez. Eilers  
Bürgermeister

**Planunterlage**

Kartengrundlage: Gemeindeflurplan  
Gemarkung: Flur 5, Gemarkung Westerholt  
Maßstab: 1:1000

Die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräzisionen ist ohne Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde nur für kommunale Körperschaften im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung zur Bereitstellung eigener Informationen an Dritte gestattet (§ 5 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen, NVermG, vom 12. Dezember 2002, Nds.GVB. 2003, S.5). Hierzu gehört auch die Veröffentlichung von Bauleitplänen.

Öffentliche Wiedergaben sind der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde mitzuteilen (§ 5 Abs. 3 Satz 3 NVermG). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom August 2011). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Beening  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Leer, den 16.01.2012, gez. D. Beening  
Bürgermeister

**Öffentliche Auslegung**

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 10.08.2011 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17.2 "An der Mühle - Neuaufstellung" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach § 13a BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.08.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 12.09.2011 bis 12.10.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach § 13a BauGB öffentlich ausgelegen.

Westerholt, den 18.01.2012, gez. Eilers  
Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan Nr. 17.2 "An der Mühle - Neuaufstellung" nach der Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.10.2011 den Bebauungsplan als Satzung (§ 10 BauGB) nach § 13a BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Westerholt, den 18.01.2012, gez. Eilers  
Bürgermeister

**Inkrafttreten**

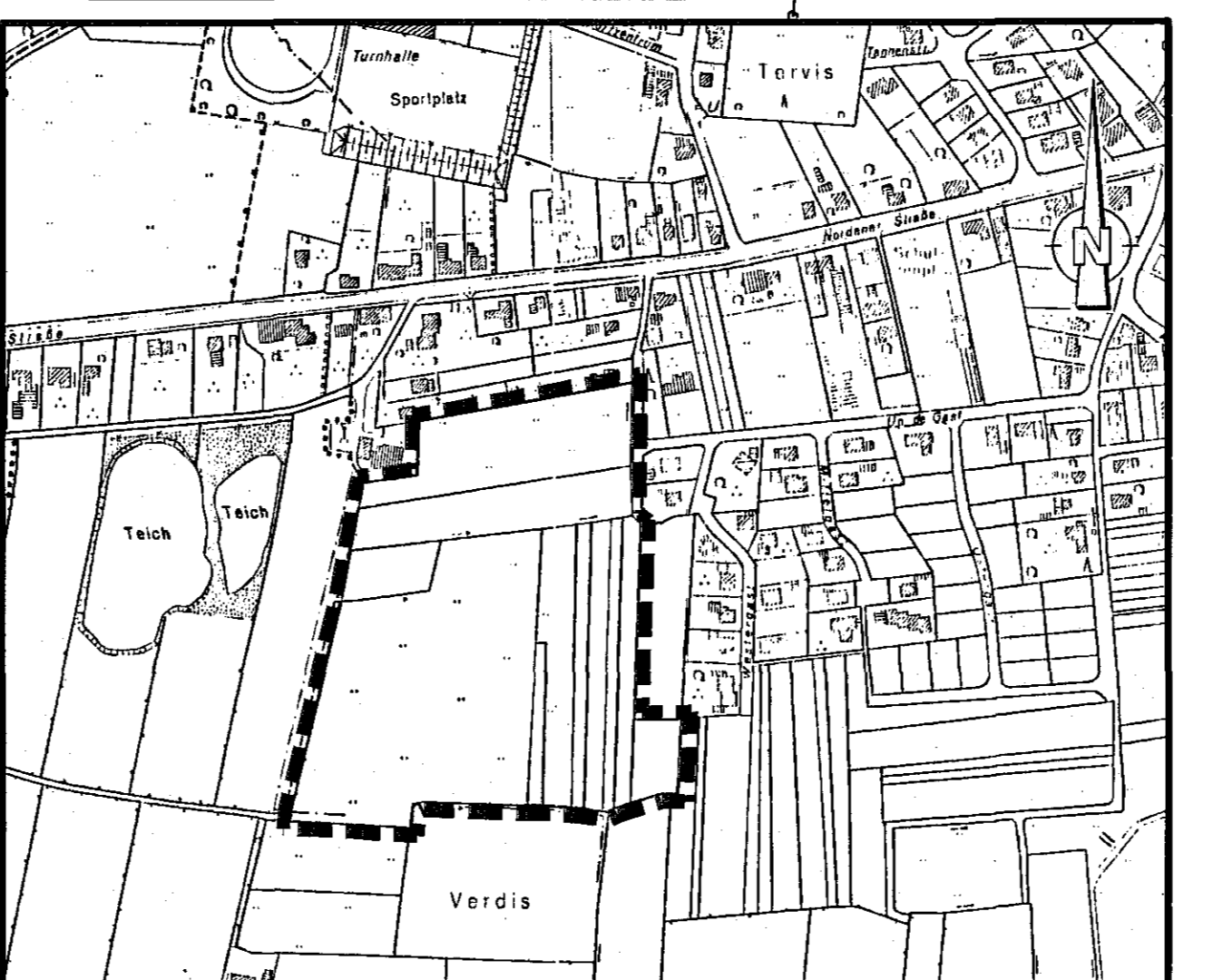
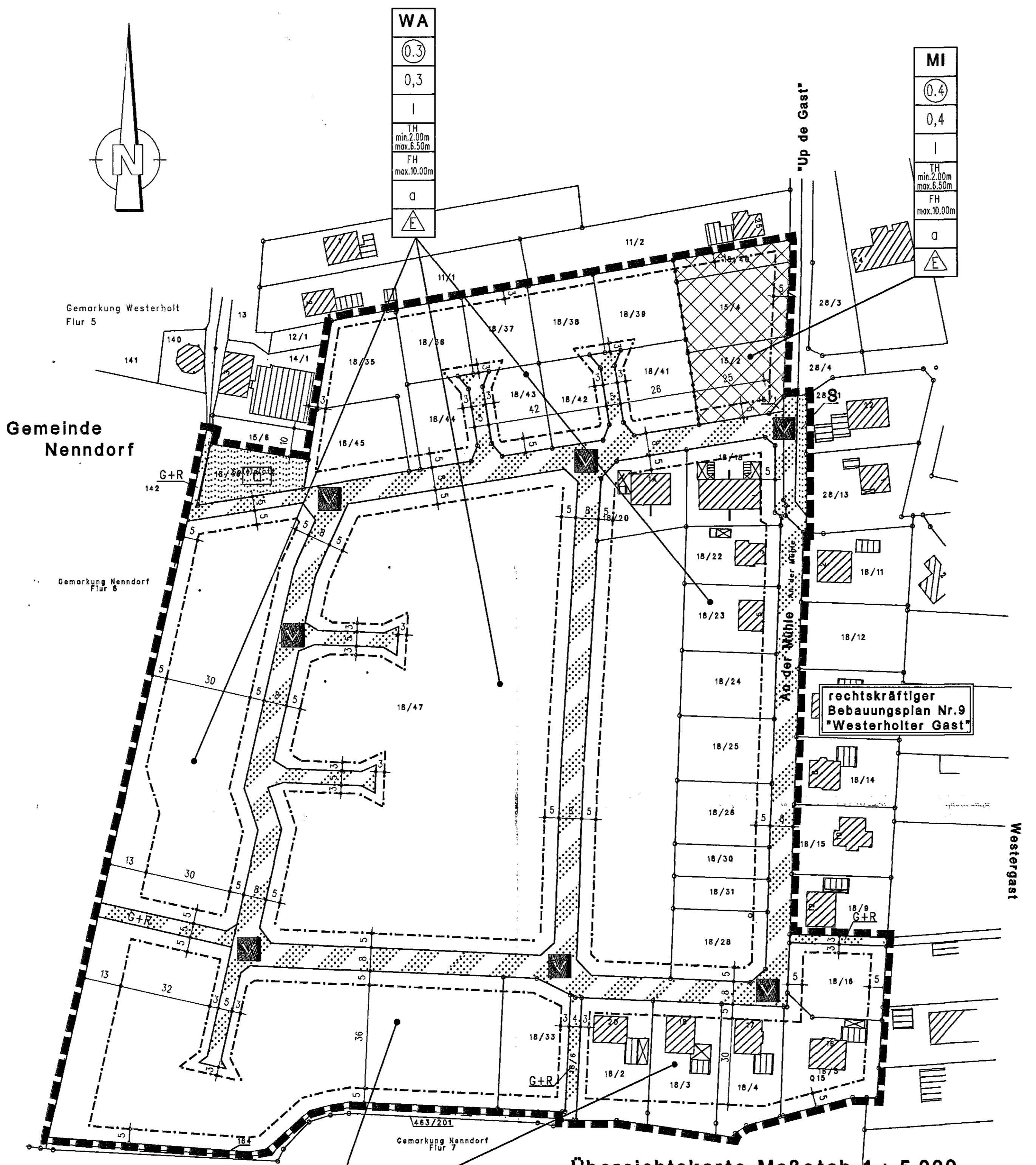
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 17.2 "An der Mühle - Neuaufstellung" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.01.2012 im Amtsblatt für den Landkreis Wittmund bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 31.01.2012 rechtsverbindlich geworden.

Westerholt, den 15.02.2012, gez. Eilers  
Bürgermeister

**Verletzung Vorschriften über die Planfeststellung**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 17.2 "An der Mühle - Neuaufstellung" ist eine Verletzung der in § 214 Abs. Nr. 1 - 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie ein Mangel des Abwägungsvorgangs nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Westerholt, den 15.02.2012, gez. Eilers  
Bürgermeister



**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 und dem Mischgebiet eine abweichende Bauweise 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 der öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend den festgesetzten Bauregeln nicht errichtet werden (§ 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 6 BauNVO).
- Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude**  
In den allgemeinen Wohngebieten sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig (§ 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB).
- Unzulässige Nutzungen in den Mischgebieten**  
a) In den Mischgebieten (M-Gebieten) werden gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.  
b) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden in den Mischgebieten nach § 6 Abs. 2 die Ziffern 6, 7 und 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) nicht zugelassen.
- Trauf- und Firsthöhen**  
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.

**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 Bezugsebene der Gebäude in der Pflanzperiode (15.10. - 30.04.) von den Grundstückseigentümern durchzuführen.
- Ausleihmaßnahmen innerhalb der Einzelflächen:**
- Öffentliche Flächen:**
    - Straßenraumbegrünung**  
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 Laubbäumen zu bepflanzen.
    - Bepflanzung des Kinderspielflur und des Siedlungsgrüns** (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB)  
Die öffentliche Grünfläche des Kinderspielflur und des Siedlungsgrüns ist an der Grenze zu den allgemeinen Wohngebieten einreihig zu bepflanzen. Gehölze sind bindend anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten.  
**Bäume:**  
(Helster, 2 x verpflanzt, 120 - 150 cm hoch) zu 20 %  
*Alnus glutinosa* (Schwarz-Erle) zu 10 %      *Quercus robur* (Stiel-Eiche) zu 40 %  
*Betula pendula* (Moor-Birke) zu 15 %      *Tilia cordata* (Winter-Linde) zu 20 %  
*Carpinus betulus* (Hainbuche) zu 15 %  
**Sträucher:**  
(2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch) zu 80 %  
*Acer campestre* (Feld-Ahorn) zu 20 %      *Salix caprea* (Sal-Weide) zu 20 %  
*Salix aurita* (Ohr-Weide) zu 20 %      *Sorbus aucuparia* (Eibesche) zu 20 %  
*Salix cinerea* (Grau-Weide) zu 20 %  
Die Pflanzabstände sind für Einzelbäume auf 8 m, für Bäume auf 3 - 5 m und für Sträucher auf 1 - 2 m festgesetzt.
  - Private Flächen**
    - Pflanzgebot**  
Im Plangebiet ist/sind auf jedem Baugrundstück je angefangene 400 qm Grundstücksfläche mindestens  
- ein Laubbäum 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).

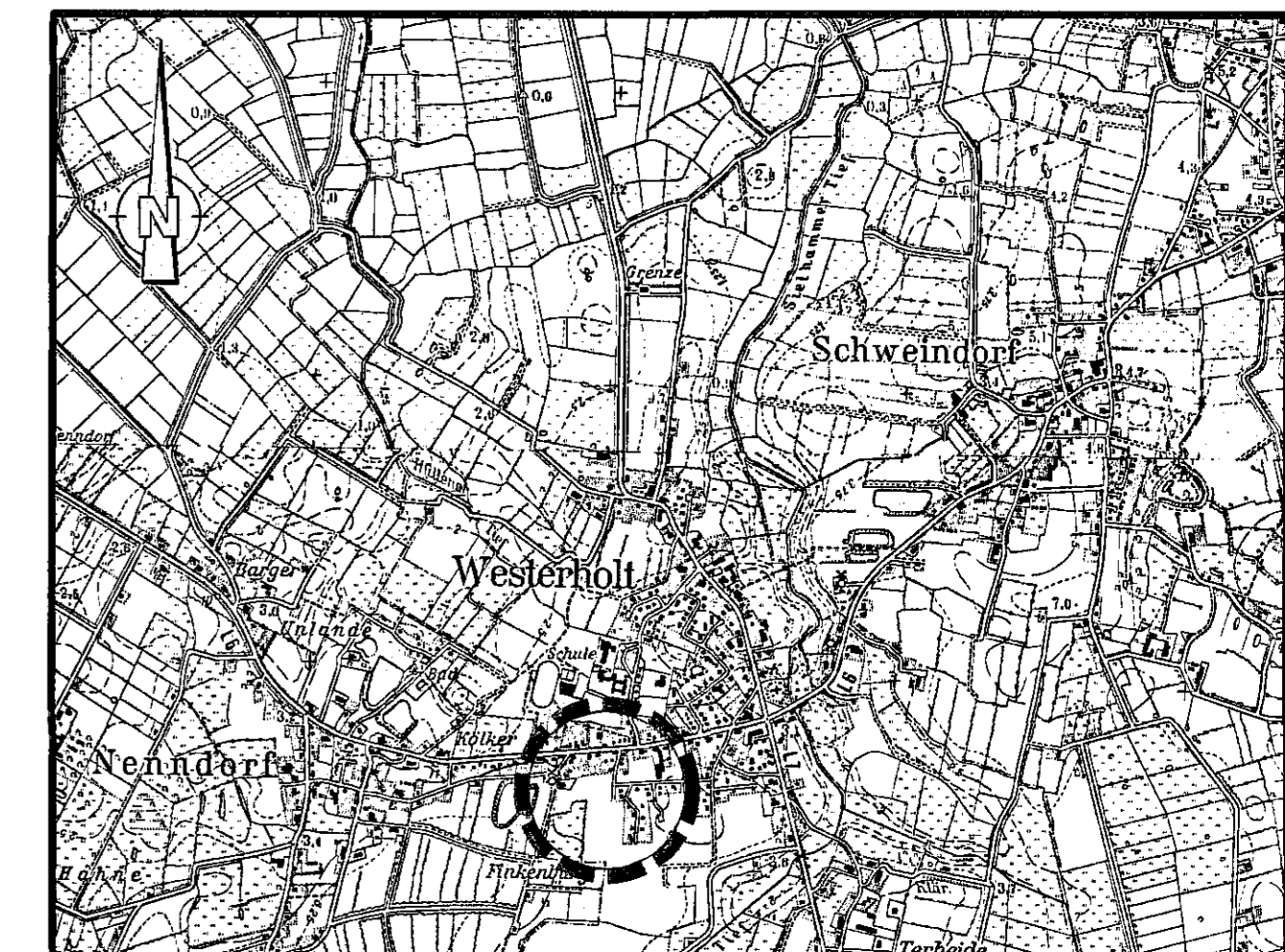
**Hinweise**

- Als gesetzliche Grundlagen gelten für diesen B-Plan in der zur Zeit geltenden Fassung:  
- BauGB vom 23.09.2004  
- BauNVO vom 23.01.1990  
- PlanZO 30 vom 18.12.1990
- Bodenfunde:**  
Bei Erdarbeiten können archäologische Funde zutage kommen. Das können sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, 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 Landschaft - Abteilung Archäologische Landesaufnahme Aurich 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 bauausführende Firma.

**Planzeichenerklärung :**

- Art der baulichen Nutzung**
- WA Allgemeine Wohngebiete  
MI Mischgebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,3 / 0,4 Geschosßflächenzahl als Höchstmaß  
0,3 / 0,4 Grundflächenzahl  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
TH min. 2,00m / max. 6,50m Höhe baulicher Anlagen - Traufhöhe - in m über Gelände als Höchstmaß, Bezugspunkt ist Erschließungsstraßenmitte  
FH max. 10,00m Höhe baulicher Anlagen - Firsthöhe - in m über Gelände als Höchstmaß, Bezugspunkt ist Erschließungsstraßenmitte
- Bauweise und Bauregeln**
- 0 abweichende Bauweise  
E nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Öffentliche Verkehrsflächen**
- G+R Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigende Maßnahmen  
G+R Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Geh- und Radweg
- Grünflächen**
- S Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung: Schutzstreifen  
G Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung: Spielplatz
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 17.2 "An der Mühle - Neuaufstellung"  
--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

**Übersichtskarte Maßstab 1 : 25.000**



Loge des Bebauungsplanes Nr. 17.2 "An der Mühle - Neuaufstellung"

Bauherr	Gemeinde Westerholt Landkreis Wittmund	Anlage	Blatt
Entwurf	Bebauungsplan Nr. 17.2 "An der Mühle - Neuaufstellung" mit Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 17 und 17.1	Bearbeitet	10.003.005
Entwurfsteil	Urschrift      Abschrift	Pfads	Pl/10 003 005/ CADDY/BPL/
		Datename	MUHLENEUPIC
		Maßstab	1 : 1000
	Ingenieure Dr. Schlichting Dr. Ermel GmbH	Aufgestellt	Aurich, 25.08.2010/ 20.10.2011
		gez. Dr. Schlichting	
2605 Aurich 27568 Bremerhaven	TJchampsstraße 12 Grabenstraße 31	Ruf 0494/1793-0 Ruf 0471/94427-0	Fax 0494/1793-66 Fax 0471/94427-27
		Maßstab	10.003.005 0,56

