

PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄß PLANZV 1990

I. FESTSETZUNGEN	
1. Art der baulichen Nutzung	
	Allgemeines Wohngebiet
2 Wo	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden als Höchstmaß
2. Maß der baulichen Nutzung	
0,4	Grundflächenzahl als Höchstmaß
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH: max. 9,50 m	Fristhöhe als Höchstmaß
TH: max. 4,00 m	Traufhöhe als Höchstmaß
F _{min} 650m²	Mindestgrundstückgröße
3. Bauweise, Bauformen	
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
a	abweichende Bauweise
	Baugrenze
4. Verkehrsflächen	
	öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Zuwegung
	Auflastfläche für Abfallbehälter an Abfuhrtagen
5. Grünflächen	
	Grünflächen
	öffentlich: Spielplatz
	privat: Reitplatz
	Bäume/Wald privat: Baumbestand / Waldrand
6. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wassers	
	Regenrückhaltung/Abwasserbeseitigung
	Gewässer- und Raumstreifen
7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
	Wallheckenschutz
	Neuanlage von Wallhecken
	Kompensationsfläche
	Erhaltung von Gehölzen / Herstellung Waldrand
8. Sonstige Planzeichen	
	Abgrenzung der Lärmpegelbereiche
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Höhenlage der Oberkante der endausgebauten Straße in mNN
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
II. NACHRICHTLICHEN ÜBERNAHMEN	
	Bauverbotszone
	Baubeschränkungszone
	unterirdische Wasser-, Stromleitung
	Wallhecken Bestand
	Wallhecken Neuanlage
	Gräben, offen
	Gräben, verrott
	Stilgewässer



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)**
1.1 Differenzierung der allgemein zulässigen Nutzungen
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig sind.
1.2 Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und damit auch nicht ausnahmsweise zulässig sind.
- Mindestgrundstückgröße und Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 u. 6 BauBG)**
2.1 Mindestgrundstückgröße
Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist die Mindestgrundstückgröße auf 650 m² festgesetzt, im allgemeinen Wohngebiet WA 2 auf 500 m².
2.2 Anzahl der Wohnungen
Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig, im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind je Wohngebäude maximal 4 Wohnungen zulässig. Bei mindestens doppelter oder darüber hinausgehender mehrfacher Mindestgrundstückgröße ist eine doppelte oder darüber hinaus mehrfache Anzahl an Wohnungen auf einem gemeinsamen Baugrundstück zulässig; Zwischenschlösungen sind nicht zulässig.
- First- und Traufwandhöhe (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 6 NBauO)**
3.1 Untere Bezugspunkt
Als unterer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Mittelachse des bestehenden oder neu einzumessenden Grundstücks mit der Mittellinie der angelegten Erschließungsstraße (Oberkante Fahrbahndecke). Bei Grundstücken, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen, ist der untere Bezugspunkt über die Mittelachse der Zufahrt zu errmitteln. Die Höhenlage der Oberkante der endausgebauten Straße zwischen den hierfür festgesetzten Punkten ist durch Interpolation zu bestimmen.
3.2 Traufhöhe
Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante des Daches. Eine Überschreitung der Firsthöhe durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Schornsteine etc.) ist zulässig.
3.3 Traufwandhöhe
Der obere Bezugspunkt ist der äußere Schnittpunkt von Außenwand und Dachtrauf.
- Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**
Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 30 % überschritten werden.
- Abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)**
Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO dürfen Einzel- und Doppelhäuser eine Gesamtfläche von 18,0 m und Reihenhäuser eine Gesamtfläche von 30,0 m nicht überschreiten. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze nach § 12 BauNVO bleiben dabei unberücksichtigt. Ansonsten gelten die Grenzregelungen der offenen Bauweise.
- Nebenanlagen an den Grundstücksgrenzen**
Garagen und oberirdische Stellplätze (Carports) nach § 12 Abs. 1 BauNVO und Nebenanlagen als Gebäude nach § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einem Bereich von 3,0 m entlang der festgesetzten öffentlichen und privaten Verkehrsflächen unzulässig.
- Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik (Solarfestsetzung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**
7.1 Solarmindestfläche
In den allgemeinen Wohngebieten sind bei der Errichtung von Gebäuden mit einer Dachfläche von mindestens 50 m² die Dachflächen zu mindestens 70 % mit Photovoltaik zur Nutzung der erneuerbaren solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Ausnahmeweise, soweit dies im Einzelfall technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht vertretbar ist bzw. anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht, gilt Satz 1 nicht.
7.2 Solarwärmekollektoren
Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zur realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.
7.3 Bestandsschutz
Vor der Rechtswirksamkeit des vorliegenden Bebauungsplans genehmigte Gebäude haben Bestandsschutz, sie sind daher von der Solarfestsetzung ausgenommen. Dieser Ausnahmestatus erlischt, sobald das jeweilige Dach komplett erneuert wird.
- Schaltschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
8.1 Anforderungen an den passiven Schaltschutz
Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen, die sich innerhalb der Lärmpegelbereiche II bis IV (auf Basis der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe November 1998) befinden, müssen bei der Luftschalldämmung gemäß der unterstehenden Tabelle erfüllt. An allen der K 66 „Siebestocker Straße“ zugewandten und um bis zu 90° abgewandten Gebäudefronten von Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Ausnahme von Bädern und Hauswirtschaftsräumen sind Maßnahmen vorzusehen, die den Anforderungen für den jeweiligen Lärmpegelbereich entsprechen. An der K 66 „Siebestocker Straße“ abgewandten Gebäudeteilen gelten die Anforderungen für den nächstniedrigeren Lärmpegelbereich entsprechend. Insofern sind innerhalb der Lärmpegelbereiche II für die abgewandten Gebäudeteile keine Schaltschutzmaßnahmen notwendig.

Lärmpegelbereich	Mäßigerer Außenlärmpegel in dB(A)	Bettenräume in Krankenzimmern und Sanatorien	Raumart Aufenthaltsräume in Wohnungen, Überwachungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- u. a.	Büroräume u. a.
I	bis 55	35	30	-
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	35	30	30
IV	66 bis 70	45	40	35

Erf. R_{wa} des Außenbauteils in dB

- Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
8.2 Schlafräume
Soweit es sich bei den o. g. Wohn- und Aufenthaltsräumen um Schlafräume handelt, ist durch den Einbau schalldämmender Lüftungseinrichtungen eine ausschermassige Nutzung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.
8.3 Außenwände
Die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) innerhalb der Lärmpegelbereiche II bis IV sind entweder auf der von der K 66 „Siebestocker Straße“ abgewandten Gebäudefront anzuordnen oder durch bauliche Anlagen mit einer Mindesthöhe von 2,0 m über der Höhe der Geländeoberfläche nach § 5 Abs. 9 NBauO gegen den Verkehrslärm zu schützen.
8.4 Außenmauerwerk
Die Anforderungen an den passiven Schaltschutz können verringert werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind. Dies gilt insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder abgewandten Gebäudeteilen.
- Gewässer- und Raumstreifen**
Innerhalb der festgesetzten Fläche sind Garagen und Stellplätze nach § 12 BauNVO, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Anpflanzungen, Abdrägen und Abgräben nicht zulässig.
- Festsetzungen mit Bezug zum Verkehrsverkehr**
10.1 Widmung von Verkehrsflächen
Für die noch nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmeten festgesetzten Verkehrsflächen wird gemäß § 6 Abs. 5 Niedersächsisches Straßengesetz (NSStG) verfügt, dass die Widmung mit der Verkehrsfläche wirksam ist.
10.2 Sichtfeld (§ 23 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Im Einmündungsbereich der festgesetzten Planstraße in die K 66 „Siebestocker Straße“ ist das Sichtfeld gemäß Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL) freizuhalten. In diesem Bereich sind daher Garagen und Stellplätze nach § 12 BauNVO/Nebenanlagen als Gebäude nach § 14 BauNVO sowie Ein- und Ausfahrten nicht zulässig. Sonstige bauliche Anlagen sowie Befestigungen dürfen hier eine Höhe von 0,6 m über der Mittellinie der K 66 „Siebestocker Straße“ (Oberkante Fahrbahndecke) nicht überschreiten.
10.3 Bauverbotszone/Ortsdurchfahrt (§ 9 Abs. 2 BauGB)
Innerhalb der nachrichtlich übernommenen Bauverbotszone sind bauliche Anlagen so lange nicht zulässig, bis die Bauverbotszone durch Festsetzung einer Ortsdurchfahrt nach § 4 Niedersächsisches Straßengesetz (NSStG) aufgehoben ist. Danach gelten die Zulässigkeiten gemäß vorliegendem Bebauungsplan.
10.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Entlang der südlichen Grenze der Flurstücke 50/8, 88 und 89 wird innerhalb der als Baugelände festgesetzten Flächen ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.
- Erhaltung von Gehölzen/Herstellung Waldrand (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**
11. Innerhalb der festgesetzten Fläche ist bis zu einem Abstand von 23 m zur südlichen Grenze des Flurstücks 47/1 eine Waldrandvegetation aus Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Der innerhalb der übrigen festgesetzten Fläche stockende Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der gesamten festgesetzten Fläche sind die Gehölzbestände entsprechend der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft zu pflegen; alle Nutzungen, die das Wachstum der Gehölze beeinträchtigen können, sind nicht zulässig.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
12.1 Allgemein
Innerhalb der festgesetzten Flächen sind Überbaungen, Anlagen zur Beleuchtung, Versiegelungen, Bodenauflösungen und Abgrabungen, Boden- und Materialabgrabungen jeglicher Art sowie der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden nicht zulässig. Weitere Festsetzungen erfolgen bezogen auf die einzelnen Elemente nachfolgend.
12.2 Wallheckenschutz
Die festgesetzten Flächen sind außerhalb der Wallhecke als extensiv gepflegte Grünflächen herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Anpflanzungen oder Aufwuchs von Gehölzen außerhalb der Wallhecke sowie alle Nutzungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher auf dem Wallhecker beeinträchtigen können, sind hier nicht zulässig.
12.3 Neuanlage und Pflege von Wallhecken
Wallhecken sind dauerhaft zu erhalten (s. nachrichtliche Übernahme Nr. 1.1). Die Neuanlage sowie Maßnahmen der Befestigung, Instandsetzung und Pflege sind gemäß den Vorgaben des Landkreises Leer (Merktblatt zu Wallhecken) durchzuführen.

- Kompensationsfläche**
12.4.1 Entwiklung von Biotopen
Innerhalb der festgesetzten Flächen sind herzustellen und dauerhaft zu erhalten:
a) Eine zusammenhängende Fläche von 2.500 m² als einschürzige Wiese.
b) Gehölzreih in einer Größe von insgesamt 300 m². Es ist eine Befestigung mit Sträuchern mit einem Pflanzabstand von 1,5 m durchzuführen. Im Kernbereich ist eine Befestigung mit Weidern (Crataegus monogyna) und an den Rändern mit Schreien (Pinus sp.) durchzuführen. Diese sind in der Qualität verpflanzte Sträucher ohne Ballen, 100 bis 150 cm anzupflanzen. Die Anpflanzung ist durch Schutz- und Pflegemaßnahmen zu gewährleisten.
c) Auf der übrigen Fläche eine Straußbewiese. Bei der Pflanzung von Obstbäumen ist zu den Wallhecken ein Abstand von mindestens 10 m einzuhalten. Auf den verbleibenden Bereichen ist je 50 m ein Obstbaum als Hochstamm anzupflanzen. Die Bäume sind durch Schutz- und Pflegemaßnahmen zu entwickeln und bei Ausfall zu ersetzen. Die Grundflächen sind als einschürzige Wiese zu pflegen.
12.4.2 Stillgewässer
Die vorhandenen Teiche (s. nachrichtliche Übernahme Nr. 1.2) sind mit der Erschließung des Baugeländes in Anspruch zu nehmen. Sie sind auf die dargelegte Größe zu erweitern, naturnah auszugestalten und im Anschluss dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Sie sind von weitemem Gehölz- und Strauchbestand freizuhalten und in einem Turnus 8 bis 12 Jahren aufzureinigen.

HINWEISE

- Bauzustandsgewerung**
Es ist die Bauzustandsgewerung in der Fassung der Neubauplanverordnung vom 21.11.2017.
- Einsichtnahme in technische Vorschriften**
Die den Festsetzungen zugrundeliegenden Vorschriften (Rechtsquellen, DIN-Normen und sonstige außerstaatliche Regelwerke) können im Rathaus der Samtgemeinde Hesel (Rathausstraße 14, 26835 Hesel) eingesehen werden.
- Archäologische Bodenfunde**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Bodendenkmale bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche, metallzeitliche oder frühneuzeitliche Bodendenkmale (das können u. a. sein: Tongefäßreste, Holzkohlenansammlungen, Schalen sowie auffällige Bodenverfärbungen und Stenokonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NSDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem Archäologischen Dienst der Niedersächsischen Landschaft, Hafenerstraße 1, 26803 Aurich, Tel.: 04941/1799-32 als verantwortliche Stellen unverzüglich gemeldet werden. Meldenpflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten und/oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NSDSchG 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.
- Bodenschutz**
Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d. h. jeder, der auf dem Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Anfallendes Bodenaushubmaterial darf am Herkunftsort weiter verwendet werden, sofern die Regelungen der Bundesbodenschutzverordnung und Altlastenverordnung (BBodSchV), insbesondere die Prüf- und Vorsorgewerte dem nicht entgegenstehen. Bodenaushub, der auf Grundstücken Dritter verwendet werden muss, stellt Abfall im Sinne des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes dar und ist somit einer ordnungsgemäßen und sachlosen Verwertung oder Beseitigung zuzuführen. Verwertungsmaßnahmen (z.B. Flächenauffüllungen, Lärmschutzwälle) unterliegen gegebenenfalls genehmigungspflichtigen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind vorab mit dem Landkreis Leer abzustimmen. Sollten bei den geplanten Bau- und Erderschließungsarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altanlagen, Bodenverunreinigungen etc. zutage treten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Leckagen beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten, so ist unverzüglich der Landkreis Leer als untere Bodenschutz- und Abfallbehörde zu informieren.
- Erkundigungspflicht der Ausbaunehmehmer**
Es wird auf die Erkundigungspflicht der Ausbaunehmehmer hingewiesen. Die tabellarische Lage von Ver- und Entsorgungslinien vor Beginn von Bodenarbeiten, Bauearbeiten und Bohrungen in der Ortlichkeit feststellen zu lassen. Der Unternehmer hat diese Prüfungspflicht nicht, wenn er sich nur bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der örtlichen Verwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsumbieter zu erkundigen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind.
- Telekommunikationsleitungen**
Neu errichtete Gebäude, die über Anschluss für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gegenüber den Energieversorgungsunternehmen (z.B. Energieversorgungsunternehmen) zu informieren, die über die Leitung der Versorgungsunternehmen zu erkundigen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind.
- Abfallentsorgung**
Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z.B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KWVG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Leer zu entsorgen. Die Entsorgung von Abfällen ist durch die örtlichen Verwaltungen zu gewährleisten. Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Leer. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Leer. Die Anlieger von Stichstraßen müssen ihre Abfallbehälter an der nächstgelegenen öffentlichen, von den Sammelfahrzeugen zu befahrende Straße zur Abfuhr bereitstellen.
- Kampfmittel**
Der Samtgemeindeverwaltung liegt eine Luftbildaufnahme durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) des Landkreises Leer vor. Diese hat zu erörtern, ob in dem Plangebiet Kampfmittel (GK) vorhanden sind. Bei dem Verdacht auf Belastung des Plangebiets mit Abwurfkampfmitteln besteht. Sollen bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (GK) entdeckt werden, müssen diese gemeldet werden. In der Umgebung der KBD in Hannover oder das Ordnungsamt der Samtgemeinde Hesel zu benachrichtigen.
- Gestaltung nicht überbauter Flächen**
Eine Gestaltung von nicht überbauten Flächen auf Baugrundstücken als befestigte Schotter- oder Steinplatten stellt einen Verstoß gegen § 9 Abs. 2 Niedersächsisches Baugesetz (NBauG) dar, der nach § 9 Abs. 1 NBauG nicht genehmigt werden kann.
- Gebäudeenergiegesetz**
Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieversorgungsanlagen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Es werden Maßnahmen vorgeschrieben, die die Energieeffizienz von Gebäuden erhöhen. Die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sind in der Anlage zum GEG festgelegt. Die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sind in der Anlage zum GEG festgelegt. Die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sind in der Anlage zum GEG festgelegt.
- 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 berücksichtigen.
- Straßenverkehrsbelang**
Es wirken Verkehrsministerien der K 66 „Siebestocker Straße“ auf die angelegten Flächen ein. Gegenüber dem Straßenbauamt können keine Forderungen, die auf die vorliegende gemeindefreie Planung zurückzuführen sind, geltend gemacht werden (insbesondere Erbschaftsteuer, Erbschaftsteuer, Erbschaftsteuer).
- Neuanlage von Wallhecken außerhalb des Plangebiets**
Auf dem Flurstück 5 in Flur 20 der Gemarkung HOLLAND werden im Auftrag der Samtgemeinde Hesel insgesamt 104 m Wallhecken neu angelegt (s. Lageplan Wallhecken Anlage). Der hierdurch erzielte Ausgleich wird mit dem Bedarf der vorliegenden Planung verrechnet, der durch das Fortfallen einer Wallhecke entsteht.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) gelten für die allgemeinen Wohngebiete.

- Dachformen**
Zulässig sind nur geneigte Satteldächer, als Giebel- oder Krüppeldachdächer, wobei die obere Hälfte des Giebelbereichs abgewellt werden darf. Die Giebel sind mit gleichen Dachneigungen symmetrisch zur Giebelachse auszubilden. Die geneigten Dachflächen müssen eine Neigung von mindestens 30° und dürfen höchstens eine Neigung von 50° aufweisen. Als Garagen gemäß § 12 BauNVO und Gebäuden als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch Flachdächer oder geneigte Dächer mit Dachneigungen unter 30° zulässig.
- Dachaufbauten**
Dachaufbauten (Dachgauben) sind als Einzelbauten in einer Länge von 1/3 der ihr zugewandten Dachlänge zulässig. Der seitliche Abstand der Dachaufbauten zum Dachrand muss mindestens 0,80 m zu betragen. Übereinanderliegende Gauben sind unzulässig. Mehrere Dachgauben innerhalb einer Wohnfläche müssen in Gestaltung und Materialien gleich sein.
- Materialien/Farbestattung**
a) Dachdeckung
Die Dachdeckung der geneigten Dächer ist aus Tonziegeln oder Betondachsteinen in roter bzw. brauner Farbe entsprechend dem Farbregister RAL 840-HR der Ziffern 2001, 2002, 3000, 8001 bis 8004 auszuführen; außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung für den Ortskern der Gemeinde HOLLAND vom 17.01.2005 auch in blauer Farbe entsprechend dem Farbregister RAL 840-HR der Ziffern 5000 bis 5005, 5007 bis 5011, 5013, 5014 und 5017 bis 5022. Zulässig sind nur unglasierte Dachziegel. Von der Festsetzung zur Dachdeckung ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien (z.B. Solaranlagen).
b) Außenmauerwerk
Das Außenmauerwerk der Gebäude ist aus rotmörtelunkalktem Verbundmauerwerk entsprechend dem Farbregister RAL 840-HR der Ziffern 2001, 2004, 2006, 3000, 3002, 3013 und 3016 herzustellen. Zulässig ist nur unglasiertes Verbundmauerwerk. Nebenanlagen und Garagen können auch aus Holz errichtet werden.
- Einfriedigungen**
Grundstückseinfriedigungen sind nur als lebende Schnitthecke (unter ausschließlicher Verwendung der in der unterstehenden Planzeichnung (Planzeichnung) benannten Gehölzarten), senkrechter Holzpfostenzaun oder als Maschendraht-/Gitterabstimmzaun zulässig. Maschendraht-/Gitterabstimmzaune sind entlang aller Grundstücksgrenzen zu mindestens 1,20 m hoch, darüber oder davor gepflanzt lebender Hecke zulässig. Unzulässig ist bei Gitterabstimmzäunen die Errichtung von Sichtschutzstreifen aus Kunststoff. Die Höhe von Einfriedigungen entlang von öffentlichen Straßenverkehrsflächen darf maximal 0,80 m über der Höhe der Geländeoberfläche nach § 5 Abs. 9 NBauO betragen. Im Bereich von Grundstücks- und Grundstücksausfahrten sowie von Abfahrten von Fuß- und Radwegen an öffentliche Straßenverkehrsflächen, darf die Höhe der Einfriedigung auf einer Tiefe von 5 m, gemessen ab der Straßenkante, ebenfalls maximal 0,80 m betragen.
- Pflanzregeln für Schnitthecken**
Lebende (Carpinus betulus)
• Rot-Weide (Fragus sylvatica)
• Feldahorn (Acer campestre)
• Weiden (Ligustrum vulgare)
• Weißdorn (Crataegus monogyna)
• Elbe (Taxus baccata)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Schutzgebiete nach Naturschutzrecht**
1.1 Wallhecken
Wallhecken stehen gemäß § 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 22 Abs. 3 Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NBatSchG) als geschützter Landschaftsbestandteil unter Schutz. Wallhecken dürfen nicht beseitigt werden. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten.
1.2 Stillgewässer
Die innerhalb der umgrenzten Flächen befindlichen Teiche sind gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG.
2. **Bauverbotszone**
Gemäß § 24 Abs. 1 Niedersächsisches Straßengesetz (NSStG) dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Kreisstraßen
2.1 Hochstraßen jeder Art sowie Aufschließungen oder Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen.
2.2 bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Dies gilt nicht, wenn für den betreffenden Straßenabschnitt eine Ortsdurchfahrt nach § 4 NSStG festgesetzt ist (vgl. textliche Festsetzung Nr. 11.3).
3. **Baubeschränkungszone**
Gemäß § 24 Abs. 2 NSStG bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendiger Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung, wenn
2.1 bauliche Anlagen längs der Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.
2.2 bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Dies gilt nicht, wenn für den betreffenden Straßenabschnitt eine Ortsdurchfahrt nach § 4 NSStG festgesetzt ist (vgl. textliche Festsetzung Nr. 11.3).

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) IN DER FASSUNG DER NEUBEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 2 DES GEGESZTES VOM 26.04.2022 (BOBl. I S. 674). V. M. § 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) VOM 17.12.2010 (NDS. GVBl. 2010 S. 576). ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 23.03.2022 (NDS. GVBl. S. 191) UND § 84 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG (NBauO) IN DER FASSUNG VOM 04.2012 (NDS. GVBl. S. 40) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 3 DES GESTZTES VOM 10.11.2021 (NDS. GVBl. S. 739) HAT DER RAT DER GEMEINDE HOLLGAS DIESEN BEBAUUNGSPLAN HO 06 „WOHNGEbiet NÖRDLICH DER SIEBESTOCKER STRAßE“, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN NERBERSTENDENDEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SOWIE DIE BEGRÜNDUNG IN SEINER SITZUNG AM ... ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

HOLLAND, DEN ...
BÜRGERMEISTER (SIEGEL)

VERFAHRENSVERMERKE

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
DER RAT DER GEMEINDE HOLLAND HAT IN SEINER SITZUNG AM ... DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. HO 06 „WOHNGEbiet NÖRDLICH DER SIEBESTOCKER STRAßE“ MIT TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 ABS. 3 BAUNVO) BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE GEMÄß § 2 ABS. 1 BAUGB AM ... ÖRTSÜBLICH BEKANT GEMACHT.

HOLLAND, DEN ... BÜRGERMEISTER

- PLANUNTERLAGE**
KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE
MAßSTAB: 1 : 1.000
QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEODATEN DES LANDESAMTES FÜR GEOINFORMATION UND LANDESMESUNG NIEDERSACHSEN © 2024
LGLN

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTTEILCHEN BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRAßEN, WEISE UND PLATZTE VOLLSTÄNDIG NACH (STAND VOM 20.03.2024). SIE IST HINREICHEND DETAILLIERT DER DARSTELLUNG DER GRENZEN UND DER BAULICHEN ANLAGEN GEMEINERISCH EINWANDFREI.

Die ÜBERTRAGBARKEIT DER NEU ZU BILDENDEN GRENZEN IN DIE ÖRTLICHKEIT IST EINWANDFREI MÖGLICH.

LEER, DEN ...

(UNTERSCHRIFT) (SIEGEL)

- VERPÖFFENTLICHUNG DES ENTWURFS**
DER RAT DER GEMEINDE HOLLAND HAT IN SEINER SITZUNG AM ... DIE VERPÖFFENTLICHUNG DES ENTWURFS DES BEBAUUNGSPLANS NR. HO 06 „WOHNGEbiet NÖRDLICH DER SIEBESTOCKER STRAßE“ MIT TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 ABS. 3 BAUNVO) BESCHLOSSEN. INFORMATIONEN ÜBER DIE ZUGÄNGLICHKEIT DER ENTWURFSUNTERLAGEN, DIE DAUER DER VERPÖFFENTLICHUNGSRIST SOWIE ANGABEN DAZU, WELCHE ARTEN UMWELTBEZOGENER INFORMATIONEN VERFÜGBAR SIND, WURDEN AM ... ÖRTSÜBLICH BEKANT GEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS WURDE MIT DEM ENTWURF DER BEGRÜNDUNG SOWIE DEN BEREITS VORLIEGENDEN UMWELTBEZOGENER STELLUNGNAHMEN GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB IN DER ZEIT VOM ... BIS ZUM ... VERPÖFFENTLICH.

HOLLAND, DEN ... BÜRGERMEISTER

- SATZUNGSBESCHLUSS**
DER RAT DER GEMEINDE HOLLAND HAT NACH PRÜFUNG DER STELLUNGNAHMEN GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB DEN BEBAUUNGSPLAN NR. HO 06 „WOHNGEbiet NÖRDLICH DER SIEBESTOCKER STRAßE“ MIT TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 ABS. 3 BAUNVO) IST GEMÄß § 1 ABS. 3 BAUGB AM ... IM SAMTBLATT FÜR DEN LANDKREIS LEER BEKANT GEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM ... RECHTSWIRKSAM GEWORDEN.

HOLLAND, DEN ... BÜRGERMEISTER

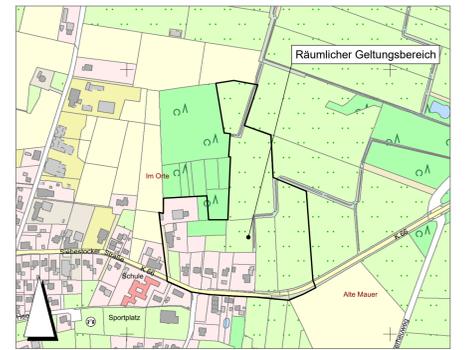
- INKRAFTTRETEN**
DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANS NR. HO 06 „WOHNGEbiet NÖRDLICH DER SIEBESTOCKER STRAßE“ MIT TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 ABS. 3 BAUNVO) IST GEMÄß § 1 ABS. 3 BAUGB AM ... IM SAMTBLATT FÜR DEN LANDKREIS LEER BEKANT GEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM ... RECHTSWIRKSAM GEWORDEN.

HOLLAND, DEN ... BÜRGERMEISTER

- VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN**
INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANS NR. HO 06 „WOHNGEbiet NÖRDLICH DER SIEBESTOCKER STRAßE“ MIT TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 ABS. 3 BAUNVO) IST GEMÄß § 1 ABS. 3 BAUGB AM ... IM SAMTBLATT FÜR DEN LANDKREIS LEER BEKANT GEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM ... RECHTSWIRKSAM GEWORDEN.

HOLLAND, DEN ... BÜRGERMEISTER

ÜBERSICHTSKARTE M 1:5.000



GEMEINDE GEMEINDE HOLLAND

PLANNHALT MASSSTAB

BEBAUUNGSPLAN HO 06 "WOHNGEbiet NÖRDLICH DER SIEBESTOCKER STRAßE" 1:1.000

MIT TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 ABS. 3 NBauO)

PROJ.-NR.
