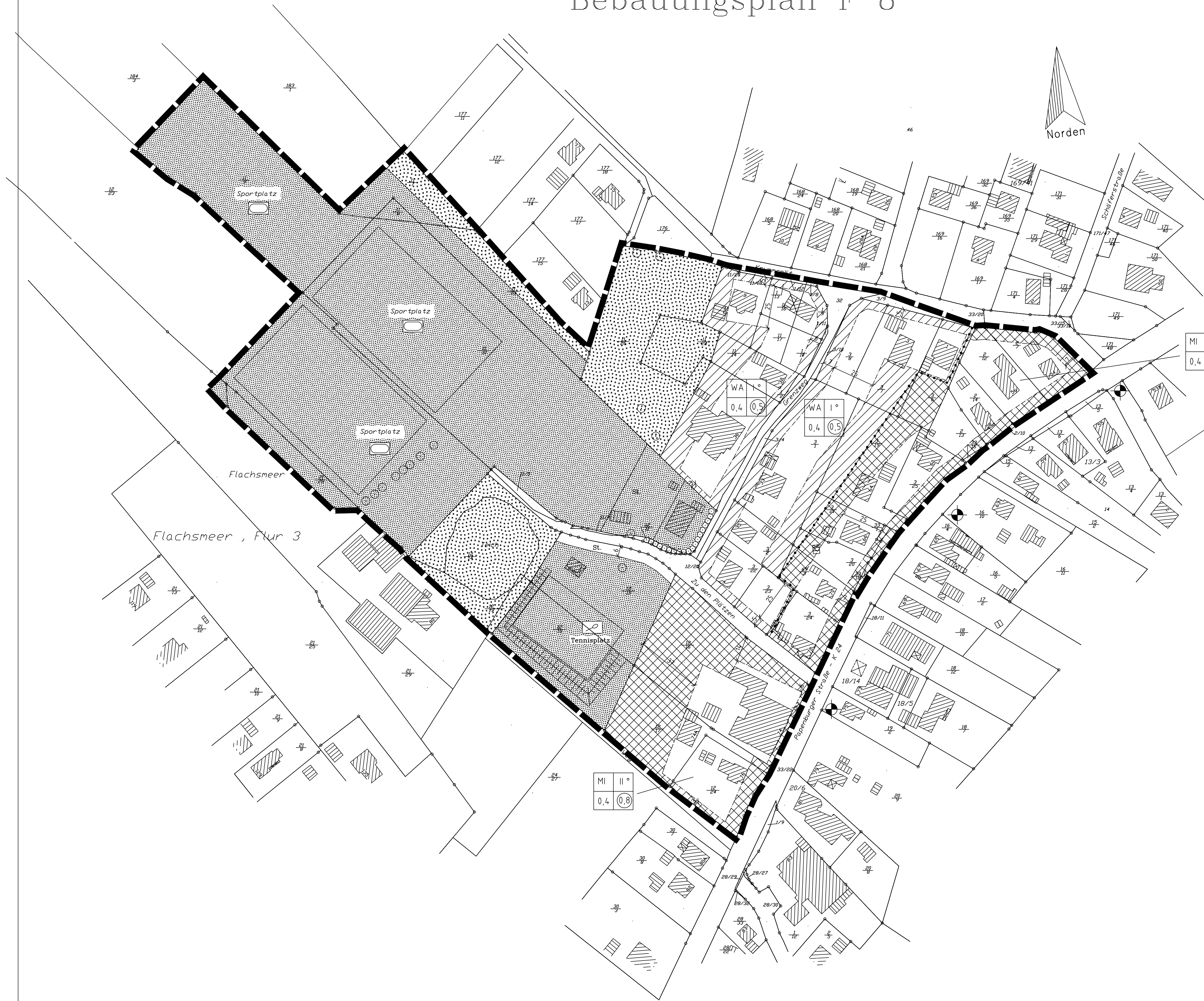


# Bebauungsplan F 8



## Planzeichenerklärung

### 1. Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet
- MI Mischgebiet

### 2. Maß der baulichen Nutzung

- z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- z.B. 0,5 Geschossflächenzahl (GFZ)
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

### 3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

- o Offene Bauweise
- Baugrenze
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- überbaubare Grundstücksfläche

### 4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen

### 5. Grünflächen

- private Grünflächen
- öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung:
  - Sportplatz
  - Tennisplatz
  - St. Stellplätze

### 6. Planung, Nutzungsregelung und Maßnahme zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

- zu erhaltende Bäume
- Wallhecke

### 7. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Unterflurhydranten

### Textliche Festsetzungen

1. Werden Gebäude von Baugrenzen durchschnitten, so ist die Baugrenze dann einzuhalten, wenn erhebliche Umbauten vorgenommen werden. Erhebliche Umbauten sind solche, die nicht der Werterhaltung, sondern der Wertsteigerung des Gebäudes dienen. Reparatur- und Umbauarbeiten können im Rahmen des Bestandsschutzes ohne Rücksicht auf die Baugrenzen durchgeführt werden.
2. Bauliche Anlagen sind im Zusammenhang mit dem Sportbetrieb (z.B. Sanitärgebäude, Umkleekabinen, Aufenthaltsgebäude, Tribünen, Grilltischen und Stellplätze) zulässig.
3. Im Bereich von ca. 10m – ca. 30m von Mitte Fahrbahn der Papenburg Str. sind bei Neubaufen, Erweiterungen sowie großen Umbau- und Renovierungsmaßnahmen folgende Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen:
  - A Änderung von schutzbedürftigen Innen-, Außen- und Freiflächen (Schlofräume, Loggien, Balkone, etc.) an der Lärm- und bzw. straßenabgewandten Gebäudesseite.
  - B Einhaltung der Schallschutzklasse 2 an Vorder- und Seitenfronten mit Sichtverbindung zur K24 für Aufenthaltsräume in Wohnungen.
4. Als Ausgleichsflächen werden "Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen" (vgl. § 9 (1) Nr.25a BauGB) festgelegt. Innerhalb dieser Flächen sind zweifelhafte ständortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen, die der Begründung zum Bebauungsplan FB OT Flachsmeer zu entsprechen.
5. Als Ersatzfläche wird entsprechend der Begründung zum Bebauungsplan FB OT Flachsmeer eine Teilfläche des Flurstückes 66, Flur 3 im Gebiet der Gemeinde Westoverledingen festgelegt. Auf dem derzeitigen Intensivgrünland ist in Abstimmung mit der zuständigen Forschungsbehörde ein ständortgerechter Birken-Erlewald aufzuforsten.

### Nachrichtlicher Hinweis:

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Funde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 des Nieders. Denkmalschutzgesetz unverzüglich der unteren Denkmalbehörde des LK Leer (Tel.:0491-9261213) oder eines Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz v. 30.05.1975)
2. Wallhecken unterliegen dem Schutz des § 33 Niedersächsisches Naturschutzgesetz und dürfen nicht beseitigt werden. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume oder Sträucher beeinträchtigt, sind verboten. Ausnahmen von dieser Vorschrift – wie z.B. die Schaffung von notwendigen Grundstückszufahrten – bedürfen der Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Leer
3. Sollten sich bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altstandorte ergeben, ist unverzüglich die Untere Altlastbehörde des Landkreises zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.

## Präambel

### Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplans

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 26, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Westoverledingen diesen Bebauungsplan Nr. F 8 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/unterstehenden/obstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Westoverledingen, den \_\_\_\_\_

(Stempel)

Bürgermeister  
Schmidt

### Verfahrensvermerke

#### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. F 8 beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Westoverledingen, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister  
Schmidt

### Planunterlagen

Kartengrundlage: \_\_\_\_\_  
Liegenschaftskarte: \_\_\_\_\_  
Maßstab: \_\_\_\_\_  
Die Verwirklichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 27.08.86, Nds. OVG 3:197, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.01.99, Nds. OVG 3:245).  
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die eindeutig bestimmten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom \_\_\_\_\_). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen genehmigt einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Leer, den \_\_\_\_\_

Katasteramt \_\_\_\_\_

(Unterschrift)

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde erarbeitet von Bauamt

Westoverledingen, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister  
Schmidt

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ den Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung angenommen und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Westoverledingen, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister  
Schmidt

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Westoverledingen, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister  
Schmidt

### Genehmigung

Der Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB / § 9 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung vom beidem Tag (dt. \_\_\_\_\_) unter Auflegen / mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch \_\_\_\_\_ kenntlich gemachten Teile gemäß § 11 Abs. 1 und 2 i. V. m. § 9 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

Westoverledingen, den \_\_\_\_\_

Höhere Verwaltungsbehörde \_\_\_\_\_

(Unterschrift)

### Inkrafttreten

Die Erstellung der Darstellung / Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt \_\_\_\_\_ bekannt gemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am \_\_\_\_\_ rechtsverbindlich geworden.

Westoverledingen, den \_\_\_\_\_

(Unterschrift)

### Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen, den \_\_\_\_\_

(Unterschrift)

### Mängel und Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen, den \_\_\_\_\_

(Unterschrift)

GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN

BEBAUUNGSPLAN F 8

ÜBERSICHTSPLAN

Gemarkung Steinfeld Flur 5 tlw. Maßstab 1:1000  
Flachsmeer Flur 3 tlw.

Planunterlagen digital angefertigt am 30.07.98 L4-472 / 98  
Katasteramt Leer