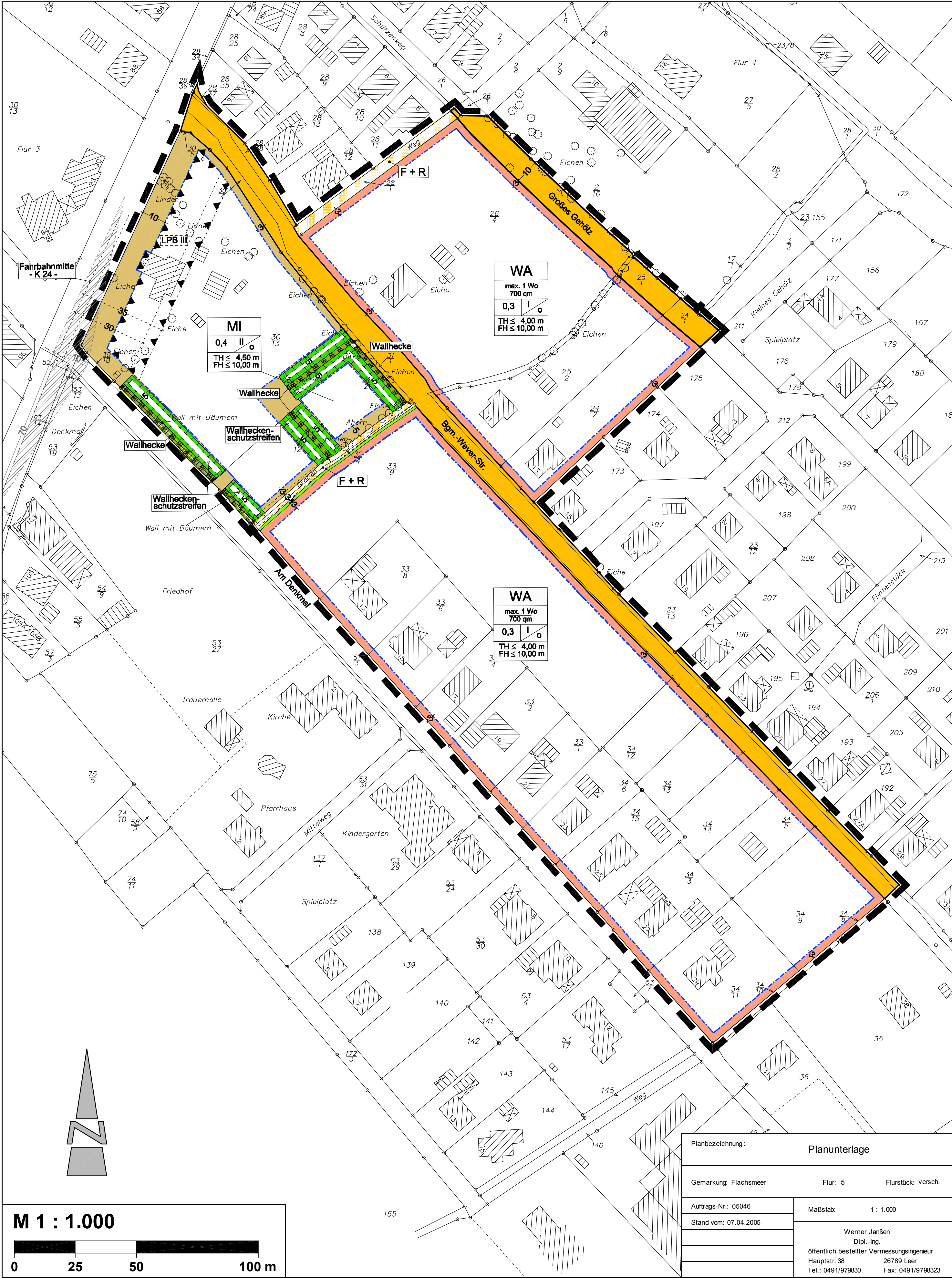


Gemeinde Westoverledingen

Bebauungsplan Nr. F 18

"Beiderseits der Bürgermeister-Wever-Straße"

mit örtlichen Bauvorschriften



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1 - 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innerhalb des Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen wie sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 6 (2) Nr. 4, 6 und 7 BauNVO sowie Vergnügungsstätten gem. § 6 (2) Nr. 8 + § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (5) und § 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innerhalb des Plangebietes gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
Oberer Bezugspunkt: a) Traufte: Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
b) First: obere Firstkante
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmittelpunkt) der nächsten Erschließungsstraße
4. Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 12 und 14 BauNVO nicht zulässig.
5. Die entlang der öffentlichen Verkehrsflächen verlaufenden Wallhecken dürfen für die Anlage notwendiger Zufahrten auf einer Breite von jeweils 5,00 m je Grundstück durchbrochen werden.
6. Die gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entlang der gem. § 33 NNatG geschützten Wallhecken sind nach Maßgabe des Grünordnungsplanes (GOP) zum Bebauungsplan Nr. F 18 als begleitender Krautsaum (Wallheckenschutzstreifen) zu entwickeln. Innerhalb dieser Flächen sind Bodenauf- und -abtragungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.
7. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind in dem als Lärmpiegelbereich III (gem. DIN 4109) gekennzeichneten Bereich in einem Abstand von 30,00 m zur Fahrbahnmittelpunkt der Kreisstraße (K 24) die folgend aufgeführten erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R_w, res) der Außenbauteile für Aufenthaltsräume von Wohnungen bzw. für Büroräume u. a. einzuhalten.
Lärmpiegelbereich III
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R_w, res = 35 dB
Büroräume u. a.: erf. R_w, res = 30 dB
8. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind die Fenster von Schlafräumen mit schalldämmenden Lüftungssystemen auszustatten. Alternativ hierzu ist eine Lüftung von Schlafräumen über die lärmabgewandte bzw. abgeschirmte Fassadenseiten zu ermöglichen.
9. Innerhalb des Plangebietes ist je 400 m² Grundstücksfläche ein klein Kroniger Laubbaum oder Obstbaum gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
Pflanzenarten: Feldahorn, Kornelkirsche, Mehlbeere, Rotdorn, Weißdorn, Wildapfel
Apfelsorten: Boskoop, Gröninger Krone, Jacob Fischer, Ostfriesischer Striebling
Birnensorten: Gute Hoffnung, Köstliche von Chameau, Neue Pointeau
Kirschensorten: Okavio, Drümsens Gelbe Knorpelkirsche, Morellenfeuer, Schattenmorelle
Folgende Gehölzqualitäten sind zu verwenden:
Bäume: Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
Obstbäume: Hochstämme, Stammumfang 8 - 10 cm
10. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB je 200 m² neu versiegelter Verkehrsfläche ein hochstämmiger Laubbaum nach Maßgabe des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan zu pflanzen.
Pflanzenarten: Eberesche, Esche (in Sorten), Spitzahorn (in Sorten), Weißdorn
Qualitäten: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
11. Eine ca. 1,6 ha große Fläche in der Gemarkung Flachsmeer, Flur 11, Flurstück 13 (Gesamtgröße 3,0 ha) ist rechtsverbindlich Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. F 18. Auf der bezeichneten Fläche werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB zur abschließenden Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft nach Maßgabe des Grünordnungsplanes (GOP) zum Bebauungsplan Nr. F 18 realisiert.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
3. Der Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan Nr. F 18 "Beiderseits der Bürgermeister-Wever-Straße" ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. F 18 "Beiderseits der Bürgermeister-Wever-Straße".
4. Im Bereich der gekennzeichneten Sichtfelder gem. EAHV sind sichtverperrende Anpflanzungen und bauliche Anlagen in einer Höhe von 0,80 m - 2,50 m, gemessen von der Fahrbahnoberkante, unzulässig.

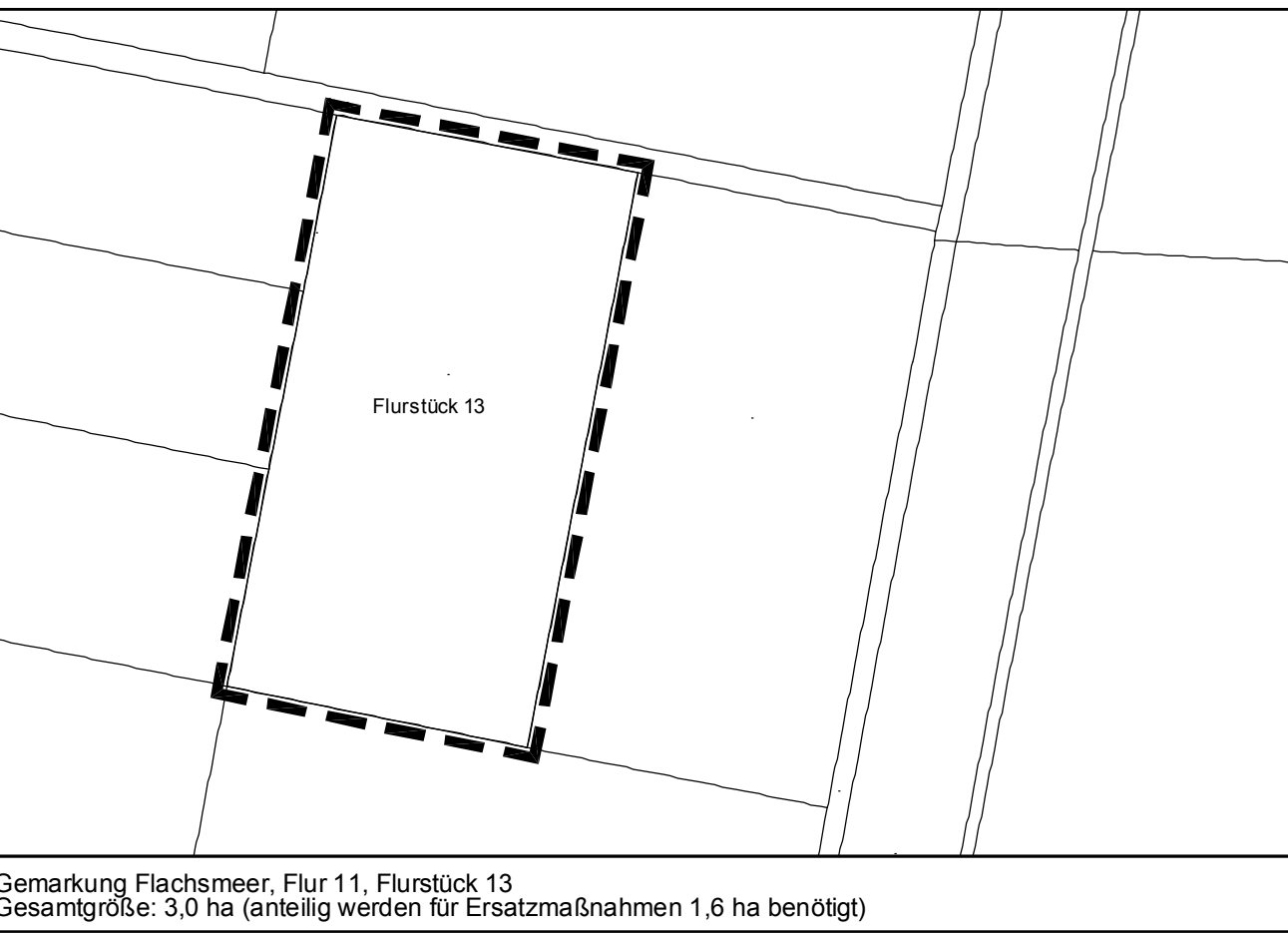
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. F 18 gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Westoverledingen.
2. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. F 18 befinden sich gem. § 33 NNatG geschützte Wallhecken.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften (gem. §§ 56, 97 u. 98 NBauO) entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. F 18 "Beiderseits der Bürgermeister-Wever-Straße".
2. Die Dächer der Hauptgebäude sind ausschließlich als Sattel-, Krüppelwalm-, oder Walmdächer bei einer Dachneigung von 30° bis 45° zu errichten. Dieses gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen, Wintergärten, Dachgauben und Dachkeren sowie andere, dem Gebäude deutlich untergeordnete Bauteile.
3. Die Dacheindeckung der geeigneten Dächer ist aus unglasierten oder engobierten Tonziegeln oder Bondachsteinen in roter bis rotbrauner Farbe auszuführen. Hierfür sind wahlweise Farben des Farbregisters RAL 840 - HR (matt) der Ziffern 3000, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016 sowie 8003, 8004, 8012 und 8023 zu verwenden. Ausgenommen sind Anlagen zur Entwicklung regenerativer Energien (z. B. Solaranlagen), die bis zu 50 % der Dachfläche zulässig sind.
4. Das sichtbare Außenmauerwerk der Gebäude ist aus roten oder rotbraunen Klinkersteinen herzustellen. Hierfür sind wahlweise Farben des Farbregisters RAL 840 - HR (matt) der Ziffern 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016 sowie 8003, 8004, 8012 und 8023 zu verwenden. In Giebel-dreiecken sowie bei der Errichtung von Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO ist eine Holzverschalung zulässig.
5. Die Errichtung von Holzgebäuden ist zulässig. Erfolgt eine farbige Gestaltung der Holzgebäude, sind für die Dächer und Fassaden die in Nr. 3 und 4 der örtlichen Bauvorschriften vorgeschriebenen Farb-töne des Farbregisters RAL 840 - HR (matt) zu verwenden.

FLÄCHE FÜR KOMPENSATIONSMASSNAHMEN



PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, in den jeweils aktuellen Fassungen, hat der Rat der Gemeinde Westoverledingen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 18 "Beiderseits der Bürgermeister-Wever-Straße" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Westoverledingen, 15.03.2007

Bürgermeister (Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)
Maßstab: 1 : 1000

Die diesem Plan zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen geschützt (Nds. GVBl. 2003, Seite 5). Die Verwertung für nichtlegene Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 07.04.2005). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Leer (Ostfriesland), Dipl.-Ing. Gerhard Schindler (Öffentl. best. Vermessungsingenieur)

PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach.

Rastede, 15.03.2007 Dipl.-Ing. O. Mosebach (Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 16.03.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 18 "Beiderseits der Bürgermeister-Wever-Straße" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.10.2006 öffentlich bekanntgemacht worden.

Westoverledingen, 15.03.2007 Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 29.11.2006 nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. F 18 zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 09.12.2006 ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. F 18 hat mit Begründung vom 19.12.2006 bis zum 19.01.2007 öffentlich ausgelegen.

Westoverledingen, 15.03.2007 Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat den Bebauungsplan Nr. F 18 "Beiderseits der Bürgermeister-Wever-Straße" mit örtlichen Bauvorschriften bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.03.2007 gemäß § 10 BauGB und als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Westoverledingen, 15.03.2007 Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. F 18 "Beiderseits der Bürgermeister-Wever-Straße" mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. F 18 ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Westoverledingen, Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. F 18 "Beiderseits der Bürgermeister-Wever-Straße" mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

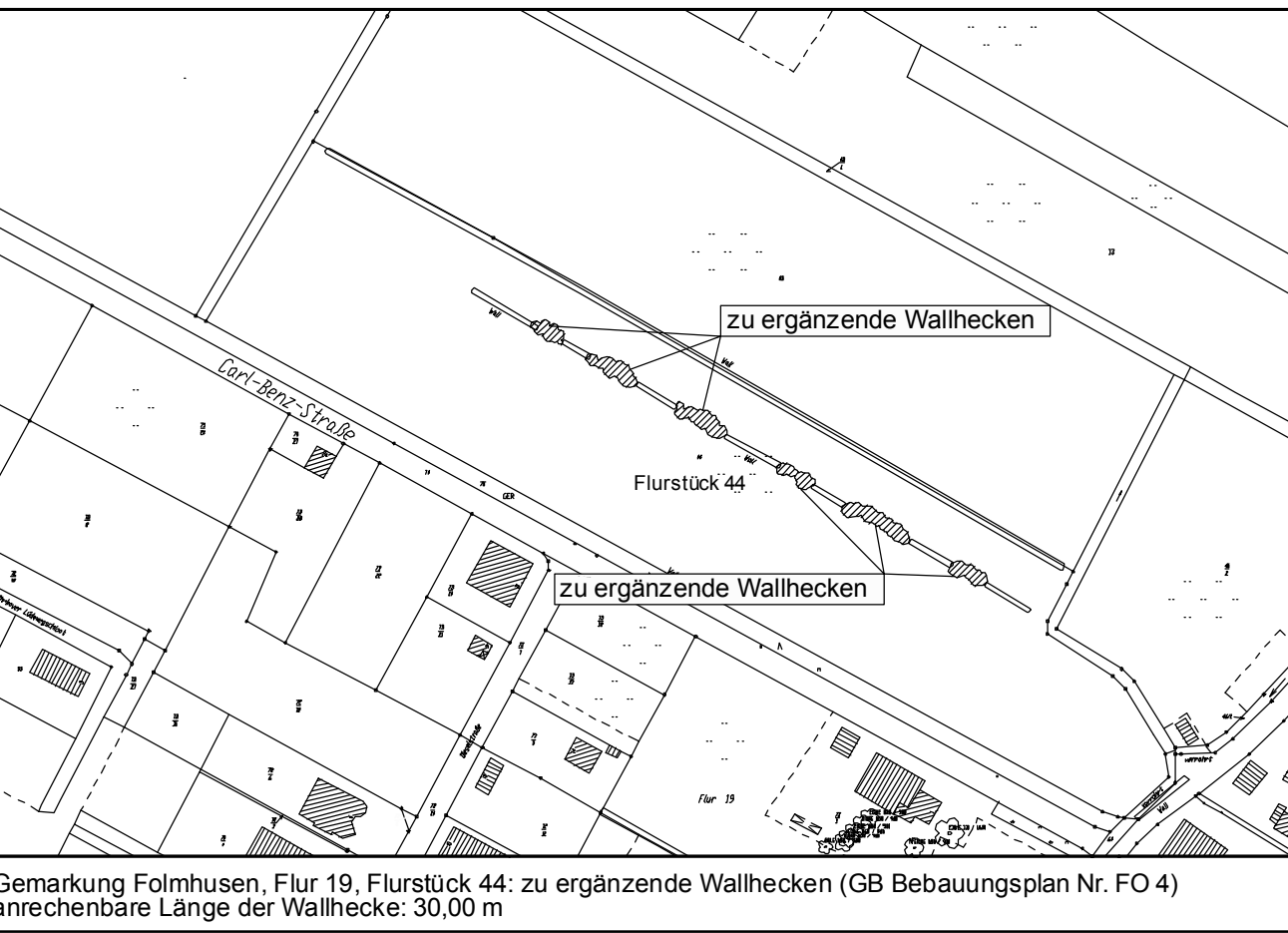
Westoverledingen, Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. F 18 "Beiderseits der Bürgermeister-Wever-Straße" mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.

Westoverledingen, Bürgermeister

FLÄCHE FÜR KOMPENSATIONSMASSNAHMEN



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 - allgemeines Wohngebiet (WA)
 - Mischgebiet (MI)
- Maß der baulichen Nutzung**
 - zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,3
 - Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
 - Traufhöhe ≤ 4,00 m, Höhenbezugspunkte s. textl. Festsetzung Nr. 3
 - Firsthöhe ≤ 10,00 m, Höhenbezugspunkte s. textl. Festsetzung Nr. 3
- Bauweise, Baugrenzen**
 - offene Bauweise
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen**
 - Straßenbegrenzungsslinie
 - Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg"
- Grünflächen**
 - private Grünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, hier: gem. § 33 NNatG geschützte Wallhecke
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Umgrenzung von Flächen für Nutzungseinschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG, s. textl. Festsetzung Nr. 8
 - Lärmpiegelbereich III gem. DIN 4109, s. textl. Festsetzung Nr. 7
 - Sichtfelder gem. EAHV

Gemeinde Westoverledingen

Landkreis Leer

Bebauungsplan Nr. F 18

"Beiderseits der Bürgermeister-Wever-Straße"

mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich

