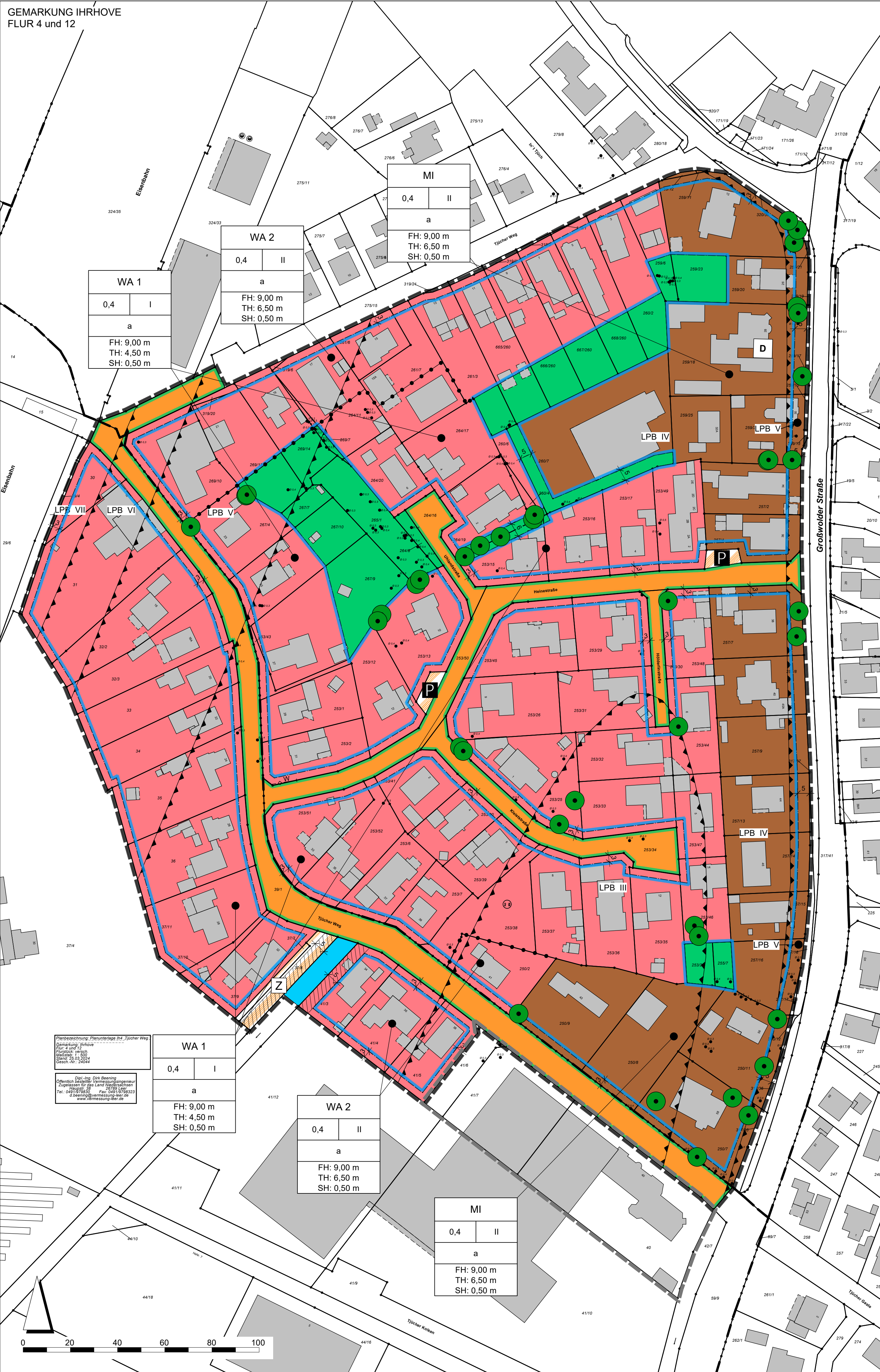




PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet
MI	Mischgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4	Grundflächenzahl
I	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH: 4,50 m	maximal zulässige Traufhöhe
FH: 9,00 m	maximal zulässige Firsthöhe (zugleich Gebäudehöhe)
SH: 0,50 m	maximal zulässige Sockelhöhe

3. Bauweise, Baugrenzen

a	abweichende Bauweise
Baugrenze	

4. Verkehrsflächen

	öffentliche Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
P	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, öffentlich; Parkplatz
Z	privat; Zuwegung

5. Grünflächen und Erhaltung von Bäumen

	Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Hausgärten
	Erhaltung Einzelbaum

6. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	räumlicher Geltungsbereich der Teilaufhebung
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
	eingemeineter Baum mit Stammdurchmesser in m (ohne Normcharakter)
	II. Nachrichtliche Übernahmen
	Wasserfläche
	Räumuferstreifen / Gewässerrandstreifen
D	Baudenkmal
W	unterirdische Wasserleitung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeines Wohngebiet (§§ 1 u. 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 u. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit nicht zulässig.

2. Mischgebiet (§§ 1 u. 6 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit nicht zulässig. Zudem werden auch die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten) ausgeschlossen.

3. Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)

3.1 Höhenbezugspunkt

Als unterer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittellachse des bestehenden oder neu einzumessenden Grundstücks mit der Mittellachse der anliegenden Erschließungsstraße (Oberkannte Fahrbahndecke). Bei Grundstücken, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen, ist der untere Bezugspunkt der Schnittpunkt der Mittellachse der Zufahrt mit der Mittellachse der anliegenden Erschließungsstraße (Oberkannte Fahrbahndecke).

3.2 Sockelhöhe

Die Oberkannte des Erdgeschossfertiglagesbodens muss mindestens auf der Höhe des unteren Bezugspunktes liegen und darf maximal 0,50 m darüber liegen.

3.3 Sende- und Telefonmasten

Für Sende- und Telefonmasten gilt die festgesetzte Firsthöhe als Höchstmaß.

4. Abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)

In der gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise. Einzelhäuser dürfen das Maß von 25,00 m in der Länge nicht überschreiten. Doppel- und Reihenhäuser dürfen das Maß von 10,00 m nicht überschreiten. Dieses Maß bezieht sich auf eine Gebäudeeinheit und wird an der längeren Seite des gesamten Gebäudekomplexes gemessen. Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf die zulässige Gebäudelänge nicht anzurechnen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 u. § 23 BauGB).

5. Garagen und Nebenanlagen (§ 23 BauNVO)

Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports) im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen als Gebäude im Sinne von § 14 BauNVO sind im Bereich von 3,00 m entlang der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen und der Straßenparzellen des „Tjücher Wegs“ und der K 23 „Großwölder Straße“ außerhalb des Plangebiets (Flurstücke 275/15 und 320/38) sowie im Bereich von 5,00 m entlang der K 23 „Großwölder Straße“ (gemessen jeweils von der Flurstücksgrenze) nicht zulässig.

6. Anzahl der notwendigen Einstellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 47 u. § 84 Abs. 1 u. 6 NbaUO)

Je Wohnung ist mindestens ein Einstellplatz nachzuweisen. Bei mehr als einer Wohnung in einem Gebäude (Einzelhaus sowie Doppel- und Reihenhauseinheit) sind je Wohnung mindestens 1,5 Stellplätze je Wohnung nachzuweisen.

7. Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Anforderungen an Außenbauteile

Die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z. B. Wohnzimmer, Schlafräume und Büroräume) haben die nachfolgenden Anforderungen bezüglich des Schallschutzes einzuhalten. Innerhalb des Plangebiets werden maßgebliche Außenlärmpiegel von 64 dB(A) < L_a ≤ 63 dB(A) erreicht. In der nachfolgenden Tabelle sind die hierfür jeweils maßgeblichen Bau-Schalldämm-Maße in 50-B-Stufen aufgeführt.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpiegel L _a in dB(A)	Erforderliches bewertete gesamte Bau-Schalldämm-Maß R _w der Außenbauteile in dB
		Aufenthaltsräume in Wohnungen
II	60	30
III	65	35
IV	70	40
V	75	45
VI	80	45
VII	> 80	45

a) Für maßgebliche Außenlärmpiegel L_a > 80 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzusetzen.

Auf der Ebene von Baugenehmigungsverfahren können für die Berechnung der Schalldämm-Maße Isolinien in 1 dB Schritten herangezogen werden.

7.2 Außenwohnbereiche

Zur Einhaltung der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 innerhalb von Außenwohnbereichen sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

Allgemeines Wohngebiet (WA)

- Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien, etc.) in Bereichen mit Beurteilungsspeigen zwischen 60 dB(A) < L_a < 55 dB(A) sind entweder zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder durch geeignete bauliche Maßnahmen zu schützen.

Mischgebiet (MI)

- Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien, etc.) in Bereichen mit Beurteilungsspeigen zwischen 65 dB(A) < L_a < 60 dB(A) sind entweder zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder durch geeignete bauliche Maßnahmen zu schützen.

- Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien, etc.) in Bereichen mit Beurteilungsspeigen L_a > 65 dB(A) sind zur geräuschabgewandten Seite auszurichten und durch bauliche Maßnahmen zu schützen.

7.3 Schlafräume

- In Schlafräumen ist zur Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ein Schalldruckpegel von ≤ 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten.

- Schlafräume im Bereich mit einem Beurteilungsspeigen von L_a > 50 dB(A) sind zur geräuschabgewandten Seite auszurichten und zusätzlich mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten.

- Schlafräume im Bereich mit einem Beurteilungsspeigen von 50 dB(A) < L_a < 45 dB(A) sind entweder zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten.

- Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu detaillieren.

7.4 Einzelfestlegungen

Generell gilt gemäß Kapitel 4.5.1 der DIN 4109-2, dass auf der lärmabgewandten Seite von um 5 dB verminderten Pegeln ausgegangen werden kann. Bei Innenhöfen und vergleichbaren Situationen ist eine pauschale Reduzierung um 10 dB zulässig.

Von den obigen Festsetzungen kann abgewichen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren anhand eines Schallgutachtens nachgewiesen werden kann, dass sich der maßgebliche Außenlärmpiegel durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmkörper vorgelagerter Baukörper verringert. Für die Ermittlung der Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz ist die DIN 4109 maßgeblich.

7.5 Vermeidung gesundheitsgefährdender Lärmbelastung

In Bereichen mit Beurteilungsspeigen oberhalb von 70 dB(A) tagsüber bzw. 60 dB(A) nachts ist die Einrichtung schutzwertiger Wohnräume nicht zulässig. Hieran darf nur dann abgewichen werden, wenn anhand objektspezifischer Planung mit einer schalltechnischen Prüfung nachgewiesen wird, dass diese Nutzung unter Einhaltung maßgeblicher Schallschutzmaßnahmen möglich ist.

8. Anpflanzen von Bäumen auf Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Je angefangene 200 m² eines Baugrundstücks ist ein kleinkroniger Baum bzw. je angefangene 400 m² eines Baugrundstücks ein großkroniger Baum zu pflanzen und entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 9 dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzungen sind vom Eingriffsvorausacher in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die auf die Fertigstellung eines neuen Hauptgebäudes, sowie Umbau eines neuen Gebäudes, folgt. Nachpflanzungen sind auf dem jeweiligen Grundstück vorzunehmen. Die zu verwendenden Baumarten und Pflanzqualitäten sind:

Kleinkronige Bäume

Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Gewöhnliche Traubenkirsche (*Prunus padus*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Salweide (*Salix caprea*)
Pflanzqualität: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125-150 cm

Großkronige Bäume

Sandbirke (*Betula pendula*)
Rothbuche (*Fagus sylvatica*)
Traubeneiche (*Quercus petraea*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Schwarzleite (*Alnus glutinosa*)
Silberweide (*Salix alba*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16 cm

9. Erhaltung von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs sind alle festgesetzten Einzelbäume dauerhaft zu erhalten. In einem Umkreis von 5,00 m, gemessen von der Stammbasis des jeweiligen Einzelbaumes, sind Bodenvergrünungen, Abgrabungen und Aufschüttungen nicht zulässig. Während der Bauarbeiten und Arbeiten, die der Baureifmachung der Grundstücke dienen, sind Schutzmaßnahmen gem. RSB (Ausgabe 2023) und DIN 18920 vorzusehen. Bei Abgang (oder bei Beseitigung aufgrund einer Befreiung) sind die betreffenden Bäume durch Neupflanzungen entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 10.1 zu ersetzen.

10. Private Grünflächen, Zweckbestimmung: Hausgärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a u. 25b BauGB)

10.1 Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Gehölz- und Strauchbestände im Sinne der textlichen Festsetzung Nr. 9 zu erhalten und durch das Anpflanzen von heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu einem jeweils vollflächigen Bestand zu ergänzen. Bei Abgang (oder bei Beseitigung aufgrund einer Befreiung) der Bäume und Sträucher sind Nachpflanzungen vorzunehmen, sodass die Pflanzungen auf Dauer erhalten bleiben. Die zu verwendenden Pflanzarten und -qualitäten sind der textlichen Festsetzung Nr. 8 zu entnehmen.

10.2 Nebenanlagen

Je angefangene 1.200 m² Grundstücksfläche sind innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO mit einer Grundfläche aller Nebenanlagen zusammen von maximal 30 m² zulässig.

HINWEISE

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1990 in der Fassung vom 13.05.2017, bekannt gemacht am 21.11.2017.

2. Einsichtnahme in technische Vorschriften

Die den Festsetzungen zugrundeliegenden DIN- und ISO-Vorschriften sowie sonstige aufgestellten Regelwerke können bei der Gemeinde Westoverledingen (Bahnhofstraße 16, 26810 Westoverledingen) eingesehen werden.

3. Archäologische Bodenfunde

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Bodendenkmale bekannt. Im Geltungsbereich des Landes Niedersachsen erfasst. Hinweise auf Archäologien liegen nicht vor. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten u. oder frühgeschichtliche, mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodendenkmale (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Starkkonzentrationen von Funden) festgestellt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NSDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafstr. 11, 26903 Aurich, Tel.: 0494/17799-32, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NSDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz 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 gefährdungsverdächtige, kontaminierte Betriebsflächen bekannt noch Altlagierungen gemäß Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen erfasst. Hinweise auf Altlagierungen liegen nicht vor. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten u. oder frühgeschichtliche, mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodendenkmale (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Starkkonzentrationen von Funden) festgestellt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NSDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafstr. 11, 26903 Aurich, Tel.: 0494/17799-32, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NSDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz 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.

HINWEISE (FORTSETZUNG)

5. Abfälle und überschüssige Boden

Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z. B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KWVG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallabfuhrverordnung des Landkreises Leer in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Fallen bei Bau- und Aushubarbeiten Böden an, die nicht im Rahmen der Baumaßnahmen verwertet werden können, gelten diese als Abfall und müssen gemäß KWVG 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 nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vermischung oder Verwertung 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

Vor Beginn von Bodenbewegungen, Bauarbeiten und/oder Bohrungen ist der Verdacht auf Kampfmittel (z. B. Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) auszuschließen. Informationen in Bezug auf Kampfmittel können beim Kampfmittelbeseitigungsdienst generiert werden. Sollten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist diese umgehend der zuständigen Polizeistelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.

7. Tatsächliche Lage von Leitungen

Die tatsächliche Lage von Versorgungsleitungen ist vor Beginn von Bodenbewegungen, Bauarbeiten und/oder Bohrungen in der Nähe einer Leitung vom Leitungsträger in der Örtlichkeit feststellen zu lassen (Erkundungspflicht der Ausbaunehmer). Flächen innerhalb der Schutzstreifen von Versorgungsleitungen dürfen nicht überbaut oder mit Gehölen bepflanzt werden.

8. Gestaltung nicht überbaubarer Flächen

Eine Gestaltung von nicht überbaubaren Flächen auf Baugrundstücken als befestigte Schotter- oder Steinarten kann einen Verstoß gegen § 9 Abs. 2 Niedersächsisches Baurecht (NbaU) darstellen, der nach § 58 Abs. 1 NbaU kostenpflichtig gehandelt werden kann.

9. Gebäudeenergiegesetz

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Es werden weiterhin Angaben darüber gemacht, wieviel Prozent des Energiebedarfs für neue Gebäude aus erneuerbaren Energien gedeckt werden müssen. Das Gesetz ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

10. 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.

11. Straßenrechtliche Belange

Das Plangebiet wird von der K 23 „Großwölder Straße“ tangiert. Im Rahmen der jeweiligen Einzelbauvorhaben ist dies angemessen zu berücksichtigen. Gegenüber dem Straßenbausträger können keinerlei Forderungen, die auf die vorliegende gemeindliche Planung zurückzuführen sind, geltend gemacht werden. Dies gilt insbesondere für den Schutz gegen verkehrsbedingte Schallimmissionen.

12. Eisenbahnrechtliche Belange

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebsanlagen auf der unmittelbar nordwestlich des Plangebiets verlaufenden Bahnstrecke zwischen Pagenburg und Leer entstehen Immissionen, Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist. Lärm- und Erschütterungsmissionen sind auch bei einem sich ändernden Betriebsprogramm zu dulden.

13. Teilaufhebung des Bebauungsplans

Die Gemeinde hat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. Ih 4 „Tjücher Weg“ in dem Bereich, in dem er vom Bebauungsplan Nr. Ih 4a „Großwölder Straße/Tjücher Weg/Tjücher Kolk“ überlappt, aufzuheben. So können im Fall der Unvereinbarkeit oder Aufhebung des Bebauungsplans Nr. Ih 4a „Großwölder Straße/Tjücher Weg/Tjücher Kolk“ die überholten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. Ih 4 „Tjücher Weg“ in seiner ursprünglichen Fassung aus dem Jahr 1979 nicht wieder wirksam werden. Damit ist die städtebauliche Ordnung dauerhaft sichergestellt.

14. Sichtfelder

Im Zuge einer Erweiterung oder Änderung von Ein- und Ausfahrten und der Blinkstraße (K 23) hat eine Abstimmung mit dem Straßen- und Tiefbauamt des Landkreises Leer zu erfolgen. Im Bereich der Zufahrt in die Kreisstraßen ist die gemäß RAS 06 beschriebenen Sichtfelder freizuhalten. Der Bereich der freizuhaltenen Sichtfelder ist von jeder sich befindenden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,8 m bis 2,5 m über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahnen der Straßen freizuhalten und dauerhaft zu garantieren.

NACHRICHTLICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Räumlicher Geltungsbereich

Im Bereich von 5,00 m (gemessen von der Böschungsoberkannte) entlang des nachrichtlich übernommenen Gewässers II Ordnung (Tjücher Weg) gelten die Bestimmungen von § 4 der Satzung der Minder Siebert. Der Räumliche Geltungsbereich ist von allen Einrichtungen und Anlagen freizuhalten, die die Gewässerunterhaltung beeinträchtigen können. Insofern sind Garagen und Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO sowie sämtliche Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO innerhalb der Fläche des Räumlicher Geltungsbereichs nicht genehmigungsfähig. Ausnahmen von diesen Beschränkungen des Grundeigentums kann der Verband in begründeten Fällen zulassen. Im o. g. Bereich gelten zudem die Bestimmungen des § 38 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG). Ggf. erlassene Anordnungen der Wasserbehörde hinsichtlich Bepflanzung und Pflege sowie zur Verwendung von Düngern und Pflanzenschutzmitteln sind zu beachten.

2. Baudenkmal

Das Gebäude an der Großwölder Straße Nr. 28 (VIA) steht als Einzeldenkmal unter Denkmalschutz. Nach § 8 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NSDSchG) dürfen Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind ferner so zu gestalten und einzulassen, dass eine solche Anlagen nicht eintrifft. Nach § 10 Abs. 1 Nr. 4 NSDSchG bedarf einer Genehmigung, wer unter anderem in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichten, ändern oder beseitigen will. Auch für verfahrensfreie Baumaßnahmen gemäß § 60 Niedersächsisches Baurecht (NbaU) sowie für sonstige genehmigungsfähige Baumaßnahmen gemäß § 62 NSDSchG ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung eines Bauvorhabens (gemäß § 10 NSDSchG) ggf. separat zu beantragen. Die gestalterischen Anforderungen aus denkmalpflegerischer Sicht können dabei strenger als die Festsetzungen des Bebauungsplans sein bzw. über die örtlichen Bauvorschriften hinausgehen.

3. Baumschutzsatzung

Die örtlichen Baumschutzsatzung verfügt über eine Baumschutzsatzung. Es ist verboten, geschützte Bäume zu entfernen, zu zerstören, zu beschädigen oder ihre Gestalt wesentlich zu verändern. Ausnahmen und Befreiungen müssen bei der Gemeindeverwaltung beantragt und von dieser genehmigt werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 Niedersächsisches Baurecht (NbaU) gelten für den gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Ih 4 „Tjücher Weg“ und werden gemäß § 84 Abs. 6 NbaUO begründet.

1. Dachform und Dachneigung

1.1 Als Firsthöhe (oberer Bezugspunkt) gilt das Maß zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes, als Traufhöhe (oberer Bezugspunkt) das Maß zwischen den äußeren Schrittlängen von Außenwand und Dachstuhl und dem unteren Bezugspunkt gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3.1.

1.2 Hauptdachflächen in den allgemeinen Wohngebieten (WA) und Mischgebieten (MI) sind mit einer Dachneigung von ≥ 15° zu errichten. Die Dachflächen sind mit gleichen Dachneigungen symmetrisch zur Gebäudeachse auszubilden. Diese gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen mit einer Grundfläche von ≤ 75m² sowie für untergeordnete Bauteile wie z. B. Dachgauben, Wintergärten oder Terrassenüberdachungen.

2. Außenwände

2.1 Das sichtbare Außenmauerwerk der Hauptgebäude ist ausschließlich aus rotem, braunem oder rotbraunem Klinker- bzw. Verblendenmauerwerk herzustellen. Als rot gelten die Farben entsprechend dem Farbregeister RAL 3000 bis 3013 mit Ausnahme von 3007 und 3012. Als braun gelten die Farben entsprechend dem Farbregeister RAL 8002 bis 8007, 8012, 8015 und 8019. Als rotbraun gelten die Farben entsprechend dem Farbregeister RAL 8012. Es ist eine jeweils einheitliche Farbgebung vorzunehmen. Die Außenwände können bis zu 1/3 der Wandfläche mit anderen Materialien wie z. B. Putz oder Holz sowie anderen als der hier genannten Farben für das Verblendenmauerwerk verkleidet werden. Diese Regelung gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen ≤ 75 m² sowie für untergeordnete Bauteile wie z. B. Dachgauben.

2.2 Innerhalb der Mischgebiete (MI) ist bei Gebäuden mit ≥ Vollgeschossen das sichtbare Außenmauerwerk der Hauptgebäude ausschließlich aus rotem bzw. rotbraunem Klinker- bzw. Verblendenmauerwerk herzustellen. Als rot gelten die Farben entsprechend dem Farbregeister RAL 3000 bis 3013 mit Ausnahme von 3007 und 3012. Als rotbraun gelten die Farben entsprechend dem Farbregeister RAL 8012. Es ist eine jeweils einheitliche Farbgebung vorzunehmen. Die Außenwände können bis zu 1/3 der Wandfläche mit anderen Materialien wie z. B. Putz oder Holz sowie anderen als der hier genannten Farben für das Verblendenmauerwerk verkleidet werden. Diese Regelung gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen mit einer Grundfläche von ≤ 75m² sowie für untergeordnete Bauteile wie z. B. Dachgauben.

3. Einfriedungen und Bepflanzungen

3.1 Einfriedungen und Bepflanzungen entlang von öffentlichen Verkehrsstraßen dürfen innerhalb von 1,50 m, ausgehend von der Flurstücksgrenze, das Maß von 1,10 m über Oberkannte der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) aus Gründen des Schutzes nicht überschreiten. In einem Abstand von 1,50 m bis 3,00 m, ausgehend Flurstücksgrenze sind Einfriedungen als frei wachsende oder geschnittene Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zulässig. Diese sind zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Unterbrechungen der als Grundstücks-einfriedungen zur Straßenverkehrsfläche gepfanzten Flächen sind nur im Bereich von zulässigen Zufahrten und Zugängen zulässig. Alternativ sind offene Zäune zulässig. Zäune sowie Toranlagen dürfen das Maß von 1,50 m über der Oberkannte der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) in diesem Bereich nicht überschreiten. Diese Regelung gilt nur entlang von öffentlichen Verkehrsstraßen, durch die die aktuelle Erschließung des Flurstücks erfolgt.

3.2 Zu verwendende Pflanzenarten: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Weibdom (*Crataegus spp.*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Stechpalme (*Ilex aquifolium*), Weisstoe (*Rosa rugosa*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Oweide (*Elaeagnus x abotensis*).

3.3 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind dauerhaft als Vegetationsfläche rubiginosa und zu unterhalten sowie von Versegelung, Kunststoffflächen und Kiesschüttungen freizuhalten. Ausgenommen sind Zufahrten, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sowie Wegebezeichnungen auf dem jeweiligen Grundstück. Auf § 9 Abs. 2 NbaUO wird verwiesen.

4. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NbaUO handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorstehenden gestalterischen Festsetzungen zuwider handelt.

BÜRGERMEISTER

(SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE (FORTSETZUNG)

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER VERWALTUNGSBEAUFLEGTE DER GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN HAT IN SEINER SITZUNG AM 06.12.2023 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 „TJÜCHER WEG“, 1. ÄNDERUNG UND TEILAUFBEBUNG BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB VOM 16.01.2024 BIS EINSCHLIEßLICH VOM 23.01.2024 ÖRTSÖFFENTLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

IHRHOVE, DEN

BÜRGERMEISTER

2. PLANUNTERLAGE

KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE
MAßSTAB: 1 : 1.000
QUELLE: AUSZUG AUS DEM GEOBASISDATEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KARTENVERWALTUNG © 2024

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATISTERS UND WEIST DIE STÄDTESCHAULICH BEDUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLATZ VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 24.04.2024). SIE IST HINSICHTLICH DER DARSTELLUNG DER