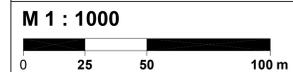
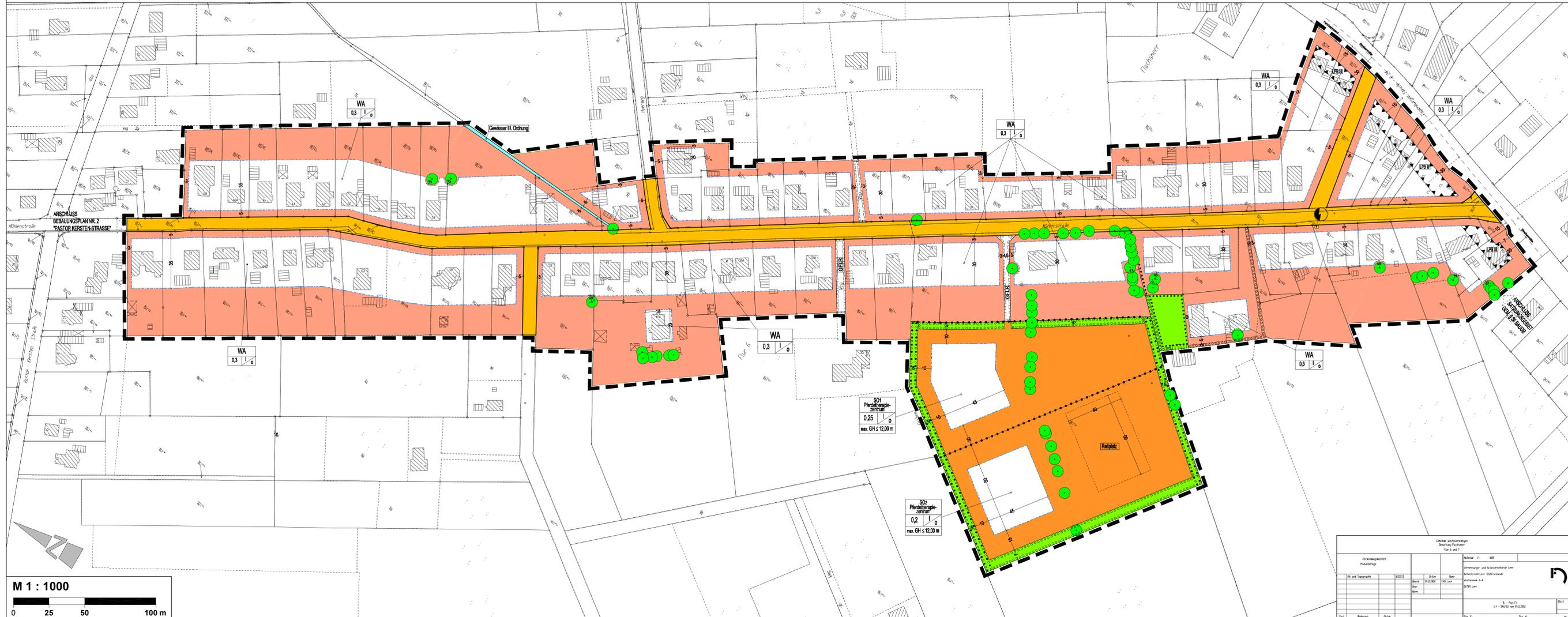


Gemeinde Westoverledingen

Bebauungsplan Nr. F 1 "Mühlenstraße Teilbereich Süd" mit örtlichen Bauvorschriften



Genehmigung		Datum	
Umsatzsteuer	0,00	17.03.2005	
Grundsteuer	0,00		
Stempel	0,00		
sonstige	0,00		
Gesamt	0,00		

- ### PLANZEICHENERKLÄRUNG
- Art der baulichen Nutzung**
 - WA: allgemeines Wohngebiet
 - SO: sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Pferdetherapiezentrum"
 - Maß der baulichen Nutzung**
 - GRZ 0,3: zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,3
 - Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
 - max. GH ≤ 12,00 m: maximale Gebäudehöhe ≤ 12,00 m
 - Bauweise, Baugrenzen**
 - O: offene Bauweise
 - Baugrenze
 - Verkehrsflächen**
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenverkehrsfläche
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserseitigung sowie für Ablagerungen**
 - Fläche für Versorgungsanlagen für die Zweckbestimmung: Elektrizität hier: Uniformerlasten der EWE
 - Grünflächen**
 - private Grünflächen
 - Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
 - Wasserflächen (Entwässerungsgraben)
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
 - Erhalt von Einzelbäumen
 - Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Umgrenzung von Flächen für Nutzungseinschränkungen oder Verordnungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG
 - Lärmpegelbereich III gem. DIN 4109, s. textl. Festsatzung Nr. 7

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innenhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 4 - 5 BauNVO (Parkstellen und Gartenbaubetriebe) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (1) Nr. 1 BauNVO).
- Innenhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO1) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Pferdetherapiezentrum" ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur eine Gebäude mit gemeinschaftlichen Wohn- und Praxisräumen mit einer maximalen Grundfläche von 300 m² zulässig. Die Erstellung von separaten Wohn- und Praxisräumen ist grundsätzlich unzulässig.
- Innenhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO2) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Pferdetherapiezentrum" sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nachfolgende zweckbezogene Anlagen zulässig:
 - Bewegungshalle für Pferde;
 - Stallungen;
 - nutzungsbezogene Lager- und Materialräume;
 - Ställe/Anlagen;
 - sowie sonstige Anlagen, die dem Pferdeherapiezentrum deutlich zuzuordnen sind.
- Innenhalb der sonstigen Sondergebiete (SO) mit der Zweckbestimmung "Pferdeherapiezentrum" gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
 - Oberer Bezugspunkt: obere Gebädekante (Fahrräder)
 - Unterer Bezugspunkt: Ständerkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße
- Innenhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sowie innerhalb der gewässerspezifisch nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig.
- Innenhalb der sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Pferdeherapiezentrum" sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
- Innenhalb der festgesetzten Flächen für Verordnungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 1 (1) Nr. 24 BauGB sind innerhalb des entsprechenden gekennzeichneten Lärmpegelbereiches II, gem. DIN 4109, Tab. 6, (bis zu einem Abstand von 20,00 m zur Straßenmitte) beim Neubau bzw. baulichen Änderungen von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sowie von Büroräumen u. ä. die folgenden resultierenden Schalldrämm-Maße R_{w, res} durch die schallbelastete Außenfassade (Wand/Tür, Fenster, Dach, Lüftung etc.) einzuhalten:
 - R_{w, res} = 35 dB für Wohn- und Aufenthaltsräume
 - R_{w, res} = 30 dB für Büroräume
- Auf den innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 23a BauGB sind ausschließlich heimische, standortgerechte Sträucher und Laubbäume nach Maßgabe des Grünordnungsplanes (GOP) zum Bebauungsplan Nr. F 1 anzulegen.

Pflanzenarten: Schwarzerle, Eberesche, Steleiche, Esche, Feldahorn, Brombeere, Haselnuß, Hainbuche, Hainrose, Hundrose, Schlehe, Schneeball, Weiden, Ohrwald

Gehölzqualitäten: Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm
Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 80 cm
- Innenhalb der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 23b BauGB sind die vorhandenen Gehölze nach Maßgabe des Grünordnungsplanes (GOP) zum Bebauungsplan Nr. F 1 zu erhalten und zu entwickeln.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Innenhalb des Geltungsbereiches der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 1 "Mühlenstraße Teilbereich Süd" gelten die Bestimmungen der Baumsatzung der Gemeinde Westoverledingen.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

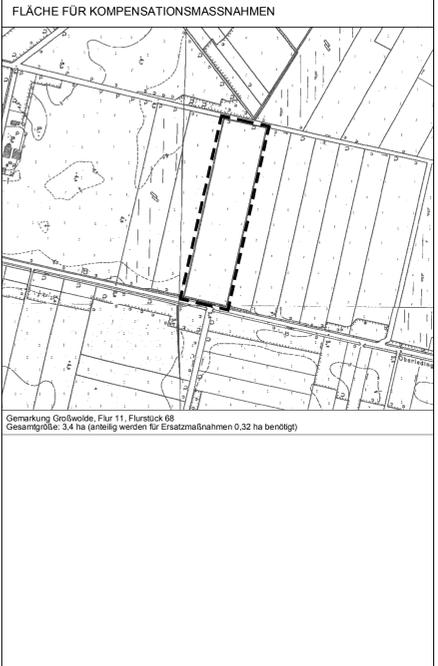
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder fröhenzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenanröhmungen, Scherben sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des 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.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Ablagerungen zulage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Im Einmündungsbereich der Mühlenstraße in die Papeburger Straße sind innerhalb der Schilder gem. EA-E schwebverpende Anpflanzungen und bauliche Anlagen oberhalb einer Höhe von 0,80 m, gemessen von der Fahrbahnoberkante, nicht zulässig.
- Der Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan Nr. F 1 "Mühlenstraße Teilbereich Süd" ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. F 1 "Mühlenstraße Teilbereich Süd".

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. §§ 56, 97 u. 98 NBauO)

- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gem. §§ 56, 97 u. 98 NBauO entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. F 1 "Mühlenstraße Teilbereich Süd".
- Innenhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO und innerhalb der sonstigen Sondergebiete SO1 und SO2 gem. § 11 BauNVO sind die Hauptgebäude mit geneigten Dächern bei einer Mindestabneigung von 20° zu errichten. Dieses gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen, Wintergärten, Dachgärten und Dachterrace sowie andere, dem Gebäude deutlich untergeordnete Bauteile.

VERFAHRENSSCHLUSSVERMERK

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 1 "Mühlenstraße Teilbereich Süd" umfasst ausschließlich den Siedlungsraum zwischen der Papeburger Straße (K 24) im Süden und der Pastor-Kersten-Straße im Norden. Die städtischen Teilbereiche des ursprünglichen Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. F 1 "Mühlweg" aus dem Jahr 1963 behalten unverändert ihre Gültigkeit.



PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, in der jeweils aktuellen Fassung, hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 1 "Mühlenstraße Teilbereich Süd" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Westoverledingen, 17.03.2005

Bürgermeister (Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartegrundlage: 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 Verantwortung für richtiges Zwecke und die öffentliche Verwertung ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die stadtbaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 09.12.2005). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Orthofotie ist einwandfrei möglich.

Leer (Ortshandl.) (Siegel)
Katasteramt Leer (Ortshandl.)

PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach

Rastede, 17.03.2005

Dipl. Ing. O. Mosebach (Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 13.11.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 1 "Mühlenstraße Teilbereich Süd" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 10.01.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Westoverledingen, 17.03.2005

Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 20.09.2004 nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. F 1 "Mühlenstraße Teilbereich Süd" zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am 20.11.2004 ortsüblich durch Tageszeilung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung vom 30.11.2004 bis zum 30.12.2004 öffentlich ausgelegt.

Westoverledingen, 17.03.2005

Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat den Bebauungsplan Nr. F 1 "Mühlenstraße Teilbereich Süd" bestehend aus Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der freigelegten vorgelegten Unterlagen in seiner Sitzung am 17.03.2005 gem. § 10 (1) BauGB und der §§ 96 u. 97 NBauO und der §§ 40 der NdsO in dem zzt. geltenden Fassungen als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Westoverledingen, 17.03.2005

Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. F 1 "Mühlenstraße Teilbereich Süd" ist gem. § 10 (3) BauGB am 02.05.2005 im Amtsblatt Nr. 8 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. F 1 "Mühlenstraße Teilbereich Süd" ist damit am 02.05.2005 rechtsverbindlich geworden.

Westoverledingen, 02.05.2005

Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innenhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. F 1 "Mühlenstraße Teilbereich Süd" sind Mängel der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen,

Bürgermeister

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innenhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. F 1 "Mühlenstraße Teilbereich Süd" sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen,

Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 1 "Mühlenstraße Teilbereich Süd" stimmt mit der Urschrift überein.

Westoverledingen,

Bürgermeister

