BEBAUUNGSPLAN F2
"Pastor-Kersten-Straße"

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
   - WA – allgemeines Wohngebiet
   - MI – Mischgebiet
2. Maß der baulichen Nutzung
   - 0,3 – Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,3
   - (0,5) – Geschossflächenzahl (GFZ) z.B. 0,5
   - I – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. I
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
   - o – offene Bauweise
   - Baugrenze
4. Verkehrsflächen
   - Straßenbegrenzungslinie
   - Straßenverkehrsflächen
5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
   - Elektrizität (Trafostation EWE)
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
   - zu erhaltende Einzelbäume
   - Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
7. Grünflächen
   - ÖBS – private Grünfläche Räumstreifen
8. Wasserflächen
   - Wasserfläche
9. Sonstige Planzeichen
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
   - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
   - Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.D. BImSchG (Lärmschutzbereich 1)
   - D – Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. §4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. §4 (3) Nr. 4-5 BauNVO (Tankstellen und Gartenbaubetriebe) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§1 (6) BauNVO).
2. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der gem. §9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sowie innerhalb der gewässerseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§12 und 14 BauNVO unzulässig.
3. Die innerhalb 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. Im Radius von 7,00 m, ausgehend von der Stammmitte der zu erhaltenden Einzelbäume, sind Versiegelungen, Ausgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.
4. Innerhalb der festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind die vorhandenen Gehölzstrukturen zu pflegen, zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten.
5. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind in den als Lärmpegelbereich III (gem. DIN 4109) gekennzeichneten Bereich in einem Abstand von ca. 18,00 m zur Verkehrsflächengrenze der Papenburger Straße (K24) beim Neubau bzw. bei baulichen Veränderungen von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sowie Büroräumen die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße R´w res durch die Außenfassade (Wandanteile, Fenster, Dach, Lüftung etc.) einzuhalten:

   Lärmpegelbereich III
   R´w res = 35 dB (A) für Wohn- und Aufenthaltsräume,
   R´w res = 30 dB (A) für Büroräume.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

1. Innerhalb des Geltungsbereiches der Neuaufstellung des Bebauungsplanes F2 "Pastor-Kersten-Straße" gelten die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Gemeinde Westoverledingen.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten un- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlereansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. §14 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441-7992120 unverzüglich gemeldet werden (Nieders. Denkmalschutzgesetz v. 30.05.1978)

   Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) 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.
3. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.
4. Die innerhalb des Plangebietes befindlichen Gewässerumstrecken entlang des Gewässers II. Ordnung ("Steenfelderfehner Zugschloof") Nr. 38 sind gemäß der Satzung der Muhder Sielacht von jeglicher Bebauung und Anpflanzungen freizuhalten.
5. Innerhalb des Plangebietes befinden sich Versorgungsleitungen der EWE Netz GmbH (Gas, Niederspannung, Mittelspannung, Telekommunikation). Es wird auf die Erkundungspflicht der Ausbauunternehmer hingewiesen.

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Aurich
Katasteramt Leer

Westerende 2-4

26789 Le e r

Planunterlage

Stand : 06.08.2009

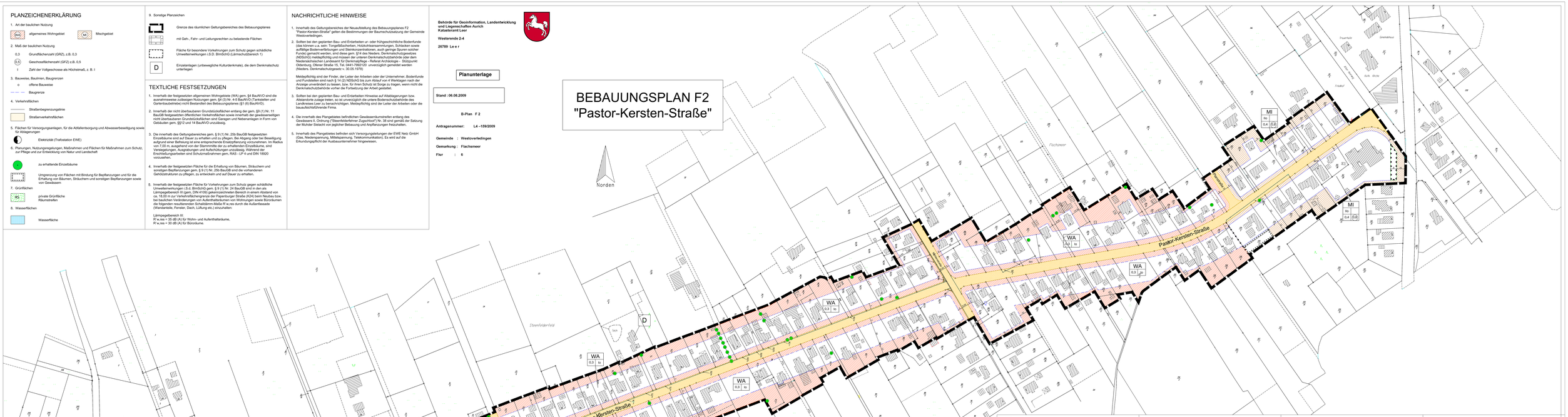
B-Plan F 2

Antragsnummer: L4 –159/2009

Gemeinde : Westoverledingen

Gemarkung : Flachsmeer

Flur : 6



Maßstab 1 : 1000

PRÄAMBEL

Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplanes

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 58, 97 Abs. 4 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, in der jeweils aktuellen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Westoverledingen die Neuaufstellung des Bebauungsplanes F2 "Pastor-Kersten-Straße", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Westoverledingen, den .....

(Siegel) Bürgermeister (Lüpkes)

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte. Maßstab: 1:1000, Quelle: Auszug aus den Grundkoordinaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Herausgeber: Herausgegeben von der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt. Die Verwendung für nichtgewerbliche oder für wirtschaftliche Zwecke und für die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.
Keiner Erlaubnis bedarf
1. die Verwendung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,
2. 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 § 9 (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 06.08.2009). 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.

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Oldenburg

Leer, den .....

Katasteramt Leer

Der Entwurf des Bebauungsplanes F2 "Pastor-Kersten-Straße" wurde ausgearbeitet vom Fachbereich Bauen und Planen der Gemeinde Westoverledingen.

Westoverledingen, den .....

Bürgermeister (Lüpkes)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 23.11.2005 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes F2 "Pastor-Kersten-Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Westoverledingen, den .....

Bürgermeister (Lüpkes)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am _____ den Entwurf des Bebauungsplanes F2 "Pastor-Kersten-Straße" entwurfs, der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und § 97 NBauO beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen.

Westoverledingen, den .....

Bürgermeister (Lüpkes)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat den Bebauungsplan F2 "Pastor-Kersten-Straße", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen und der Begründung, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Westoverledingen, den .....

Bürgermeister (Lüpkes)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes F2 "Pastor-Kersten-Straße" ist gemäß §10 (3) BauGB am _____ im Amtsblatt _____ bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan F2 ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Westoverledingen, den .....

Bürgermeister (Lüpkes)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes F2 "Pastor-Kersten-Straße" ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen, den .....

Bürgermeister (Lüpkes)

Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes F2 "Pastor-Kersten-Straße" sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen, den .....

Bürgermeister (Lüpkes)

GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN
Landkreis Leer

Neuaufstellung Bebauungsplan F2 "Pastor-Kersten-Straße"

Vorentwurf 11.10. 2011

Übersichtsplan M=1:12.500