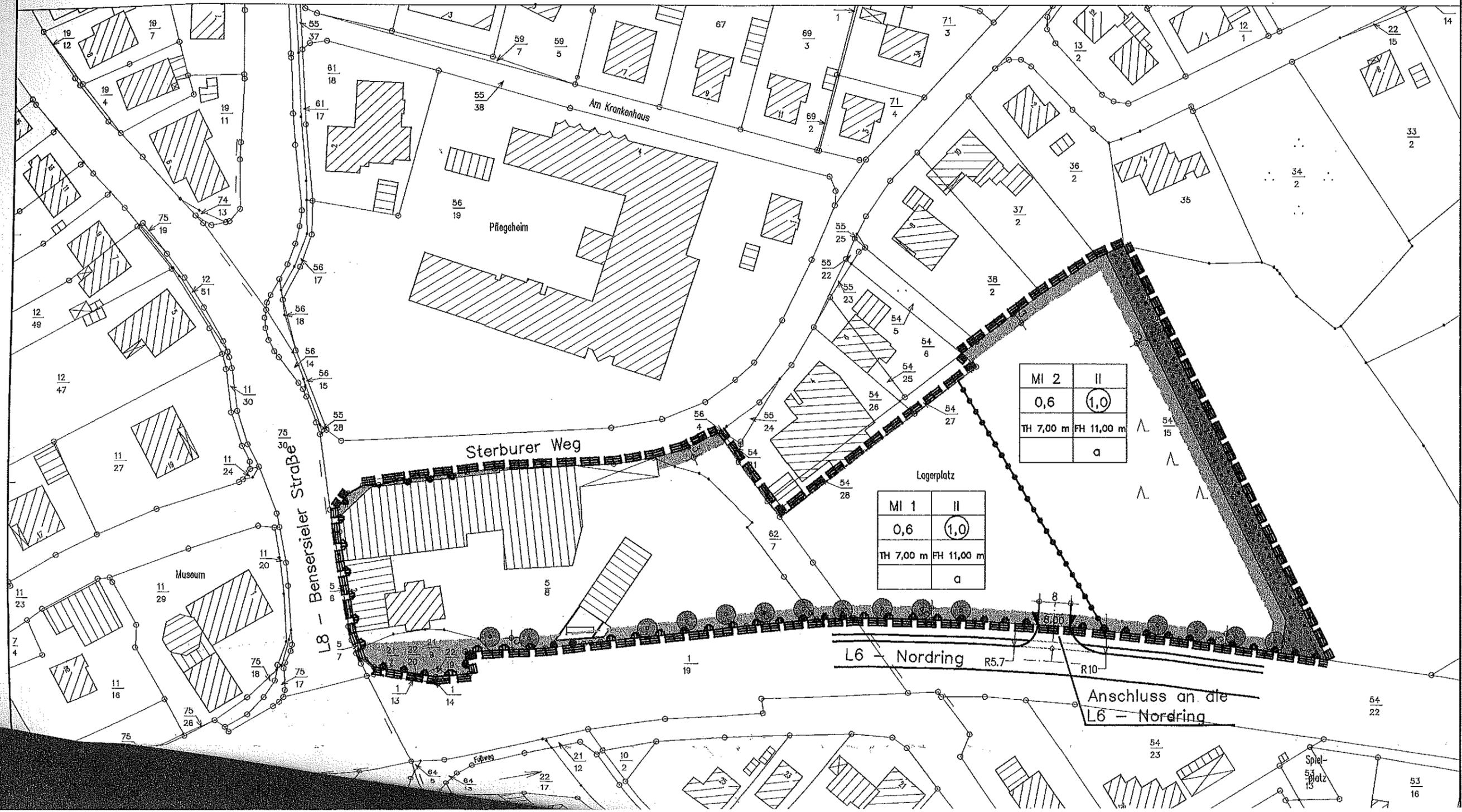
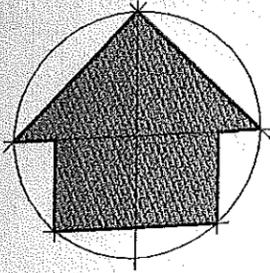


Bebauungsplan Nr. 63 "Adde Cassens KG"

Landkreis Wittmund
Gemarkung Esens
Flur 3

Zeichnerische Darstellungen und Festsetzungen



Planzeichen

Art der baulichen Nutzung



Mischgebiet (siehe TF 1)



Mischgebiet (siehe TF 1)

Maß der baulichen Nutzung

0,6 Grundflächenzahl (GRZ)

1,0 Geschossflächenzahl (GFZ)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH 7,00 m max. Traufhöhe

FH 11,00 m max. Firsthöhe

Bauweise, Baugrenzen

a abweichende Bauweise

Baugrenze



nicht überbaubare Grundstücksfläche

überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

8.00 Ein- und Ausfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

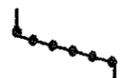


Anpflanzung von Bäumen (siehe textliche Festsetzung)

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Textliche Festsetzungen

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

In dem Bebauungsplan werden zwei Schallemissionsgruppen festgelegt:

	flächenbezogener Schalleistungspegel LWA je qm tags	flächenbezogener Schalleistungspegel LWA je qm nachts
MI 1	57,5	42,5
MI 2	55,0	40,0

2. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Entlang der L6-Nordring sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze im Abstand von 10,00 m großkronige, standortgerechte, heimische Bäume (z.B. Stieleiche, Rotbuche, Linde, Spitzahorn) anzupflanzen.

Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 12–14 cm zu verwenden. Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind in einem Pflanzraster von 1,50 m standortgerechte heimische Gehölze anzupflanzen.

3. Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind in Verbindung mit § Abs. 5 und 6 BauNVO nicht zulässig:

- Lebensmittelmärkte
- Lebensmitteldiscounter
- Verbrauchermärkte
- Spielhallen nach § 6 Abs. 8 BauNVO

4. Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen sind zwischen den Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig.

5. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen und Einrichtungen sind – mit Ausnahme von Einfriedungen, nicht überdachten Terrassen und Zu- und Abfahrten – zwischen den Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig.

6. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Traufhöhe (TH)

Die Traufhöhe darf 7,00 m nicht überschreiten.

Oberer Bezugspunkt ist der untere Sparschnittspunkt mit der Außenseite des aufgehenden Mauerwerks.

Unterer Bezugspunkt ist die Fahrbahnoberfläche der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche in Fassadenmitte gemessen.

Firshöhe (FH)

Die Firshöhe darf 11,00 m nicht überschreiten.

Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des Dachfirstes.

Unterer Bezugspunkt ist die Fahrbahnoberfläche der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche in Fassadenmitte gemessen.

Von der Festsetzung der Trauf- und Firshöhe unberührt bleiben Gebäudevorsprünge und -rücksprünge, Vorbauten, Erker, Gauben und andere Bauteile, die aus der Dachhaut herausragen, Garagen gem. § 12 BauNVO, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Carportanlagen, Gartenhäuser und Wintergärten.

sprünge und -rücksprünge, Vorbauten, Erker, Gauben und andere Bauteile, die aus der Dachhaut herausragen, Garagen gem. § 12 BauNVO, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Carportanlagen, Gartenhäuser und Wintergärten.

Bei An- und Umbauten an zulässigerweise entstandenen, zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes bestehenden Gebäuden ist die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe nur anzuwenden, wenn die Einhaltung der Vorschrift konstruktiv und gestalterisch zumutbar ist.

7. Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Für die Gebäudelängen ist kein Maß festgesetzt.

Inwieweit an die vorderen, rückwertigen und seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf, richtet sich nach den Abstandsbestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Hinweise

1. Anzuwendende BauNVO

Für die städtebauliche Beurteilung von Vorhaben im Sinne von § 29 BauGB im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan ist die BauNVO 1990 anzuwenden.

2. Lärmschutzprognose

Grundlage für die lärmschutzrelevanten Festsetzungen ist die Lärmschutzprognose zu diesem Bebauungsplan. Sie ist Bestandteil der Begründung.

3. Anzeigepflicht nach dem NDSchG

Gemäß §§ 13 und 14 des Nds. Denkmalschutzgesetzes ist rechtzeitig vor Beginn von Erdarbeiten die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Wittmund hiervon zu unterrichten. Werden archäologische Bodenfunde freigelegt (einschl. Bodenverfärbungen), ist dieses unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

4. Meldepflicht nach dem NAbfG

Sollten sich bei der Durchführung von Erd- oder Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte ergeben, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Wittmund zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.

5. Sondernutzungserlaubnis gem. NStrG

Der Grundstückseigentümer bzw. Nutzer hat rechtzeitig vor Herstellung der Zu- und Abfahrt zur Landesstraße 6 eine Sondernutzungserlaubnis gemäß §§ 18 ff. des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) beim Straßenbauamt Aurich zu beantragen.