

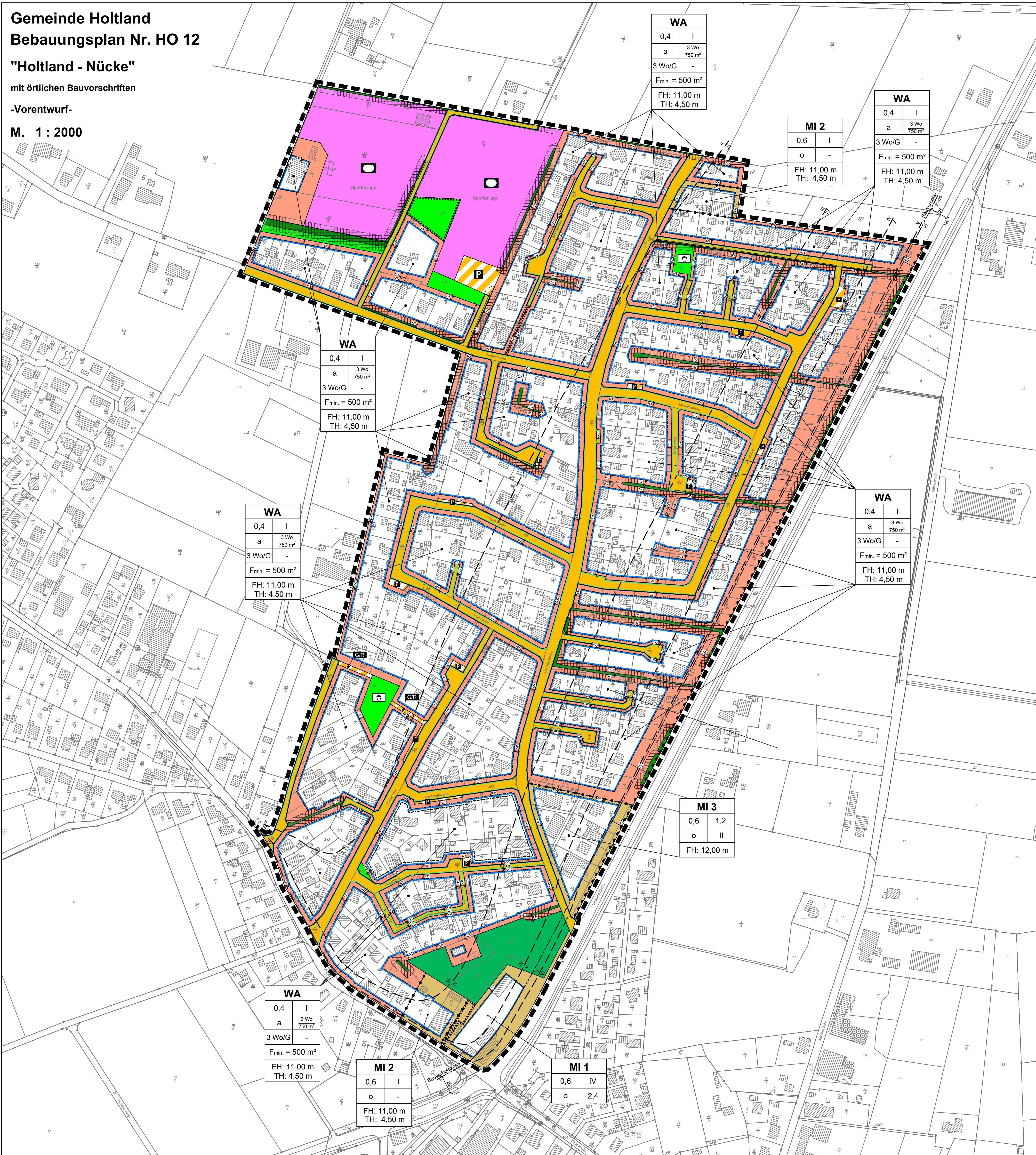
Gemeinde Holtland
Bebauungsplan Nr. HO 12

"Holtland - Nücke"

mit örtlichen Bauvorschriften

-Vorentwurf-

M. 1 : 2000



WA		
0,4	I	
a	3 Wo	750 m²
3 Wo/G	-	
F _{min} = 500 m²		
FH: 11,00 m		
TH: 4,50 m		

MI 2		
0,6	I	
o	-	
FH: 11,00 m		
TH: 4,50 m		

WA		
0,4	I	
a	3 Wo	750 m²
3 Wo/G	-	
F _{min} = 500 m²		
FH: 11,00 m		
TH: 4,50 m		

WA		
0,4	I	
a	3 Wo	750 m²
3 Wo/G	-	
F _{min} = 500 m²		
FH: 11,00 m		
TH: 4,50 m		

WA		
0,4	I	
a	3 Wo	750 m²
3 Wo/G	-	
F _{min} = 500 m²		
FH: 11,00 m		
TH: 4,50 m		

WA		
0,4	I	
a	3 Wo	750 m²
3 Wo/G	-	
F _{min} = 500 m²		
FH: 11,00 m		
TH: 4,50 m		

MI 3		
0,6	I,2	
o	II	
FH: 12,00 m		

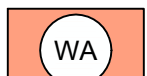
WA		
0,4	I	
a	3 Wo	750 m²
3 Wo/G	-	
F _{min} = 500 m²		
FH: 11,00 m		
TH: 4,50 m		

MI 2		
0,6	I	
o	-	
FH: 11,00 m		
TH: 4,50 m		

MI 1		
0,6	IV	
o	2,4	

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete



Mischgebiete

3 Wo
750 m²

höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden je angefangene m² Grundstücksgröße (vgl. TF 5)

3 Wo/G

höchstens 3 Wohnungen je Wohngebäude (vgl. TF 5.1)

F_{min} = 500 m²

Mindestgrundstücksgröße (vgl. 5.2)

2. Maß der baulichen Nutzung

z.B. 0,6

Grundflächenzahl als Höchstmaß

z.B. 1,8

Geschossflächenzahl als Höchstmaß

z.B. III

Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

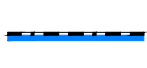
z.B. FH: 11,00 m

Firsthöhe als Höchstmaß

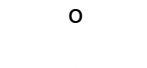
z.B. TH: 4,50 m

Traufhöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Baugrenze



offene Bauweise



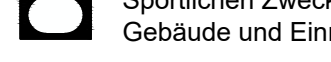
abgewandene Bauweise

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen



Fläche für den Gemeinbedarf

Einrichtungen und Anlagen:



Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

5. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



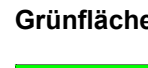
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Geh- und Radweg



öffentliche Parkfläche



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6. Grünflächen



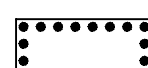
öffentliche Grünflächen

7. Flächen für die Landwirtschaft und Wald



Flächen für Wald

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



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

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

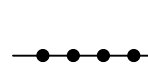


Bäume erhalten

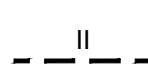
10. Sonstige Planzeichen



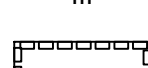
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets



Lärmpegelbereiche



mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen zu Gunsten der Gemeinde Holtland und der Entwässerungsverbände

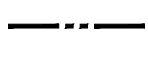
II. Nachrichtliche Übernahme



Wallhecke



Wallheckenschutzstreifen (5,0 m Breite)



20 m Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStrG

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeine Wohngebiete WA gemäß § 4 BauNVO

In den allgemeinen Wohngebieten WA sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 3 bis 5 (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Mischgebiete MI gemäß § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

2.1 In den Mischgebieten MI sind die unter § 6 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Baugebietes (gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO).

2.2 In den Mischgebieten MI sind die unter § 6 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 6 bis 8 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

3. Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO

3.1 Die Höhen der Oberkante der fertigen Erdgeschossfußböden dürfen das Maß von 0,60 m nicht überschreiten, unterer Bezugspunkt ist die Fahrbahnmitte der öffentlichen Verkehrsflächen.

3.2 Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche. Er wird senkrecht zur straßenseitigen Gebäudelängsrichtung gemessen.

3.3 Die Firsthöhe wird senkrecht zur straßenseitigen Gebäudelängsrichtung gemessen. Unterer Bezugspunkt ist die Fahrbahnmitte der öffentlichen Verkehrsflächen, über die das Baugrundstück erschlossen ist, gemessen rechtwinklig zur straßenseitigen Gebäudelängsrichtung, oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion.

4. Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

In den allgemeinen Wohngebieten WA wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude wie in der offenen Bauweise zulässig, die Länge für den gesamten Gebäudkörper ist auf höchstens 30 m begrenzt. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Anlagen nach § 12 BauNVO bleiben dabei unberücksichtigt.

5. Mindestgrundstücksgröße und Anzahl der Wohnungen (Wo) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 und 6 BauGB

5.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA sind je Wohngebäude maximal 3 Wohnungen zulässig.

5.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA gilt eine Mindestgrundstücksgröße von 500 m².

5.3 Auf Baugrundstücken von 500 m² bis unter 750 m² sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig; auf Baugrundstücken ab 750 m² sind je Wohngebäude höchstens 3 Wohnungen zulässig.

Bei mehreren Wohngebäuden auf einem Baugrundstück ist die jeweilige Mindestgrundstücksgröße je Wohngebäude nachzuweisen. Zwischenlösungen sind unzulässig.

6. Garagen, Carports und Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO

In den allgemeinen Wohngebieten WA sind Garagen und überdachte Stellplätze zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze (Vorgärten) nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind die Stüchwege ohne Wendeanlage und Geh- und Radwege.

7. Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Der Bewuchs auf den gekennzeichneten Pflanzflächen ist zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen.

8. Passiver Schallschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

8.1 Für die gekennzeichneten Baulflächen sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 vorzusehen. Dabei sind für die jeweiligen Gebäude die gekennzeichneten Lärmpegelbereiche bzw. die maßgeblichen Außenlärmpiegel zugrunde zu legen. Auf den lärmabgewandten Seiten kann ein um 5 dB(A) verlängerter Außenlärmpiegel - ein Lärmpegelbereich weniger - in Ansatz gebracht werden.

8.2 Zur Nachtzeit ist als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 Bundesgesetz (BImSchG) für besonders schutzbedürftige Wohnräume (Kinderzimmer/Schlafzimmer) ein Schalldruckpegel von kleiner/gleich 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten. Hierzu sind die Fenster der schutzbedürftigen Wohnräume auf der lärmabgewandten Gebäudeseite (Innenhof) anzuordnen. Alternativ sind schutzbedürftige Wohnräume zur Einhaltung des erforderlichen Schalldruckpegels bei ausreichender Belüftung mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Ausführungssicherung festzulegen und zu detaillieren.

8.3 Die Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Loggien, Balkone) sind nur auf der zu den Lärmquellen abgewandten Gebäudeseite (Innenhof) zulässig. Alternativ sind sie zulässig, wenn durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten, Schallschutzwände, Positionierung im Schallschatten von Nebengebäuden) die Einhaltung eines Außenlärmpiegels von 60 dB(A) in den Mischgebieten und von 55 dB(A) in den allgemeinen Wohngebieten sichergestellt werden kann.

8.4 Der ausreichende Lärmschutz ist im Einzelfall durch einen Sachverständigen nachzuweisen. Für die Ermittlung der Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz ist die DIN 4109 maßgeblich.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen -
Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 3 NBOuO)

Die folgenden örtlichen Bauvorschriften gelten für die Allgemeinen Wohngebiete WA und die Mischgebiete MI 2 und 3.

1. Dachform und Dachneigung

Es sind Sattel-, Wal- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 30° - 50° zulässig. Hiervon ausgenommen sind Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO, sowie Dachgauben, Wintergärten, offene Kleingaragen und Carports.

2. Dachdeckung

Es sind Tonziegel oder Betondachsteine zu verwenden. Auf den geneigten Dächern sind glasierte Dachziegel oder Dachdeckungen mit ungewellter Oberfläche nicht zulässig.

Zulässig sind integrierte oder aufgesetzte Anlagen für Solarenergie, Dachbegrünungen sind zulässig.

Hiervon ausgenommen sind Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO sowie Dachgauben, Wintergärten, offene Kleingaragen und überdachte Stellplätze.

3. Außenmauerwerk

Die Außenfassaden sind als Verbund-Mauerwerk herzustellen, dies gilt auch für Anbauten, Garagen, Carports und Gartenhäuser sind davon ausgenommen.

4. Einfriedungen

Es sind Einfriedungen nur als lebende Schnitthecke (s. nachfolgende Pflanzenliste), senkrechter Holzlatzenzaun (alternativ Kunststoff-Lattenzaun in Holzoptik) oder als Maschendraht-Gitterstab-Mattenzaun zulässig. Maschendraht-Gitterstabmattenzaun sind aller Grundstücksgrößen nur mit mindestens gleicher Höhe, dahinter oder davor gepflanzter lebender Hecke zulässig. Unzulässig ist bei Gitterstabmattenzäunen der Einbau von Sichtschutzstreifen aus Kunststoff. Die Höhe von Einfriedungen entlang von öffentlichen Straßenverkehrsflächen darf maximal 0,80 m betragen.

Im Bereich von Grundstücks- und Grundstücksaußenflächen sowie von Anbindungen von Fuß- und Radwegen an öffentliche Straßenverkehrsflächen, darf die Höhe der Einfriedung auf einer Tiefe von 5 m, gemessen ab der Straßenkante, ebenfalls maximal 0,80 m betragen.

Pflanzenliste für Schnitthecken:

- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Rot-Buche (Fagus sylvatica)
- Feldahorn (Acer campestre)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Eibe (Taxus baccata)

Es ist verboten, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

5. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der Satzung zu den örtlichen Bauvorschriften entspricht. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBOuO mit einer Geldbuße bis 50.000 Euro geahndet werden.

6. Ausnahmen

Es können Ausnahmen von den Festsetzungen zugelassen werden, wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar ist, und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Zuständigkeit für Ausnahmen und Befreiungen liegt bei der Gemeinde Holtland.

Nachrichtliche Übernahme

1. Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG

Gemäß Fernstraßengesetz sind innerhalb der 20 m - Bauverbotszone, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der B 436, Hochbauten sowie Nebenanlagen nicht zulässig. Ebenfalls dürfen innerhalb der Bauverbotszone keine Werbeanlagen errichtet werden. Ausnahmen bedürfen der Genehmigung durch die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr.

2. Wallhecken

Die Wallhecken unterliegen dem Schutz des Niedersächsischen Ausführungsgesetzes zum Bundesdenkmalrechtsgesetz gemäß § 22, diese dürfen nicht beseitigt werden. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume oder Sträucher beeinträchtigen, sind verboten.

Hinweise

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1990 in der Fassung vom 13.05.2017, bekannt gemacht am 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

2. Bodenfunde

Sollten bei geplanten Erd- und Baubearbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig und müssen der LfDSchG des Landes Niedersachsen oder dem archäologischen Dienst der Oelfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11 in Aurich, Tel.: 04941 / 1799 -32 unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 der NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen oder es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3. Altlasten

Im Plangebiet liegen keine Kenntnisse über Altlastenstandorte vor.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

4. Wallheckenschutz gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Die Wallhecken und der Bewuchs sind gesetzlich geschützt. Jegliche Bodenversiegelung und -verdrichtung im Bereich der Wallhecke hat zu unterbleiben. Die Ablagerung organischer Abfälle ist unzulässig. Veränderungen der Bodenoberfläche (Abgraben/Aufschüttungen), mit Ausnahme der Instandhaltung vorhandener Gräben, sind unzulässig.

5. Artenschutz

Die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind bei der Verwirklichung von Vorhaben zu beachten. Das Abschneiden, Auf-den-Stock-Setzen oder Beseitigen von Bäumen, Hecken, Gebüschen und anderen Gehölzen ist gemäß § 30 Abs. 5 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September verboten. Vor dem Abriss oder Umbau alterer Gebäude sowie vor der Fällung von Altbäumen mit Höhlen, Spalten oder Nistplätzen ist eine Kontrolle auf Fledermausquartiere und Gebäudebrüter durchzuführen; werden Quartiere oder Niststätten festgestellt, ist die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Leer zu beteiligen.

6. DIN-Vorschriften

Die in den textlichen Festsetzungen in Bezug genommenen DIN-Normen (DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, textliche Festsetzung Nr. 8) sind bei der Gemeinde Holtland einsehbar.

7. Überdeckung von Bebauungsplänen

Der Bebauungsplan HO 12 „Holtland-Nücke“ überlagert die Bebauungspläne Nr. 9 Holtland Nücke und seine Änderungen (benannt Nr. 60 „Holtland - Nücke“, Nr. 61 „Alte Poststraße“, Nr. 66 „Holtland - Alte Poststraße II“ und Änderungen, Nr. 70 „Holtland - Norderstraße“ und Änderungen sowie 70a „Tennisanlage“).

Die Ursprungspläne treten mit Bekanntmachung des Bebauungsplanes HO 12 „Holtland-Nücke“ außer Kraft.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKVerfG) hat der Rat der Gemeinde Holtland den Bebauungsplan Nr. HO 12 „Holtland - Nücke“, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Holtland, den _____

(Bürgermeister)

(Siegel)

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Holtland hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. HO 12 „Holtland - Nücke“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Holtland, den _____

(Bürgermeister)

2. Plangrundlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen.

2026

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt der Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom _____). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Leer, den _____

Katasteramt Leer

(Unterschrift)

</