



10. Telekommunikation
Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Nr. 45 Telekommunikationsgesetz (TKG)) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

11. Artenschutz
Die gesetzlichen Bestimmungen zum allgemeinen und besonderen Artenschutz gemäß § 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Ausführung von Baumaßnahmen und der Ausübung von Nutzungen zu beachten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (§§ 1 u. 4 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO werden ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nm. 3, 4 und 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 3 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)
2.1 Höhenbezugspunkt
Als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des bestehenden oder neu einzumessenden Grundstücks mit der Mittelachse der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Fahrbahnoberkante). Bei Grundstücken, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen, ist der untere Bezugspunkt der Schnittpunkt der Mittelachse der Zufahrt mit der Mittelachse der Erschließungsstraße (Fahrbahnoberkante).
2.2 Höhenlage des Erdgeschossfußbodens
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens muss mindestens auf der o. g. Bezugshöhe liegen und darf maximal 0,35 m über dieser liegen.
2.3 Zulässige Überschreitungen der Firsthöhe
Überschreitungen der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen durch notwendige untergeordnete Bauteile wie Schornsteine können zugelassen werden.

3. Garagen und Nebengebäude (§ 12 Abs. 6 u. § 23 BauNVO)
Garagen im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen als Gebäude im Sinne von § 14 BauNVO sind zwischen den Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrenzen nicht zulässig.

4. Mindestgröße der Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die Mindestgröße der zu bebauenden Grundstücke wird auf 450 m² festgesetzt.

3. VERÖFFENTLICHUNG DES ENTWURFS
DER RAT DER GEMEINDE WESTERHOLT HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DIE VERÖFFENTLICHUNG DES ENTWURFS GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN. INFORMATIONEN ÜBER DIE ZUGÄNGLICHKEIT DER ENTWURFSUNTERLAGEN SOWIE DIE DAUER DER VERÖFFENTLICHUNGSFRIST WURDEN AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG WURDEN VOM _____ BIS _____ GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB VERÖFFENTLICHT.

WESTERHOLT, DEN _____

BÜRGERMEISTERIN _____

4. SATZUNGSBESCHLUSS
DER RAT DER GEMEINDE WESTERHOLT HAT DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM _____ ALS SATZUNG (§10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

WESTERHOLT, DEN _____

BÜRGERMEISTERIN _____

5. INKRAFTTRETEN
DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES DURCH DIE GEMEINDE WESTERHOLT IST GEMÄSS § 10 BAUGB AM _____ IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS _____ UND IM _____ BEKANNTGEMACHT WORDEN. DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 IST DAMIT AM _____ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

WESTERHOLT, DEN _____

BÜRGERMEISTERIN _____

6. VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN
INNERHALB VON EINEM JAHR NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

WESTERHOLT, DEN _____

BÜRGERMEISTERIN _____

PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl

I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH max. 10,00 m maximal zulässige Firsthöhe

3. Bauweise, Baugrenzen

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

o offene Bauweise

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gemäß § 84 Abs. 3 NBauO werden folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:

1. 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 Traufhöhe unter 1,80 m gelten.
Bei Garagen gemäß§ 12 BauNVO und Nebenanlagen als Gebäuden gemäß § 14 BauNVO gilt diese örtliche Bauvorschrift nicht. Hier sind auch Flachdächer oder geneigte Dächer mit Dachneigungen unter 22° zulässig. Dabei sind aneinandergrenzende Garagendächer mit gleichen Dachneigungen auszuführen.

2. Traufhöhe
Für die Traufhöhe wird als Mindesthöhe 1,80 m und als Maximalhöhe 6,50 m festgesetzt. Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen den nachfolgend genannten unteren und oberen Bezugspunkten.
Als unterer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des bestehenden oder neu einzumessenden Grundstücks mit der Mittelachse der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Fahrbahnoberkante). Bei Grundstücken, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen, ist der untere Bezugspunkt der Schnittpunkt der Mittelachse der Zufahrt mit der Mittelachse der Erschließungsstraße (Fahrbahnoberkante). Als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der äußeren Dachhaut, gemessen in Fassadenmitte.

3. Dacheindeckung und Nutzung regenerativer Energien
Die Dacheindeckung der geeigneten Dächer hat mit unglasierten Dachpannen aus Ton oder Zement oder mit Reet zu erfolgen. Die Installation von Photovoltaikmodulen und Solarwärme Kollektoren ist uneingeschränkt zulässig.

HINWEISE

1. Baunutzungsverordnung
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Art.2 des Gesetzes vom 03.07.2023.

2. Überlagerung rechtswirksamer Bebauungspläne
Der vorliegende Bebauungsplan überdeckt mit seinem Geltungsbereich Teile des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Westerholt. Dieser Bebauungsplan tritt in den überlagerten Bereichen nach Rechtswirksamkeit des vorliegenden Bebauungsplanes außer Kraft.

3. Archäologische Bodenfunde
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Bodendenkmale bekannt.
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche, mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wittmund oder dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstr. 11, 26803 Aurich, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist 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.
Eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde ist erforderlich, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden.

4. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen
Im Geltungsbereich sind weder gefahrenverdächtige, kontaminierte Betriebsflächen bekannt noch Altablagerungen gemäß Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen erfasst. Hinweise auf Altablagerungen liegen nicht vor. Sollten bei Bau- oder Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden oder Abfälle zu Tage treten, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Bodenschutz- und Abfallbehörde des Landkreises Wittmund umgehend darüber in Kenntnis zu setzen, um zu entscheiden welche Maßnahmen zu erfolgen haben. Im Falle einer Verunreinigung des Bodens bei Baumaßnahmen sind unverzüglich Maßnahmen zu ergreifen, die eine Ausbreitung der Gefährdung (z.B. auf Grund- oder Oberflächenwasser) verhindern und ggf. eine Reinigung der kontaminierten Flächen, durch Bodenaustausch oder Bodenwäsche, zur Folge haben. Die untere Bodenschutz- und Abfallbehörde bzw. die untere Wasserbehörde des Landkreises Wittmund ist hierüber sofort zu informieren.

5. Abfälle und überschüssiger Boden
Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z.B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Wittmund in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
Fallen bei Bau- und Aushubmaßnahmen Böden an, die nicht im Rahmen der Baumaßnahmen verwertet werden können, gelten diese als Abfall und müssen gemäß KrWG einer Verwertung zugeführt werden. Der Einbau von Böden auch im Rahmen der Baumaßnahmen muss gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erfolgen, ggf. in Abstimmung mit anderen Gesetzen und Verordnungen. Mutterboden ist gemäß § 202 Baugesetzbuch (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
Das Vorkommen von Böden, deren Wiederverwertung oder Ablagerung besonderen Anforderungen unterliegen, kann nicht ausgeschlossen werden. Die anfallenden Böden müssen unter Beachtung der rechtlichen Vorgaben und der aktuellen technischen Standards behandelt werden.

6. Kampfmittel
Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (z. B. Granaten, Panzerfauste, Minen oder Munitionsteile) gefunden werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen. Die Fundstelle ist abzusichern und umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Samtgemeinde Holtriem oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) zu benachrichtigen.

7. Tatsächliche Lage von Leitungen
Die tatsächliche Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen ist vor Beginn von Bodenbewegungen, Bauarbeiten und/oder Bohrungen in der Nähe einer Leitung vom Leitungsträger in der Örtlichkeit feststellen zu lassen (Erkundungspflicht der Ausbaunternehmer).

8. Gestaltung nicht überbauter Flächen
Eine Gestaltung von Hausgärten als befestigte Schotter- oder Steingärten stellt eine unzulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl dar, die nach § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit § 58 Abs. 1 NBauO kostenpflichtig gehandelt werden kann.

9. Gebäudeenergiegesetz
Für die Errichtung, Änderung, Erweiterung und den Ausbau von Gebäuden sind die zum Zeitpunkt der Bauausführung geltenden Vorschriften des Gebäudeenergie- und Klimaschutzrechts zu beachten. Hierzu gehören insbesondere Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, den Einsatz von Heizungsanlagen, die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die Erstellung und Verwendung von Energieausweisen. Maßgeblich sind die jeweils geltenden bundesrechtlichen Vorschriften.

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 8 ABS. 2 DES GESETZES VOM 23.07.2026 (BGBl. I Nr. 226), UND DES § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) VOM 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 1 DES GESETZES VOM 29.01.2026 (Nds. GVBl. 2026 Nr. 3), HAT DER RAT DER GEMEINDE WESTERHOLT IN SEINER SITZUNG AM _____ DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

WESTERHOLT, DEN _____

BÜRGERMEISTERIN _____ (SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
DER RAT DER GEMEINDE WESTERHOLT HAT IN SEINER SITZUNG AM _____ DIE AUFSTELLUNG DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM _____ ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

WESTERHOLT, DEN _____

BÜRGERMEISTERIN _____

2. PLANUNTERLAGE
AMTLICHE PRÄSENTATION (AP5) MAßSTAB: 1 : 5.000
LIEGENSCHAFTSKARTE MAßSTAB: 1 : 1.000
QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG © 2026

Logo: LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Aurich

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLATZE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 27.08.2026). SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEOMETRISCH EINWANDFREI.

_____, DEN _____
(ORT) (DATUM)

(AMTLICHE VERMESSUNGSSTELLE)

(UNTERSCHRIFT) SIEGEL

ÜBERSICHTSKARTE M 1: 5.000

GEMEINDE

GEMEINDE WESTERHOLT

Logo: Westerholt

PLANINHALT MASSSTAB

BEBAUUNGSPLAN NR. 3 1:1.000

1. ÄNDERUNG

PROJ.-NR.	PROJEKTLTG.	BEARBEITUNG	GEPRÜFT	BLATTGR.	VERFAHRENSART
11005	Block	Masser		594 x 780	

PLANBEZEICHNUNG / PROJEKTDAT1	DATUM	PLANSTAND
2027_09_02_11005_BP3_E_vwx	02.09.2026	Entwurf

PLANVERFASSER

Logo: Thalen Consult GmbH

INGENIEURE - ARCHITEKTEN - STADTPLANER
Sitz der Gesellschaft: Unwaldrstr. 39 26340 Neuenburg Tel: 0 44 52 - 9 16 - 0 Fax: 0 44 52 - 9 16 - 1 01 E-Mail: info@thalen.de
STADT- & LANDSCHAFTSPLANUNG