

1. Art der baulichen Nutzung

 allgemeines Wohngebiet Mischgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,3
0,5 Geschossflächenzahl (GFZ), z.B. 0,5
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. I

3. Bauweise, Baufinien, Baugrenzen

o offene Bauweise
- - - Baugrenze

4. Verkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie
 Straßenverkehrsflächen

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

 Elektrizität (Trafostation EWE)

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

 zu erhaltende Einzelbäume

 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

7. Grünflächen

 private Grünfläche
Räumstreifen

8. Wasserflächen

 Wasserfläche

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	
mit Gehr-, Fahr-, Leitungen zuzulassende Flächen	
Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltwirkungen (5.3) BImSchG (Lärm-schutzzone)	
Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen	
D	
TECHNISCHE FESTSETZUNGEN	
1. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (00a) gem. §4 BauNVO sind die ausnahmsweise zuzulassenden Nutzungen (3.3) gem. §3.4 Nr. 4-6 BauNVO (Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht Bestandteil des Geltungsbereiches 00a) (00aBauNVO).	
2. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der gem. §9 (1) Nr. 11 BauNVO festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sowie innerhalb der gleichwohl nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Gargens und Nebengartens in Form von Gebäuden gem. §9 (2) und 14 BauNVO umzuzäun.	
3. Die innerhalb des Geltungsbereiches gem. §9 (1) Nr. 20a BauNVO festgesetzten Einzelzweibeine sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen, bei Abgang oder bei Besetzung sind diese sind einzeln oder in Gruppen entsprechende Ersatzanordnungen vorzunehmen. Im Falle von 7,00 m, ausgehend von der Stammrinne der zu erhaltenen Einzelzweibeine, sind Verengungen und Vergrößerungen der Einzelzweibeine zulässig. Die Einzelzweibeine sind Schutzmaßnahmen z.B. RSP - LA 1 und DN 19820 vorzuziehen.	
4. Innerhalb der festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (3.3) gem. §9 (1) Nr. 24 BauNVO sind die vorhandenen Gehölzstrukturen zu schützen, zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten.	
5. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltwirkungen (5.3) BImSchG gem. §9 (1) Nr. 24 BauNVO sind in den als Lärmgeschützbezirk III (gem. DIN 4109) gekennzeichneten Bereich in einem Abstand von 18,00 m zur Verleibungsfläche der Außenwand eine feste KSCM (Neu- bzw. Ersatz) bei baulichen Veränderungen auf Außenseitenflächen von Wohnungen sowie Büroräumen die folgenden auszustatten Schalldämm-Maße R wies durch die Außenfassade (Wandfenster, Fenster, Dach, Lüftung etc.) einzuhalten:	
Lärmgeschützbezirk III: R w = -35 dB (für Wohn- und Aufenthaltsräume, R w = -30 dB für Bürosräume).	

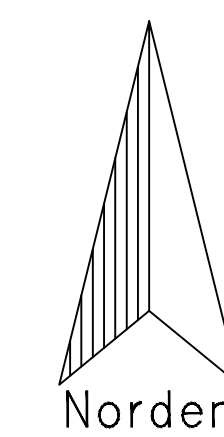
- 1. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohnfläche (WA) gem. §4a BauNVO sind die auszuweisung zugehörigen Nutzungen gem. §3 (3) Nr. 1 BauNVO (Ankündigen und Anordnen) zu berücksichtigen.
- 2. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksentlastung entlang der gem. §9 (1) Nr. 11 BauNVO festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sowie innerhalb der festgesetzten Grünflächen sind die im Zusammenhang mit der Nutzung und Nebenbenutzen in Form von Gebäuden gem. §§12 und 14 BauNVO unzulässig.
- 3. Die innerhalb des Geltungsbereiches gem. §9 (1) Nr. 20b BauNVO festgesetzte Erbsenbeizung sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Die Abgabe oder bei Bestellung aufgrund einer Befreiung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Im Falle von 7,0 m² ausgehend von der Stammlinie der zu erhaltenen Erbsenbeizung, sind Versämlungen in der Höhe von 1,50 m zu erhalten. Die Erbsenbeizung ist durch einen entsprechenden Schutzmaßnahmen gem. RSP - L4 und Dm 19820 vorzuziehen.
- 4. Innerhalb der festgesetzten Fläche für die Einhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen gem. §9 (1) Nr. 25 BauNVO sind die entsprechenden Gehölzstrukturen zu pflegen, zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten.
- 5. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen §15. d. BImSchG gem. §9 (1) Nr. 24 BauNVO sind in einem als Lärmempfangsbeiz II gem. Dm 4100 gekennzeichneten Bereich in einem Abstand von 10 m zu den Gebäuden eine Lärmempfangsbeiz zu errichten. Diese muss neu bei baulichen Veränderungen oder Änderungen der Nutzung von Wohnungen sowie Büroläumen zu berücksichtigen. Die Lärmempfangsbeiz ist durch die Außenfassade (Wandfläche, Fenster, Dach, Lüftung etc.) einzuhüllen:

Lärmempfangsbeiz III:
 R = w-s + 30 dB (für Wohn- und Aufenthaltsräume,
 w-s + 30 dB (für Bürolräume)

1. Inhaber des Gehaltserheblichen der Neubesetzung des Bebauungsplans F2 "Pestal-Keulen-Straße" (den die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Gemein Westerwedding).
2. Sollen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten u. oder fürschichtliche Bodenfläche (das können u. sein, Tongefälle, Gräben, Holzbockensammlungen, Schächten sowie auffällige Bodenverfälschungen und Betonkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. §14 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldungspflichtig und müssen der eigenen Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Sitzpunkt Oldenburg, Olverer Straße 15, Tel. 0441-7992120 unverzüglich gemeldet werden (Nieders. Denkmalschutzgesetz v. 30.05.1992).
3. Meldung soll von der Leiter, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer, Bodenturf und Fundstellen sind nach § 14 (2) NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Aussage unverzüglich zu senden, für ihn Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
3. Sollen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Abgrabungen bzw. Abstände zutage treten, so ist unverzüglich die Niedersächsischen Behörde des Landesraumes Leer zu benachrichtigen. Meldung soll von der Leiter der Arbeiten oder der Bauausführungsfirma.
4. Die Mehrheit des Plangebietes befriedigen Gewässerströmen entlang des Gewässers II. Ordnung (Baufeldbereich Zugspitze) Nr. 38 sind gemäß der Satzung der Mühldorf Stadt von jeglicher Bauarbeit und Anpflanzungen entzogen.
5. Inhaber des Plangebietes befinden sich Verordnungen der EWE Netz GmbH (z.B. Niederspannung, Mittelspannung, Telekommunikation). Es wird auf die Erläuterungspflicht der Ausbaumaßnahmen hingewiesen.

3. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Abfäbgerungen bzw. Abfäbrierer zutäge treten, so ist unverzüglich die untere Behördenfäbrierende des Landesfäbrierer Loefer zu benachrichtigen. Meldefähbrierer sind der Loefer der Arbeiter oder der bauaufsichtfäbrierende Firma.
4. Die innerhalb des Plangebietes befäbrierenden Gewässerfäbriererfäbrieren entlang des Gewässers II. Ordnung (Störfäbriererfäbrierer Zugfäbrierer) Nr. 38 sind gemäß der Sätzfäbrierer der Mäbrierer Sätzfäbrierer von jeglicher Bebauung und Anpflanzungen fäbrieren.
5. Innerhalb des Plangebietes befäbrieren sich Verkörrungsfäbriererfäbrierer der EWE Netz GmbH (Gas, Niederspannung, Mäbriererfäbrierer, Telekommunikation). Es wird auf die Erkundungsfähbrierer der Ausbaufäbriererfäbrierer hingewiesen.

Planunterlage	
Stand : 06.08.2009 B-Plan F 2 Antragsnummer: L4 –159/2009 Gemeinde : Westoverledingen Gemarkung : Flachsmeer Flur : 6	



BEBAUUNGSPLAN F2 "Pastor-Kersten-Straße"

Maßstab 1 : 1000

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes F2 "Pastor-Kersten-

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes F2 "Pastor-Kersten-

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes F2 "Pastor-Kersten-

11.10. 2011

