

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage	ALKIS_Juemme_aus_NAS.dxf	10.10.2016
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV		

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2016 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
  - MI** Mischgebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
  - 0,8** Geschossflächenzahl
  - 0,4** Grundflächenzahl
  - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - TH≤6,5m** Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
  - FH≤10 m** TH = Traufhöhe, FH = Firsthöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - o** Offene Bauweise
  - Baugrenze
  - überbaubare Fläche
  - nicht überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - P** Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
- Grünflächen**
  - Öffentliche Grünflächen
  - Zweckbestimmung: Parkanlage
- Sonstige Planzeichen**
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Mischgebieten folgende Nutzungen nicht zulässig sind:
  - Gartenbaubetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO,
  - Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO,
  - Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO.
- Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Mischgebieten folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig sind:
  - Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO.

### 2. Anzahl der Wohneinheiten

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind in den Mischgebieten in Wohngebäuden maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

### 3. Höhe baulicher Anlagen

- Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO dürfen folgende Höhen nicht überschritten werden:
  - im Mischgebiet MI 1 eine Traufhöhe von 6,5 m und eine Firsthöhe von 10 m,
  - im Mischgebiet MI 2 eine Traufhöhe von 4,5 m und eine Firsthöhe von 9 m.
- Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der zur Erschließung des jeweiligen Baugrundstücks dienenden öffentlichen Verkehrsflächen, jeweils in Fahrbahnmitte gemessen:
  - im Mischgebiet MI 1 Tannenweg und Auf dem Brink,
  - im Mischgebiet MI 2 Rathausstraße.
- Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der oberste Punkt des Daches (gemessen in Fassadenmitte). Obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die äußere Schnittlinie von Dachhaut und Außenwand.

### 4. Überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen,

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen Straßen und den vorderen Baugrenzen (Vorgartenbereiche) sind Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.

## Hinweise

### Bodenfunde

Sollten bei 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) angeschnitten werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Leer unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

### Altlasten

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

### Verkehrslärm

Es wirken Verkehrslärmmissionen der L 821 auf das Plangebiet ein. Der Straßenbausträger der L 821 ist von jeglichen Forderungen (insbesondere Lärmschutz), die aus der o. a. Bauleitplanung entstehen können, freizustellen.

### Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

**Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010, S. 576), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 26. Oktober 2016 (Nds. GVBl. S. 226)

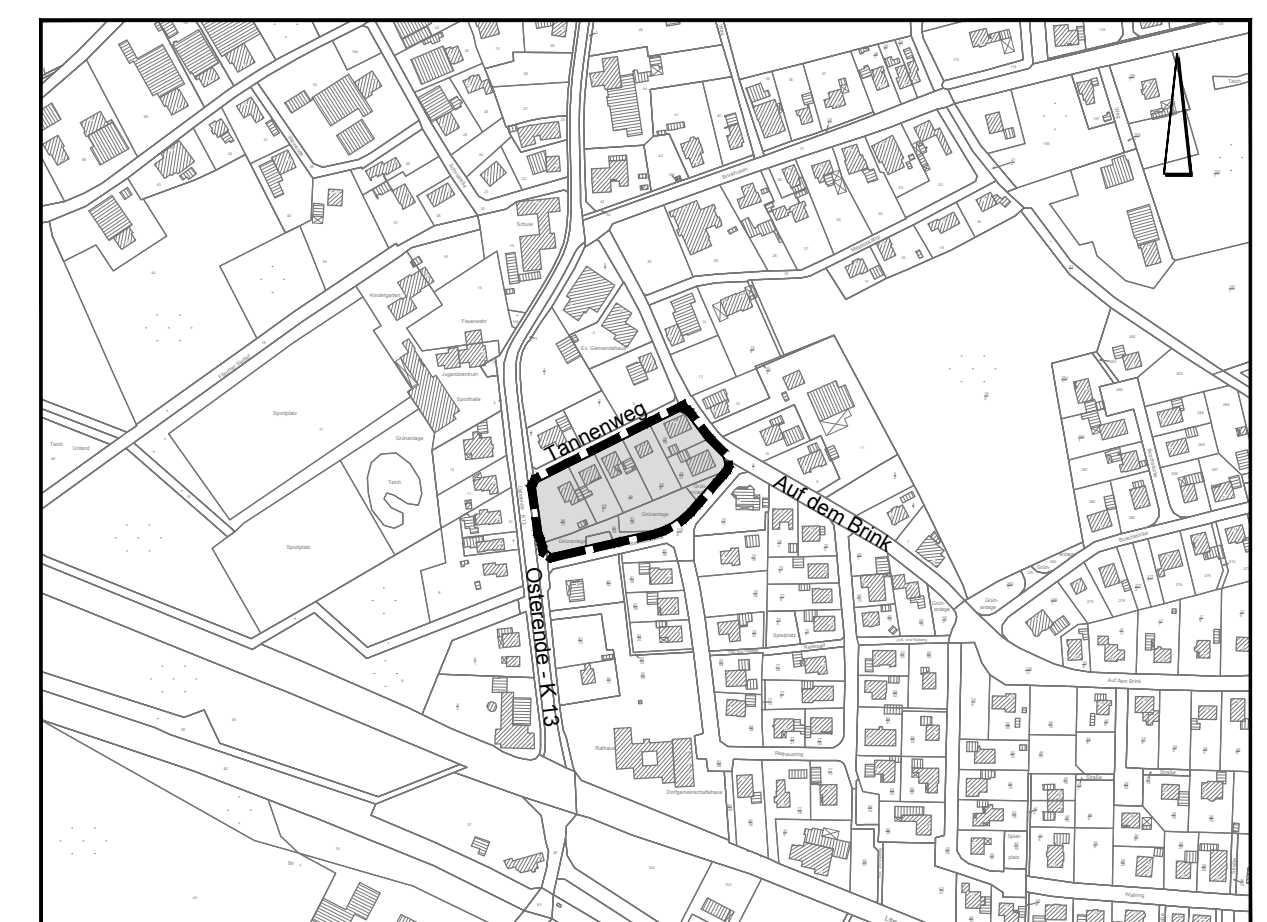
**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

# Gemeinde Filsum Landkreis Leer

## 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Filsum Süd"

im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Februar 2018

Entwurf

M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH  
Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung

Escherweg 1  
26121 Oldenburg  
Postfach 3867  
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0  
Telefax 0441 97174 -73  
E-Mail info@nwp-ol.de  
Internet www.nwp-ol.de

