

Gemeinde Westoverledingen

Bebauungsplan Nr. F 19 "Papenburger Straße - Königstraße"



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI 1 und MI 2) gem. § 6 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 6 bis Nr. 9 BauNVO, wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a (3) Nr. 2 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).
- Innhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI 1 und MI 2) gem. § 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a (3) Nr. 2 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innhalb der sonstigen Sondergebiete (SO 1 bis SO 3) mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel" gem. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
 - Lebensmittel-discounter bis zu einer Verkaufsfläche von 1.300 m²,
 - Drogeriemarkt bis zu einer Verkaufsfläche von 500 m²,
 - sonstige Sortimente bis zu einer Verkaufsfläche von 400 m²,
 - Stellplätze.
- Innhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI 1 und MI 2) sowie innhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO 1 bis SO 3) mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel" sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung den jeweiligen Teilflächen zugeordneten Emissionskontingente (LEK) nach DIN 45691 weder tagsüber noch nachts überschreiten (§ 1 (4) Nr. 2 BauNVO).

Bezeichnung	LEK tags / nachts [dB(A)]
SO1	64,5 / 49,5
SO2	58,0 / 43,0
SO3	50,0 / 35,0
MI1	45,0 / 30,0
MI2	50,0 / 35,0

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A bis C erhöhen sich die Emissionskontingente (LEK) um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	Zusatzkontingent LEK.zus.k [dB(A)]	tags	nachts
A		10,0	10,0
B		4,0	4,0
C		0,0	0,0

Die Berechnung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes angegebenen Emissionskontingente (LEK) ist mit der Annahme freier Schallausbreitung vom Emissions- zum Immissionsort und ausschließlich unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes und ohne Berücksichtigung von Abschirmungen und von Boden- und Meterologiedämpfung nach DIN 6813-2 durchgeführt worden. (Anmerkung: Ein Beitrag ist auf dem jeweiligen Gebiet zulässig, wenn der nach TA-Lärm berechnete Beurteilungspegel L_{tr} am jeweiligen Immissionsort das für das Betriebsgrundstück aus dem im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingent berechnete Immissionskontingent einhält bzw. unterschreitet).

- In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichende Bauweise (a) sind Gebäude mit einer Länge von über 50,00 m zulässig. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung.
- Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 12 und 14 BauNVO nicht zulässig.
- Die entlang der gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützten Landschaftsbestandteile (Wallhecken) festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (MF 1) gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind nach Maßgabe des Grünordnungsplanes (GOP) zum Bebauungsplan Nr. F 19 als begleitender Krautsaum (Wallheckenschutzstreifen) zu entwickeln. Innerhalb dieser Flächen sind Bodenauf- und -abtragungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig. Die im nordöstlichen Teilbereich festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (MF2) gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist als artenreiche Hochstaudenflur in freier Sukzession zu entwickeln.
- Die innhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzten mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB dürfen weder durch bauliche Anlagen überbaut noch mit Gehölzen bepflanzt werden.

- Innhalb der festgesetzten Fläche für Vorkkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind in den als Lärmpegelbereich III bzw. IV (gem. DIN 4109) gekennzeichneten Bereichen in einem Abstand von ca. 40,00 m bzw. ca. 16,00 m zur Fahrbahnkante der Papenburger Straße (K 24) sowie in einem Abstand von ca. 37,00 m bzw. ca. 13,00 m zur Fahrbahnkante der Königstraße (K 60) beim Neubau bzw. bei baulichen Veränderungen die folgend aufgeführten erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R'w,res) der Außenbauteile für Aufenthaltsräume von Wohnungen bzw. für Büroräume u. ä. einzuhalten.

Lärmpegelbereich III:
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R'w,res = 35 dB
Büroräume u. ä.: erf. R'w,res = 30 dB

Lärmpegelbereich IV:
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R'w,res = 40 dB
Büroräume u. ä.: erf. R'w,res = 35 dB
- Innhalb der festgesetzten Fläche für Vorkkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind in einem Abstand von 23,00 m zur Fahrbahnkante der Papenburger Straße (K 24) sowie in einem Abstand von 21,00 m zur Fahrbahnkante der Königstraße (K 60) die der Lärmquelle zugewandten Fenster von Schlafräumen bei Neubau bzw. bei baulichen Veränderungen mit schalldämmfähigen Lüftungssystemen auszustatten. Alternativ können die Fenster von Schlafräumen an den lärmabgewandten bzw. abgeschirmten Fassadenseiten angeordnet werden.
- Innhalb der besonders gekennzeichneten Bereiche in einem Abstand von 23,00 m zur Fahrbahnkante der Papenburger Straße (K 24) sowie in einem Abstand von 21,00 m zur Fahrbahnkante der Königstraße (K 60) sind als Vorkkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB die Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone etc.) auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Optional kann als schallabschirmende Maßnahme die Errichtung von Lärmschutzwänden, Wällen, Garagenwänden, die die erforderliche Schallminderung der Immissionswerte bewirken, im Nahbereich der Terrassen oder Balkone dienen.
- Innhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind ausschließlich heimische, standortgerechte Sträucher und Laubgehölze nach Maßgabe des Grünordnungsplanes (GOP) zum Bebauungsplan Nr. F 19 anzulegen. Es sind sechs Hochstämme in einem Abstand von 15,00 m zueinander zu pflanzen.

zu verwendende Pflanzenarten:
Bäume: Eberesche, Stieleiche, Esche, Hainbuche, Weißbirke, Schwarzerle
Sträucher: Faulbaum, Holunder, Pfaffenhütchen, Hundsrose, Schneeball, Weißdorn

Qualitäten:
Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm
Hochstamm, 3x verpflanzt, 12 - 14 cm Stammumfang
Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm
- Die innhalb des Geltungsbereiches gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang oder bei Beseitigung aufgrund einer Befreiung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Ein Radius von 5,00 m ausgehend von der Stammmitte der zu erhaltenden Einzelbäume sind Versämlungen, Abtragungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.
- Die Fläche der Gemeinde Westoverledingen, Gemarkung Völlen, Flurstück 261 (Gesamtgröße 6,1 ha, anteilig werden ca. 1,3 ha benötigt) ist rechtsverbindlicher Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. F 19 (Kompensationsfläche). 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 19 umgesetzt.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, in den jeweils aktuellen Fassungen, hat der Rat der Gemeinde Westoverledingen den Bebauungsplan Nr. F 19, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Westoverledingen, 15.04.2010 (Siegel) Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1 : 1.000, Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Herausgeber: Herausgegeben von der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL)

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) sowie durch das Gesetz über die Urheberrechte und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf

- die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,
- die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen ... (Auszug aus § 5 (3) NVerMG).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom). 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, (Siegel) Dipl.-Ing. Dirk Beening (öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

PLANVERFASSER
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach.
Rastede, 15.04.2010 Dipl.-Ing. O. Mosebach (Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 17.09.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 19 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 07.11.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Westoverledingen, 15.04.2010 Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 03.02.2010 nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. F 19 zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am 11.02.2010 ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. F 19 hat mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 19.02.2010 bis zum 22.03.2010 öffentlich ausgelegt.

Westoverledingen, 15.04.2010 Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat den Bebauungsplan Nr. F 19, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 15.04.2010 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Westoverledingen, 15.04.2010 Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. F 19 ist gem. § 10 (3) BauGB am im Amtsblatt bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. F 19 ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Westoverledingen, Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. F 19 ist gem. § 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 19 stimmt mit der Urschrift überein.

Westoverledingen, Bürgermeister

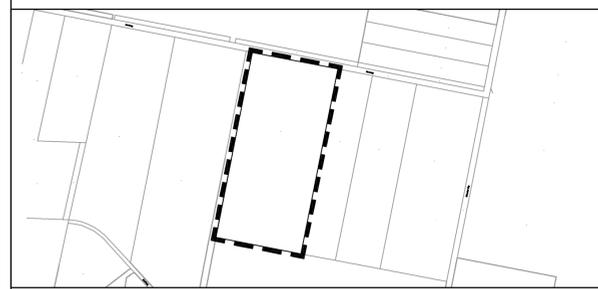
NACHRICHTLICHE HINWEISE

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (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 (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.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. F 19 befindet sich eine Wasserversorgungsleitung (DN 125) des Wasserversorgungsverbandes Overledingen. Für Bagger- bzw. Auskoffenungsarbeiten ist ein Sicherheitsabstand von mind. 2,00 m einzuhalten. Die Leitung darf nicht überbaut werden. Die Einzeichnung der Trasse ist nicht lagegenau.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. F 19 befindet sich eine Versorgungsleitung der EWE AG (Niederspannungskabel). Die Leitung darf nicht überbaut werden. Der Ausbaunternehmer hat sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, dessen Leitung vor Ort verlegt ist (Erkundigungspflicht). Die Einzeichnung der Trasse ist nicht lagegenau.
- Die Bereiche der gekennzeichneten Sichtfelder gem. EAE 85 / 95 sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von über 0,80 m über der Fahrbahn der Straßen freizuhalten.
- Der Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan Nr. F 19 ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. F 19.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Innhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. F 19 gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Westoverledingen.
- Innhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. F 19 befinden sich gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützte Landschaftsbestandteile (Wallhecken).

FLÄCHEN FÜR KOMPENSATIONSMAßNAHMEN



Gemarkung Völlen, Flur 14, Flurstück 261
Gesamtgröße: ca. 6,1 ha, anteilig werden 1,3 ha benötigt

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 - MI Mischgebiet (MI)
 - SO sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel"
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,4 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,4
 - 0,6 zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), z. B. 0,6
 - II Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, z. B. II
- Bauweise, Baugrenzen**
 - a abweichende Bauweise, s. textliche Festsetzung
 - o offene Bauweise
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen**
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
 - Wasserleitung (DN 125) / Versorgungsleitung (Niederspannung), unterirdisch
- Grünflächen**
 - öffentliche Grünflächen
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
 - Wasserflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - MF 1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Erhaltung von Einzelbäumen
 - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten i.S.d. Naturschutzrechts, hier: gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützte Landschaftsbestandteile (Wallhecken)
- Sonstige Planzeichen**
 - mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - Flächen für Vorkkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG
 - LPB III Lärmpegelbereich gem. DIN 4109
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - besonders gekennzeichnete Bereich für Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche bzw. zum Schutz der Nachtruhe
 - LEK tags/nachts [dB(A)] 58,0 / 43,0 Emissionskontingente (LEK) nach DIN 45691, Tag- und Nachtwert gem. Lärmgutachten
 - Richtungssektoren A bis C für Zusatzkontingente nach DIN 45691
 - Sichtfelder gem. EAE 85 / 95

Gemeinde Westoverledingen Landkreis Leer

Bebauungsplanes Nr. F 19 "Papenburger Straße - Königstraße"

Übersichtsplan unmaßstäblich

