

FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

1. Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im Geltungsbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können hier Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.

2. Fläche für den Gemeinbedarf

Im Geltungsbereich wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Info- und Raststation“ festgesetzt.

Die Gemeinbedarfsfläche dient der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen im Sinne der Zweckbestimmung. Im Rahmen der Zweckbestimmung ist auch ein Blockheizkraftwerk (BHKW) zulässig.

§ 2 Nichtzulässigkeit von Ausnahmen

Gem. § 1 Abs. 6 der BauNVO wird festgesetzt, dass im gesamten WA-Gebiet folgende Ausnahmen des § 4 der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe.

§ 3 Gebäudehöhe

Für das Plangebiet wird im WA 1- und im WA-2- Gebiet eine maximale Gebäudehöhe (FH) - bezogen auf Oberkante Erschließungsstraßenmitte - von 9,50 m festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der Fahrbahnachse der angrenzenden fertigen Erschließungsstraße vor der jeweiligen Gebäudemitte.

§ 4 Erdgeschossfußbodenhöhe

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens der Gebäude darf im WA 1-Gebiet max. 1,50 m, im WA 2-Gebiet max. 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen. Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der Fahrbahnachse der angrenzenden fertigen Erschließungsstraße vor der jeweiligen Gebäudemitte.

§ 5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Im Plangebiet sind Garagen und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Reine Stellplätze ohne Überdachung sind darüber hinaus zwischen den Straßen zugewandten Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien zulässig.

Öffentliche Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen bleiben davon unberührt.

An der Einmündung zu den Zufahrtsstraßen sind Standflächen für Abfallbehälter (nur an den Abfuhrtagen) vorgesehen.

§ 6 Versorgungsleitungen

Leitungen zur Versorgung des Wohnbaugebietes mit Fernwärme sind unterirdisch in den Versorgungsstreifen seitlich der Erschließungsstraße, im Bereich der Uferzonen und privaten Fußwege sowie im Bereich der privaten Wohnstraßen zulässig.

§ 7 Überschreitung der Grundfläche

Die mögliche Überschreitung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird auf max. 30 von Hundert (30%) begrenzt.

§ 8 Private Fußwege / Versiegelung

Die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Fußwege (Kennzeichnung „p“) sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

Die Erschließungswege und versiegelten Flächen auf den Privatgrundstücken sind möglichst aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

§ 9 Dachformen und -neigung

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind für die Hauptgebäude nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Pultdächer zulässig. Die Dachneigung muss bei eingeschossigen Gebäuden 32°-48° betragen, bei zweigeschossigen Gebäuden darf die Dachneigung auf mind. 25° verringert werden. Ausnahmsweise dürfen Gebäude mit Pultdächern eine Dachneigung von mind. 5° aufweisen.

Garagen und Nebenanlagen sind auch mit einem Flachdach zulässig.

§ 10 Traufhöhen

Die Traufwandhöhe darf das Maß von 5,0 m nicht überschreiten. Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen fertiger Erschließungsstraßenmitte vor der jeweiligen Gebäudemitte und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut.

Bei Gebäude mit Pultdächern wird der niedrigere Schnittpunkt als Traufhöhe und der höhere Schnittpunkt als Gebäudehöhe definiert.

Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen

1. Bodenfunde

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und SteinkohleKonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Friesland gemeldet werden.

2. Unterirdische Leitungen

Entlang der K 87 verläuft unterirdisch eine Versorgungsleitung der Energieversorgungsunternehmen.

3. Landwirtschaft

Die Umgebung des Plangebietes ist sehr stark landwirtschaftlich und ländlich geprägt. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass temporär (z.B. zu Dünge- oder Erntezeiten) geringe Immissionsbelastungen durch Gerüche, Schall oder Staub aus landwirtschaftlichen Aktivitäten entstehen könnten.

Aufgrund der seltenen Ereignisse bestehen jedoch keinerlei gesundheitliche Bedenken.