

Stadt Wittmund

Bebauungsplan Nr. 6.6/B 39/1

mit örtlichen Bauvorschriften

Beschleunigtes Verfahren als Bebauungsplan
der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

M. 1 : 1.000

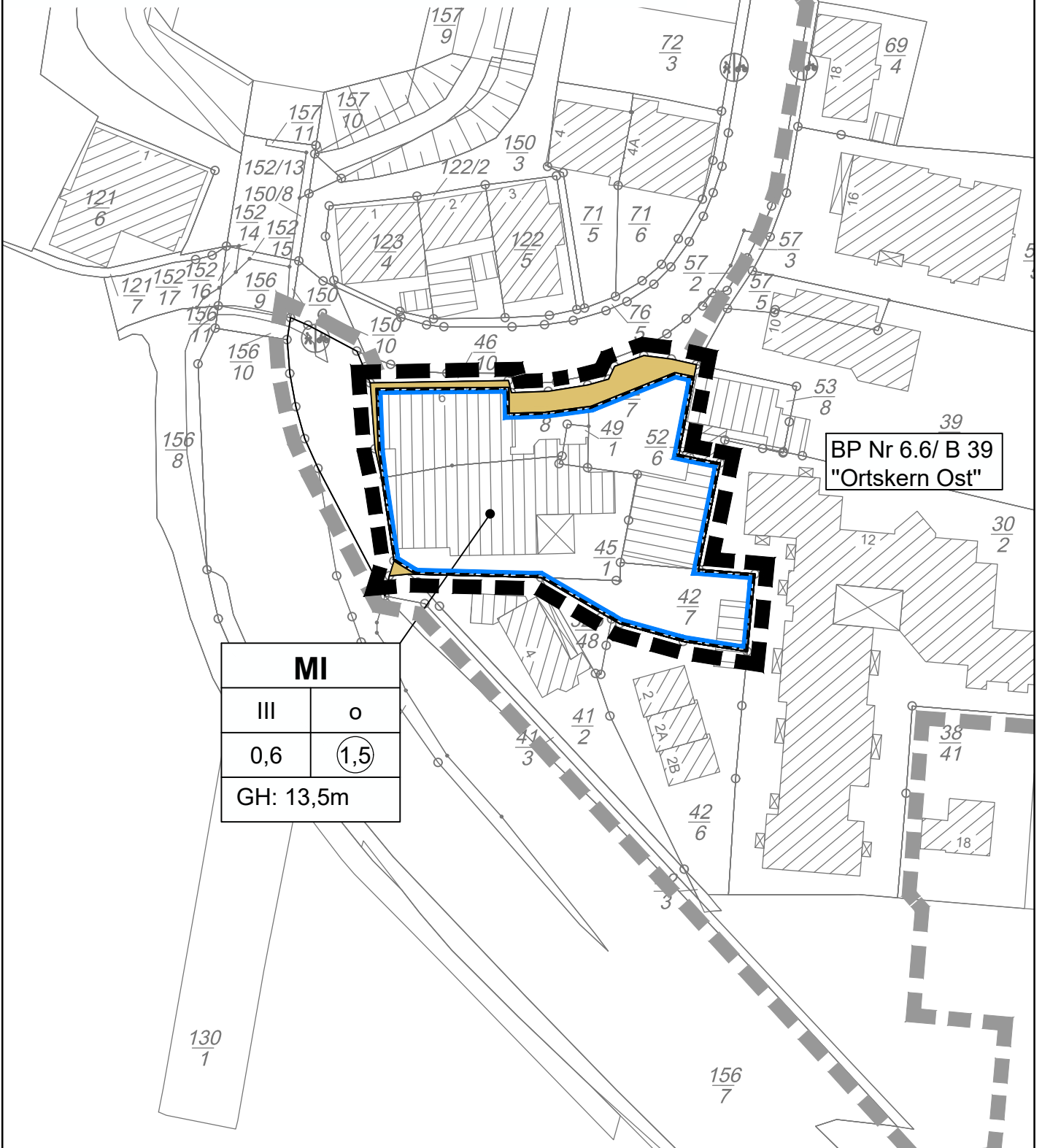
Stadt Wittmund

Bebauungsplan Nr. 6.6/B 39/1

mit örtlichen Bauvorschriften

Beschleunigtes Verfahren als Bebauungsplan der
Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

M. 1 : 1.000



Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung



Mischgebiete

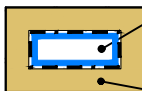
2. Maß der baulichen Nutzung

z.B. (1,5) Geschossflächenzahl als Höchstmaß

GH: 13,5m Gebäudehöhe als Höchstmaß

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

z.B. 0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß



überbaubare Grundstücksflächen

nicht überbaubare Grundstücksflächen

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise

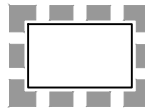


Baugrenze

4. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplanes



Grenze des Bebauungsplanes Nr. 6.6/B 39

Textliche Festsetzungen

1. Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

In dem Mischgebiet sind gemäß § 1 (6) BauNVO i.V.m. mit § 6 (2) Nr. 3, 4, 7 und Nr. 8 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig. Von der Zulässigkeit ausgeschlossen sind somit auch Spielhallen und ähnliche Unternehmungen, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen oder sonstige Vergnügungsstätten.

2. Gebiet zur Sicherung der Fremdenverkehrsfunktionen

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet zur Sicherung der Fremdenverkehrsfunktionen gemäß § 22 BauGB. Gemäß § 22 Abs. 1 BauGB stehen die Nutzungen nach Satz 1 Nr. 1 bis 5 unter Genehmigungsvorbehalt, dies betrifft auch Nebenwohnungen (Zweitwohnungen).

3. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO

Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen Oberkante Straßenmitte der Bahnhofstraße, gemessen in Fassadenmitte und der oberen Kante des Gebäudes. Die Gebäudehöhe darf nur durch untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen, Aufzüge, ...) überschritten werden.

4. Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 17 Abs. 2 und 19 Abs. 4 BauNVO

In dem Plangebiet ist für die Errichtung von Fahrgassen, Stellplätzen und Zufahrten eine Grundflächenzahl von 1,0 zulässig, wenn die PKW-Stellplätze und Verkehrsflächen, die zu einer Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,8 führen, in wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden.

Örtliche Bauvorschriften

1. Dachformen

Es sind nur gleichgeneigte Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Davon ausgenommen sind Treppenhäuser, Aufzugsschächte sowie von der Fläche untergeordnete Gebäudebereiche.

2. Dachneigungen

Die Dachneigungen müssen mindestens 30 Grad und höchstens 50 Grad betragen, bei Walmen sind höchstens 60 Grad zulässig.

Bei Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.

3. Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind zulässig: rote bis rotbraune sowie graue bis anthrazitfarbene Tonziegel oder Betondachsteine in den RAL- Farbtönen Nr. 2001, 2002, 3000, 7005, 7015, 7016 und 8001 bis 8004 mit gewellter Oberfläche. Glasierte Dachziegel sind nicht zulässig

4. Außenwände

Die Außenwände der Gebäude sind mit Vormauerziegeln zu verblenden. Es dürfen nur unglasierte Ziegel in den RAL-Farbtönen Nr. 2001, 2002, 3000, 3002, 3011, 3013, 3016, 8004, 8012 und 8015 verwendet werden.

5. Sonstiges

Wintergärten, Gauben, Nebenanlagen, Garagen und offene Kleingaragen sind von den örtlichen Bauvorschriften ausgenommen.

Hinweise

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

2. Gründung des Bauvorhabens an der Harle

Die Gründung des Bauvorhabens wird so ausgeführt, dass das Bauwerk selbst bei heranrückender Uferböschung an die Grundstücksgrenze, eigenständig getragen wird.

Dieses kann z.B. durch eine Spundwand an der äußeren Gebäudeflucht gesichert werden. Die Details zur Spundwand, die zukünftig evtl. die Funktion als direkte Ufer/Spundwand übernehmen muss, werden durch einen Statiker erarbeitet und gelten als Voraussetzung für Umsetzung der Bauleitplanung.

Auf dieser Grundlage erfolgt eine abschließende Festlegung im Baugenehmigungsverfahren. Vor Baubeginn ist eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Sielacht Wittmund und dem Eigentümer zur Umsetzung und zur Kostenübernahme zutreffen. Die Kosten werden vom Vorhabenträger getragen.

3. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie oder der Ostfriesischen Landschaft, Hafestraße 11, 26603 Aurich unverzüglich gemeldet werden.

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

4. Altlasten

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

5. Überdeckung von Bebauungsplänen

Der Bebauungsplan Nr. 6.6/B 39/1 „Ortskern Ost“ überlagert einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 6.6/B 39.

Der überlagerte Teilbereich tritt nach der Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 6.6/B 39/1 „Ortskern Ost“ außer Kraft.