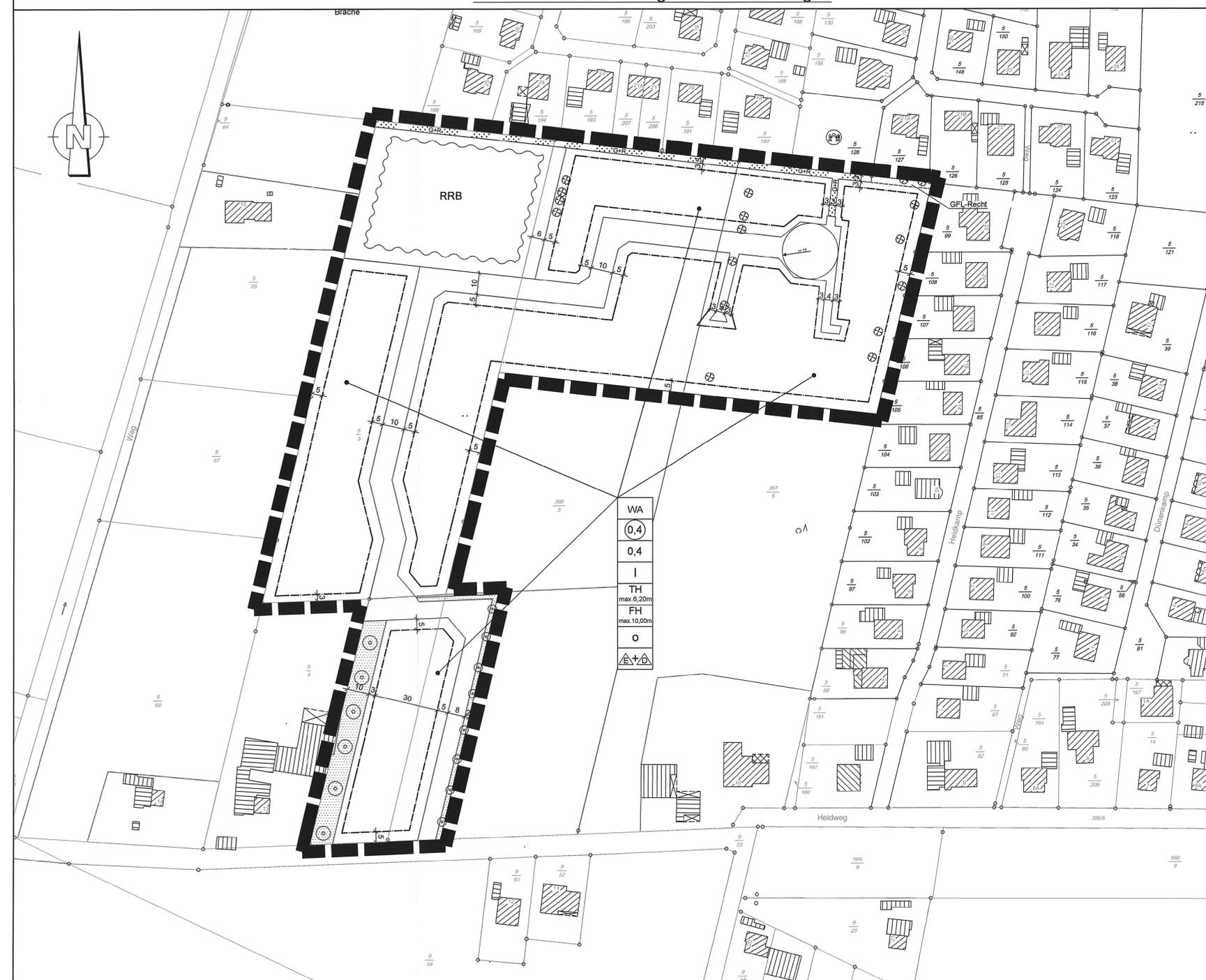


<b>Präambel und Ausfertigung</b>	
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Westerholt den Bebauungsplan Nr. 23 „Heidweg“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.	
Westerholt, 19.05.2016	
gez. de Vries-Wiemken (Bürgermeisterin)	L.S.
<b>Verfahrensvermerke:</b>	
<b>Aufstellungsbeschluss</b>	
Der Rat der Gemeinde Westerholt hat in seiner Sitzung am 05.03.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Heidweg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.02.2016 ortsüblich bekanntgemacht.	
Westerholt, 19.05.2016	gez. de Vries-Wiemken Bürgermeisterin
<b>Öffentliche Auslegung</b>	
Der Rat der Gemeinde Westerholt hat in seiner Sitzung am 05.03.2014 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23 „Heidweg“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.02.2016 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23 „Heidweg“ und der Begründung haben vom 22.02.2016 bis 22.03.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.	
Westerholt, 19.05.2016	gez. de Vries-Wiemken Bürgermeisterin
<b>Satzungsbeschluss</b>	
Der Rat der Gemeinde Westerholt hat in seiner Sitzung am 11.05.2016 den Bebauungsplan Nr. 23 „Heidweg“ gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.	
Westerholt, 19.05.2016	gez. de Vries-Wiemken Bürgermeisterin
<b>Inkrafttreten</b>	
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 23 „Heidweg“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.06.2016 im Amtsblatt für den Landkreis Wittmund bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 23 „Heidweg“ ist am 30.06.2016 rechtsverbindlich geworden.	
Westerholt, 04.07.2016	gez. de Vries-Wiemken Bürgermeisterin
<b>Verletzung von Vorschriften über die Planaufstellung</b>	
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 23 „Heidweg“ ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächenutzungsplanes sowie ein Mangel des Abwägungsvorgangs nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB nicht geltend gemacht worden.	
Westerholt,	Bürgermeisterin



<b>Gemarkung Westerholt</b>	<b>Flur 8</b>	<b>Datum des Feldvergleiches: 27.11.2013</b>	<b>Flurstück: 398/5, 397/5, 5/3</b>
<b>Quelle: Vermessung Beening, Hauptstraße 38, 26789 Leer</b>		<b>Aktenzeichen: 13244</b>	

### Textliche Festsetzungen

- Unzulässige Nutzungen in den Allgemeinen Wohngebieten (gemäß § 4 BauNVO)**  
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA-Gebiete) werden gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- Offene Bauweise (gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)**  
Gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO wird in den allgemeinen Wohngebieten eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäudelänge der Einzel- und Doppelhäuser darf gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO höchstens 50 m betragen. Hausgruppen sind in den allgemeinen Wohngebieten unzulässig.
- Mindestgrundstücksgröße (gemäß § 9 Abs. 1 BauGB)**  
Die Mindestgröße der zu bebauenden Grundstücke wird auf 450 m<sup>2</sup> festgesetzt.
- Beschränkung der Anzahl der Wohnungen (gemäß § 9 Abs. 1 BauGB)**  
In den Allgemeinen Wohngebieten ist die Errichtung von Doppelhäusern an einer Grundstücksfläche von 900 m<sup>2</sup> zulässig. Doppelhäuser in Form von Baukörpern mit zwei selbständig nutzbaren Gebäuden mit jeweils einer Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Die Errichtung einer zweiten Wohnung (Einliegerwohnung) ist in Doppelhäusern bzw. Doppelhaushälften unzulässig.  
Je Einzelhaus ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB insgesamt eine Wohnung zulässig. Ausnahme ist die Errichtung einer zweiten Wohnung (Einliegerwohnung) als untergeordnete Wohnung in Einzelhäusern zulässig, wenn deren Grundfläche weniger als 2/3 der Grundfläche der Hauptwohnung beträgt (§ 31 Abs. 1 BauGB).
- Garagen und Nebenanlagen (gemäß § 12 und § 14 BauNVO i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)**  
Außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen § 12 BauNVO in einem Abstand bis 5,00 m bzw. 3,00 m von der Straßenbegrenzungslinie der Straße, von der das Grundstück erschlossen wird, sowie im Abstand von 5,00 m zum Regenwassertalbecken bzw. 3,00 m zu den Geh- und Radwegen und der Grünfläche nicht errichtet werden.
- Straßenraumbegrünung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**  
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigende Maßnahmen“ sind insgesamt 12 standortgerechte Laubbäume anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB). Es sind Gehölze aus der folgenden Auswahl zu verwenden:  
Art: Acer campestre - Feld-Ahorn  
Corylus colurna - Baum-Hassel  
Carpinus betulus 'Fastigiata' - Säulen-Hainbuche  
Qualität: Hochstamm, 3 X verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang: 12 - 14 cm
- Bäume (Anpflanzung) (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**  
Für die 8 zeichnerisch festgesetzten Anpflanzungen sind auf dem 10 m breiten öffentlichen Grünstreifen gebietsheimische Gehölze anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB). Es sind Gehölze aus der folgenden Auswahl zu verwenden:  
Art: Quercus robur - Stiel-Eiche  
Qualität: Hochstamm, 3 X verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang: 12 - 14 cm

### Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO

- Dachformen**  
Zulässig sind Sattel-, Krüppelsattel-, Mansard-, Pult-, Pagoden-, Waln- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen ab 22°. Dabei sind Nur-Dach-Häuser nicht zulässig, wobei als Nur-Dach-Häuser Gebäude mit einer Traufwandhöhe unter 1,80 m gelten.  
Bei Garagen gemäß § 12 BauNVO und Gebäuden als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO gilt diese Festsetzung nicht. Hier sind auch Flachdächer oder geneigte Dächer mit Dachneigungen unter 22° zulässig. Dabei sind aneinander grenzende Garagedächer mit gleichen Dachneigungen auszuführen.
- Traufwand- und Firsthöhen**  
Für die Traufpunkte (Schnittpunkt Außenwand mit der Dachfläche) wird als Mindesthöhe 1,80 m und als Maximalhöhe 6,20 m festgesetzt. Die maximale Firsthöhe (höchster Punkt der Dachkonstruktion) beträgt im Planbereich 10,00 m. Bezugspunkt für die Maßangaben ist die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in Straßenmitte.  
Als Grundlage für die Bemessung gilt folgende Regelung:  
Traufhöhe: Maß zwischen Oberkante Straßennitte, gemessen in Fassadenmitte, und der äußeren Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut  
Firsthöhe: Maß zwischen Oberkante Straßennitte, gemessen in Fassadenmitte, und oberstem Firstpunkt (äußere Dachhaut)
- Dacheindeckung, Regenerative Energien und Außenwandflächen**  
Die Dacheindeckung der geneigten Dächer hat mit unglasierten Dachpfannen aus Ton oder Zement oder mit Rest zu erfolgen.  
Gemäß § 85 NBauO sind Ausnahmen von der Vorschrift zulässig, wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen, die weniger als die Hälfte der Dachflächen eines Gebäudes in Anspruch nehmen (z. B. Sonnenkollektoren, Absorberanlage). Die Ausnahme beschränkt sich auf eine Dachecke. Die Größe darf 75 % dieser Fläche nicht überschreiten.

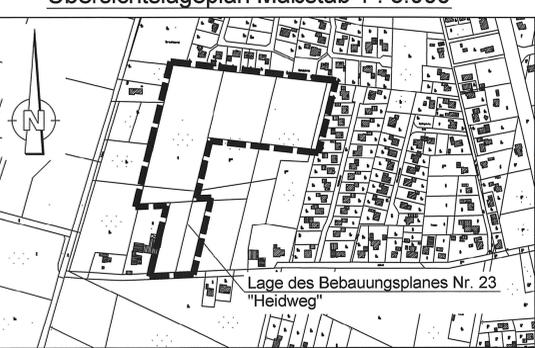
### Hinweise

- Rechtliche Grundlagen**  
Als gesetzliche Grundlagen in der Zeit der geltenden Fassung gelten für diesen Bebauungsplan:  
- BauGB vom 23.09.2009  
- BauNVO vom 23.01.1990  
- PlanZVO vom 18.12.1990  
- Bundesdenkmalpflegegesetz (BNatSchG) vom 01.03.2010  
- Nds. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (NAG BNatSchG) vom 01.03.2010
- Bodenfunde**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken oder auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Ostfriesischen Landschaft - Archäologische Denkmalpflege - oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.  
Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Bodenbelastungen**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich über den Entscheidungsträger die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.

### Planzeichenerklärung:

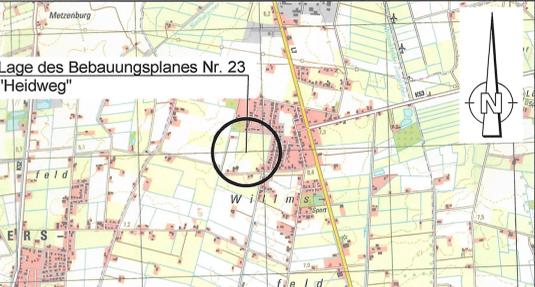
<b>Planung</b>	Art der baulichen Nutzung
WA	Allgemeine Wohngebiete
0,4	Geschoßflächenzahl
0,4	Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH max. 6,20m	Höhe baulicher Anlagen - Traufhöhe - in m über Gelände als Höchstmaß, Bezugspunkt ist Straßennitte
FH max. 10,00m	Höhe baulicher Anlagen - Firsthöhe - in m über Gelände als Höchstmaß, Bezugspunkt ist Straßennitte
o	Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen
△+△	offene Bauweise
---	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
---	Baugrenze
---	Verkehrflächen
---	Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung
---	Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigende Maßnahmen
---	Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung
---	Zweckbestimmung: Geh- und Radweg
---	Grünflächen
---	Öffentliche Grünfläche
o	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
o	Bäume (Anpflanzung)
o	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
RRB	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
RRB	Zweckbestimmung: Regenwassertalbecken
---	Sonstige Planzeichen
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 23 "Heidweg"
---	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
---	Begünstigter: Samtgemeinde Holtfries
---	Zweckbestimmung: Sicherung der Schmutzwasserversorgung
---	Bestand
o	Einzelbäume

### Übersichtslageplan Maßstab 1 : 5.000



Lage des Bebauungsplanes Nr. 23 "Heidweg"

### Übersichtskarte Maßstab 1 : 25.000



Kartengrundlage: Topographische Karte, Maßstab 1:25.000

Index	Änderung	gez./bearb.	Datum
<b>Gemeinde Westerholt</b>			
Heidkamp 20		Tel. 04975 / 778416	
26556 Westerholt			
<b>Bebauungsplan Nr. 23 "Heidweg" in der Ortschaft Willmsfeld</b>			
Hiermit bestätige ich, dass diese Kopie des Bebauungsplanes Nr. 23 "Heidweg" der Gemeinde Westerholt in Text und Zeichnung mit der Urschrift übereinstimmt.			
Darstellung		Samtgemeinde Holtfries	
<b>Bebauungsplan</b>		Der Samtgemeindebürgermeister	
Ürschrift		Abschrift	
Freigabevermerk		Freigabevermerk	
Dr. Born - Dr. Ermel GmbH		Auftraggeber	
gez. Löhning			
Maßstab		Datum	
1:1000		gez. 11.05.2016 HT	
		bearb. 11.05.2016 SPO	
		geprüft 11.05.2016 LUE/BA	
Datei: siehe linken Planrand		Originalgröße: 1135x594	
Zeichnungs-Nr.		10003017 - 02 - 001	