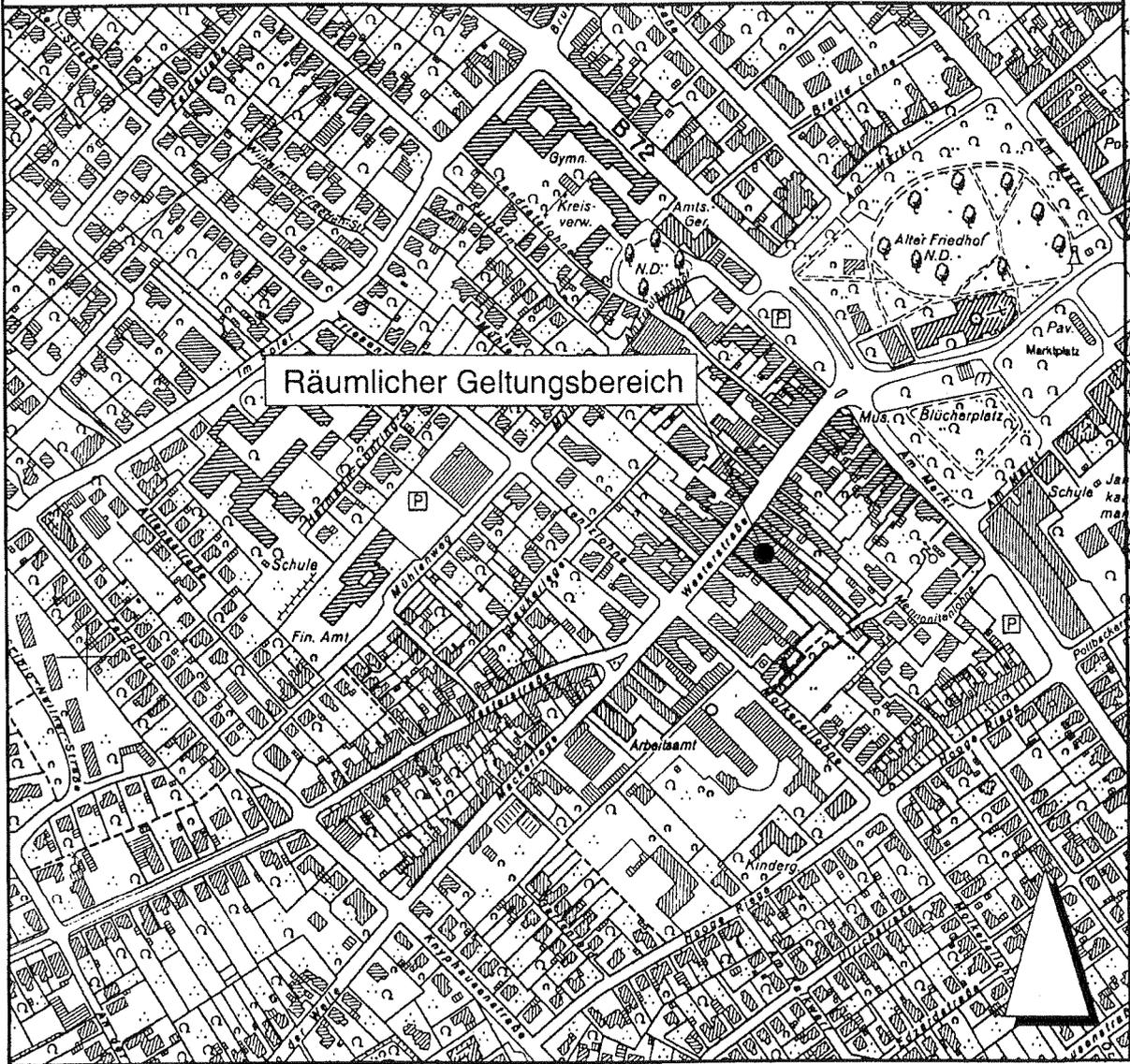


Übersichtsplan

M. 1 : 5.000



Stadt Norden

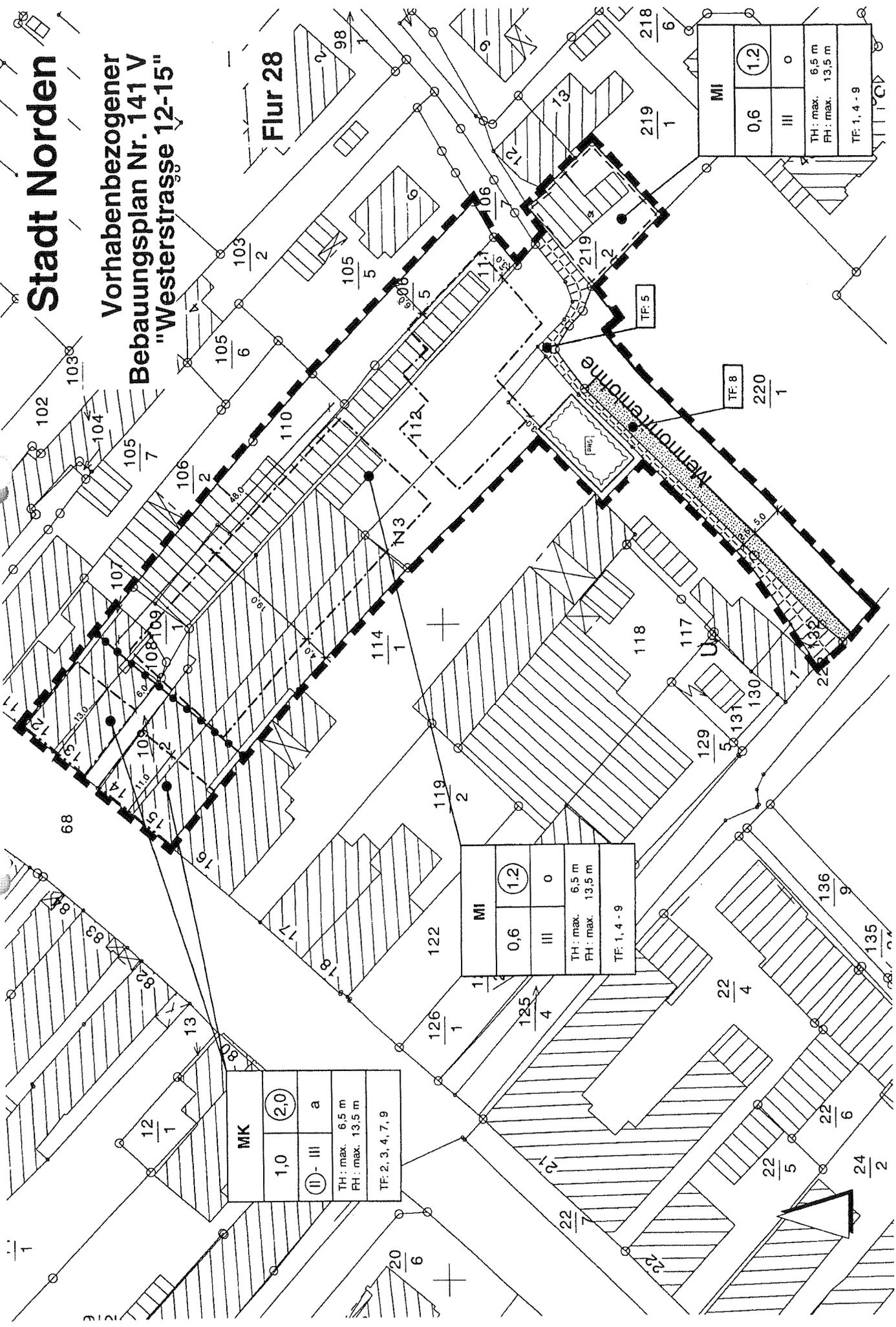
**Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 141 V
"Westerstrasse 12-15"**

M. 1 : 500

Stadt Norden

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 141 V
"Westerstraße 12-15"

Flur 28



MK	
1,0	(2,0)
II - III	a
TH: max. 6,5 m PH: max. 13,5 m	
TF: 2, 3, 4, 7, 9	

MI	
0,6	(1,2)
III	0
TH: max. 6,5 m PH: max. 13,5 m	
TF: 1, 4 - 9	

MI	
0,6	(1,2)
III	0
TH: max. 6,5 m PH: max. 13,5 m	
TF: 1, 4 - 9	

TF: B	220	1
-------	-----	---

TF: 5

24	2
----	---

22	5
----	---

22	4
----	---

129	5
-----	---

117	U
-----	---

118

114	1
-----	---

119	2
-----	---

126	1
-----	---

122	1
-----	---

119	2
-----	---

114	1
-----	---

112	1
-----	---

111	1
-----	---

106	7
-----	---

105	5
-----	---

103	2
-----	---

102	1
-----	---

98	1
----	---

9	9
---	---

218	6
-----	---

219	1
-----	---

218	6
-----	---

219	1
-----	---

218	6
-----	---

219	1
-----	---

218	6
-----	---

219	1
-----	---

218	6
-----	---

219	1
-----	---

218	6
-----	---

219	1
-----	---

218	6
-----	---

219	1
-----	---

218	6
-----	---

219	1
-----	---

218	6
-----	---

219	1
-----	---

218	6
-----	---

219	1
-----	---

218	6
-----	---

219	1
-----	---

218	6
-----	---

219	1
-----	---

218	6
-----	---

219	1
-----	---

218	6
-----	---

219	1
-----	---

218	6
-----	---

219	1
-----	---

218	6
-----	---

219	1
-----	---

218	6
-----	---

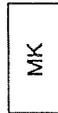
219	1
-----	---

218	6
-----	---

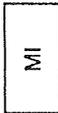
Planzeichenerklärung gem. PlanzV 1990

I. Festsetzungen des Planes

1. Art der baulichen Nutzung



Kerngebiet



Mischgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

Geschossflächenzahl als Höchstmaß

(2.0)

Grundflächenzahl als Höchstmaß

0,5

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

III

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß zwingend

(III)

maximal zulässige Traufhöhe

TH: 6.50 m

maximal zulässige Firsthöhe

FH: 13.50 m

3. Bauweise, Baugrenzen

offene Bauweise

o

abweichende Bauweise

a

Baulinie



Baugrenze



4. öffentliche Verkehrsflächen

private Straßenverkehrsfläche



öffentlicher Geh- und Radweg



privates Verkehrsgrün



5. Sonstige Planzeichen

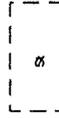


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4

TF: 4



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze



Regenrückhaltebecken

Hinweise

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 27. Januar 1990.

2. Bodentunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodentunde gemacht werden, sind diese sofort zu melden und bis zum Eintreffen der Vertreter der Denkmalschutzbehörde durch den Finder oder Leiter der Arbeiten zu sichern (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.04.1986).

3. Altablagerungen

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

Textliche Festsetzungen

1. Mischgebiet MI gemäß § 6 BauNVO

1.1 In dem Mischgebiet MI sind die unter § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 genannten allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Baugebietes (gemäß § 1 (5) BauNVO).

1.2 Die unter § 6 (3) genannten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Baugebietes (gemäß § 1 (6) BauNVO).

1.3 In dem Mischgebiet MI muss mindestens ein Drittel der Bruttogeschossfläche dauerhaft für gewerbliche, soziale oder gesundheitliche Zwecke genutzt werden.

2. Kerngebiete MK gemäß § 7 BauNVO

2.1 Im Kerngebiet MK sind Vergnügungsstätten (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) nicht zulässig, ausgenommen hiervon sind Tanzgaststätten und Lichtspieltheater.

2.2 Im Kerngebiet MK sind sonstige Wohnungen (§ 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO) ab dem zweiten Vollgeschoss allgemein zulässig.

3. Traufgassen gemäß § 22 (4) BauNVO

Innerhalb der abweichenden Bauweise a gilt ein geänderter Grenzabstand. Hier sind Traufgassen bzw. Durchgänge zulässig, der seitliche Grenzabstand darf bis zu 0,50 m betragen. An Grundstücksseiten die noch unbebaut sind, wird der Abstand über eine seitliche Baugrenze geregelt.

(Bei genehmigungspflichtigem Umbau von Gebäuden dürfen ausnahmsweise die bestehenden, alten Grenzabstände eingehalten werden.)

4. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO

Die Firsthöhe ist die obere Kante des Gebäudes oberhalb der Oberkante Fahrbahnmitte der angrenzenden Erschließungsstraße. Die Firsthöhe darf nur durch untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, Antennen) überschritten werden.

Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut. Die Traufhöhen von Dachaufbauten sowie des abgewalmten Teils bei Walm- und Krüppelwalmdächern bleiben unberücksichtigt.

Als Bezugshöhe ist jeweils die Fahrbahnmitte der Westerstraße zu nehmen.

5. Erschließung des Mischgebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Das Mischgebiet wird von Südwesten über die neue Planstraße erschlossen. Die mit der Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ (Mennonitenlohne) festgesetzte Verkehrsfläche darf nur zur Erschließung des Mischgebietes auch von Kraftfahrzeugen befahren werden. Eine Kfz-Erschließung in nordöstlicher Richtung ist daher nicht zulässig.

Die Mennolitenlohne ist im Plangebiet zu pflastern. Zur optischen Unterscheidung von angrenzenden, versiegelten Flächen sind hier farblich unterscheidbare Materialien zu verwenden.

6. Fläche für Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

Die gekennzeichnete Fläche für Stellplätze dient dem Mischgebiet, weitere erforderliche Stellplätze für das Mischgebiet können auch außerhalb der Fläche für Stellplätze angeordnet werden, es sind auch Garagen zulässig.

Die Stellplatzfläche ist an der Grenze zum Wohnungsgrundstück Nr.13 und an der Westgrenze mit einem dichten Zaun auszustatten.

7. Passiver Schallschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB an der Westerstrasse

Für die Bauflächen wird gemessen von der jeweiligen Straßenmitte passiver Schallschutz festgesetzt. In den Bereichen sind Vorkehrungen zum Schallschutz bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, auszuführen. Die straßenzugewandten Seiten und die senkrecht zur Straßenachse stehenden Bauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen von Beherbergungsbetrieben sowie von Büroräumen sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen der DIN 4109 genügen.

Dabei sind sie die Schalldämmmaße, des Lärmpegelbereiches IV an der straßenseitigen Gebädefassade der Westerstrasse einzuhalten.

Textliche Festsetzungen

8. Verkehrsgrünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Auf der als Verkehrsgrün ausgewiesenen Fläche sind zehn mittel- bis großkronige, standortgerechte Laubbäume als Hochstamm, 18-20 cm Stammumfang zu pflanzen. Die Beetflächen sind flächendeckend mit Bodendeckern zu bepflanzen. Bei der Lieferung und Qualität der Gehölze sind die Güterrichtlinien der FFL und die Bestimmung DIN 18916 zugrunde zu legen. Die Anpflanzungen sind in der Pflanzperiode zwischen dem 31. Oktober und dem 30. April, spätestens jedoch 8 Monate nach Beendigung der Baumaßnahmen vorzunehmen, Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen, zu pflegen, ständig zu erhalten und soweit erforderlich zu ergänzen und zu erneuern.

9. Ersatzmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Als Ersatzmaßnahme sind 62 mittel- bis großkronige standortgerechte Laubbäume als Hochstamm, 18 - 20 cm Stammumfang, innerhalb oder außerhalb des Plangebietes anzupflanzen. Bei der Lieferung und Qualität der gehölze sind die güterrichtlinien der FFI und die Bestimmungen der DIN 18916 zugrunde zu legen. Die anpflanzungen sind in der Pflanzperiode zwischen dem 31. Oktober und dem 30. April, spätestens jedoch 8 Monate nach Beendigung der Baumaßnahmen vorzunehmen, Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen, zu pflegen, ständig zu erhalten und soweit erforderlich zu ergänzen und zu erneuern.

Hinweise

1. Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 27. Januar 1990.

2. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese sofort zu melden und bis zum Eintreffen der Vertreter der Denkmalschutzbehörde durch den Finder oder Leiter der Arbeiten zu sichern (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.04.1986).

3. Altablagerungen

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