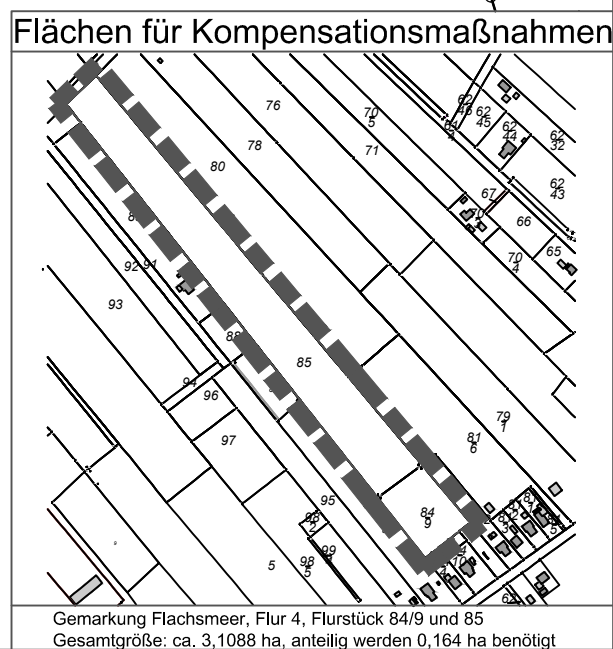


Gemeinde Westoverledingen  
Bebauungsplan Nr. F 5  
"Steinweg / Alter Weg"



Dipl.-Ing. Dirk Beering  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Hauptstraße 38  
26789 Leer  
B-Plan F 5  
Auftrags-Nr.: 12069  
Planunterlagen  
Stand: 06.08.2012  
Gemeinde: Westoverledingen  
Gemarkung: Flachsmeer  
Flur: 2 u. 5



Gemarkung Flachsmeer Flur 2 und 5 Maßstab 1: 1000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
- Allgemeines Wohngebiet
  - Mischgebiet
2. Maß der baulichen Nutzung
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,4
  - 0,5 Geschossflächenzahl (GFZ) z.B. 0,5
  - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. I
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- offene Bauweise
  - Baugrenze
4. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Wasserflächen
5. Verkehrsflächen
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
  - private Straßenverkehrsfläche
6. Grünflächen
- private Grünfläche
7. 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 und Sträuchern
  - zu erhaltende Bäume
8. Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Lärmpegelbereich III gem. DIN 4109
  - Abgrenzung LPB III + IV
  - Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete gem. § 6 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 6 bis Nr. 8 BauNVO, wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsgaststätten i. S. d. § 4a (3) Nr. 2 BauNVO nicht zulässig (§1 (5) BauNVO).
2. Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete gem. § 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsgaststätten i. S. d. § 4a (3) Nr. 2 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§1 (6) Nr. 1 BauNVO).
3. 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 bzw. IV (gem. DIN 4109) gekennzeichneten Bereich in einem Abstand von ca. 40,00 m bzw. 16,00 m zur Fahrbahnkante der Papenburg Straße (K24) 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
4. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind in einem Abstand von ca. 40,00 m zur Fahrbahnkante der Papenburg Straße (K24) die der Lärmquelle zugewandten Fenster von schutzbedürftigen Wohnräumen (z.B. Wohnräume und Schlafräume) bei Neubau bzw. bei baulichen Veränderungen mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten. Alternativ können die Fenster an den lärmabgewandten bzw. abgeschirmten Fassadenseiten angeordnet werden.
5. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind bis zu einem Abstand von ca. 40,00 m zur Fahrbahnkante der Papenburg Straße (K 24) 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 Nabereich der Terrassen oder Balkone dienen.
6. Innerhalb der ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte Gehölze vorzusehen.
7. Zur Sicherung der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume wird gemäß § 9 (1), Nr. 25b BauGB ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Diese sind zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge auf Grund einer Befreiung sind adäquat zu ersetzen. In einem Umkreis von 5,00m, ausgehend von der Stammitte der festgesetzten Einzelbäume, sind Abgrabungen und Aufschüttungen nicht zulässig.
8. Baumpflanzgebot: Auf den Grundstücken ist für jede zusätzlich angefangenen 100 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum (auch Obstbaum) zu pflanzen; Stammumfang: 12-14 cm.
9. Die Versiegelung der nicht überbauten Grundstücksfläche ist nur für die Anlage der Zuwegungen, der Terrassenbereiche und der Gartenwege zulässig.
10. Die Fläche der Gemeinde Westoverledingen, Gemarkung Flachsmeer, Flur 4, Flurstück 84/9 und 85 (Gesamtgröße: ca. 3,1088 ha, anteilig werden 0,164 ha benötigt) sind rechtsverbindliche Bestandteile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes F5. Auf den bezeichneten Flächen werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB zur Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft umgesetzt.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

1. Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes F5 "Steinweg / Alter Weg" gelten die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Gemeinde Westoverledingen.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalbehörde oder dem Archäologischen Dienst der Oefriesischen Landschaft, Hafenstr. 11 in Aurich, Tel.: 04941 / 1799-32 unverzüglich gemeldet werden (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz v. 30.05.1978, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135)).

- 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 Denkmalbehörde vor der Fortsetzung der Arbeit gestattet.
3. Im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden, Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BbodSchG).
4. 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 bauaufsichtführende Firma.
5. Es ist die BauNVO 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548 anzuwenden.

PRÄAMBEL

Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplanes

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NikomVG) in der jeweils aktuellen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Westoverledingen die Aufstellung für die 1. Änderung des Bebauungsplanes F 5, Ortsteil Flachsmeer, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Westoverledingen, den ..... Bürgermeister (Lüpkas)

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
© 2011 LGLN  
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Aurich

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 Verwertung für nicht- eigene 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 Aufgabenbefreiung eigene Informationen für Dritte bereitstellen ... (Auszug aus § 5 (3) NVermG).

Die Planunterlagen 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, den ..... Dipl.-Ing. D. Beering  
(öffentl. bestellter Vermessungsingenieur)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 07.03.2012 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes F 5, Ortsteil Flachsmeer, im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.10.2013 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 07.11.2013 bis 09.12.2013 öffentlich ausgelegen.

Westoverledingen, den ..... Bürgermeister (Lüpkas)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat die 1. Änderung des Bebauungsplan F 5, Ortsteil Flachsmeer, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen und der Begründung, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.03.2014 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

Westoverledingen, den ..... Bürgermeister (Lüpkas)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes F5, Ortsteil Flachsmeer, ist gemäß §10 (3) BauGB am ..... im Amtsblatt ..... bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan F 5 ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Westoverledingen, den ..... Bürgermeister (Lüpkas)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes F 5, Ortsteil Flachsmeer, ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen, den ..... Bürgermeister (Lüpkas)

Mängel der Abwägung

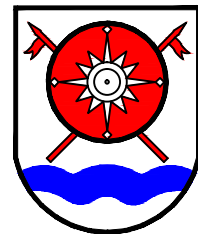
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes F 5, Ortsteil Flachsmeer, sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen, den ..... Bürgermeister (Lüpkas)

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes F 5, Ortsteil Flachsmeer wurde ausgearbeitet vom Fachbereich Bauen und Planen der Gemeinde Westoverledingen.

Westoverledingen, den ..... Bürgermeister (Lüpkas)

GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN  
Landkreis Leer



1. Änderung  
Bebauungsplan F 5  
Ortsteil Flachsmeer

Übersichtsplan

