

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 15.58) In Verbindung mit der BauNVO in der Fassung vom 10.02.2003 (GVBl. 2003, Nr.6, S.89)

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß (TF)

Geschossflächenzahl als Höchstmaß

Oberkante Gebäude als Höchstmaß (TF)

Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses als Höchstmaß(TF) TH Traufhöhe als Höchstmaß (TF)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO offene Bauweise

nur Hausgruppen zulässig ED

nur Einzel-und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

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

und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf (§9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB) Zweckbestimmung: Fläche für Müllbehälter

Flächen für den Gemeinbedarf (§9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB) Zweckbestimmung : Fläche für Info-und Raststation

5. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

= E = E = Fuß- und Radweg

FESTSETZUNGEN

§ 1 Art der baulichen Nutzung

1. Allgemeines Wohngebiet (WA)

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

Ausnahmsweise können hier Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugela

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 Einfichtungen im Sinne der Zweckbestimmung. Im Rahmen der Zweckbestimmung ist auch ein Blockheizkraftwerk (BHKW) zulässig.

§ 2 Nichtzulässigkeit von Ausnahmen

Come, § 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 Erschießungsstraßenmitte - von 9,50 m festgeestzt, Als Bezugspunkt), git die Oberkante der Fahrbahanchse der angrenzenden fertigen Erschließungsstraße vor der Jeweiligen Gebäudemitte.

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 gill die Oberkante der Fahrbahrachse der angrenzenden fertigen Erschließungsstraße vor der jeweiligen Gebäudemitte.

§ 5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlager s Praicren für Nebenäniagen, steliplatze, Garagen und Gemeinschaftsanlagei. Im Plangebiet sind Garagen und Stellplätze im Sinne des § 13 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Reine Stellplätze öhne 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.

Leitungen zur Versorgung des Wohnbaugebieles mit Fernwärme sind unterfrdisch in den Versorgungsstreifen seitlich der Erschließungsstraße, im Bereich der Uferzonen und privaten Fußwege sowie im Bereich der privaten Wohnstraßen

§ 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 versiegellen Flächen auf den Privatgrundstücken sind möglichst aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

y Justinormen und -negung
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind für die Hauptgebäude nur Sattel-, Walm-,
Krüppelwalm- oder Putlächer 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 Putlädschern eine Dachneigung von mind. 5* aufwen,
Garagen und Nebenanlagen sind auch mit einem Flachdach zulässig.

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

X

Fußgängerbereich (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Fußgängerbereich (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) Zweckhestimmung: Privatweg

Verkehrsberuhigter Bereich (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) Zweckbestimmung : Privatweg

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



2. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)



Wasserflächen Zweckbestimmung : Graben Fretzeltsee

1. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen Zweckbestimmung: Gewässerräumstreifen

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

8. Nachrichtliche Übernahme

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch (§ 9 Abs.6 BauGB)

Hinwelse / Nachrichtliche Übernahmen

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

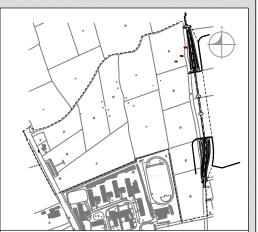
Unterirdische Leitungen
 Entlang der K 87 verläuft unterirdisch eine Versorgungsleitung der Energieversorgungs-unternehmen.

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

Aufgrund der seltenen Ereignisse bestehen jedoch keinerlei gesundheitliche Bedenken.



Bebauungsplan Nr. **I/15** "Hohenkirchen - Touristischer See, nordwestlicher Bereich" mit Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß §§ 56, 97 u. 98 NBauO



Übersichtsplan

M 1: 5000



Stand: Januar 2008