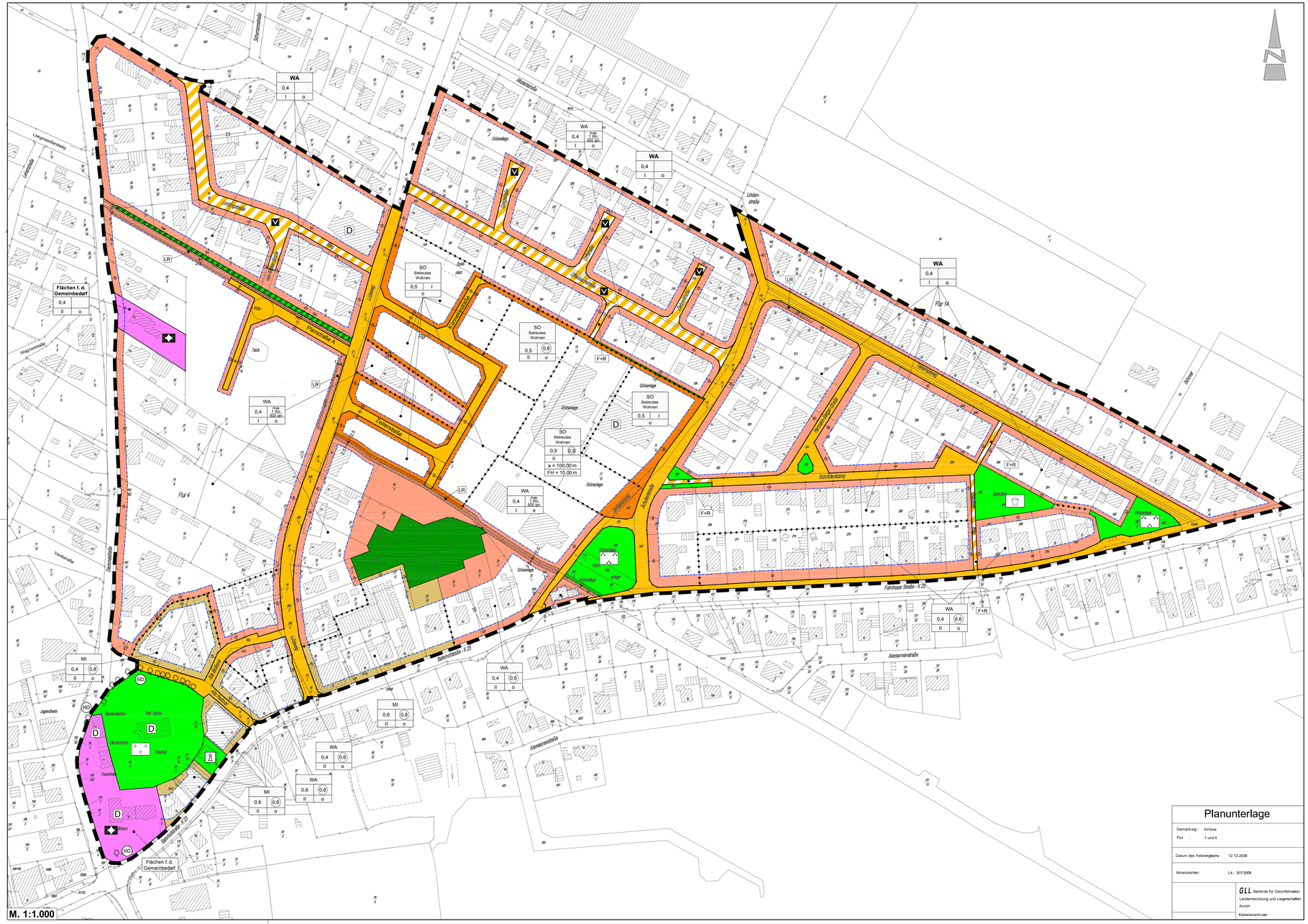
Gemeinde Westoverledingen

Bebauungsplan Nr. IH 13

7. Änderung



M. 1:1.000

Planunterlage

Gemarkung :	Ihrhove
Flur :	1 und 4
Datum des Feldvergleichs:	12.12.2008
Aktenzeichen:	L4 - 307/2008
	GLL Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Aurich Katasteramt Leer

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, in den jeweils aktuellen Fassungen, hat der Rat der Gemeinde Westoverledingen die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. IH 13 bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Westoverledingen, ...

.....
Bürgermeister (Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1 : 1.000, Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung

Herausgebervermerk: Herausgegeben von der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (vgl. § 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12.12.2008). 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, ...
- Katasteramt Leer -

.....
(Siegel)

PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach.

Rastede, ...

.....
Dipl. Ing. O. Mosebach
(Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 24.11.2008 die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 13 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.11.2008 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Westoverledingen, ...

.....
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 24.11.2008 nach Erörterung dem Entwurf der r 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. IH 13 zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 26.11.2008 ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht. Der Entwurf der r 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. IH 13 hat mit Begründung vom 01.12.2009 bis zum 06.01.2010 öffentlich ausgelegen.

Westoverledingen, ...

.....
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat die r 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. IH 13 , bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.04.2010 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Westoverledingen, ...

.....
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss de r 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. IH 13 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt bekannt gemacht worden. D ie 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. IH 13 ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Westoverledingen, ...

.....
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten de r 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. IH 13 ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen, ...

.....
Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung de r 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. IH 13 stimmt mit der Urschrift überein.

Westoverledingen, ...

.....
Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

1. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO sind die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig [§ 1 (6) BauNVO].

2. Innerhalb der festgesetzten, sonstigen Sondergebiete gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Betreutes Wohnen" sind folgende Nutzungseinrichtungen zulässig:
   - Einrichtungen und Wohnungen für die Gesundheitsfürsorge sowie für die Betreuung von pflegebedürftigen und alten Menschen,
   - Wohnungen für Aufsichtspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
   - Einrichtungen für soziale Zwecke (z. B. Versammlungs- und Seminarräume).

3. Innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Betreutes Wohnen" in der eine Firsthöhe festgesetzt ist, gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte § 18 (1) BauNVO:

   oberer Bezugspunkt: First: obere Firstkante der Gebäude
   unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße

4. Die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses wird auf max. 0,50 m über Mitte Fahrbahn der das Grundstück erschließenden Straße festgesetzt. Ausnahmen sind bei vorhandenem, höhergelegenen Gelände zulässig.

5. Innerhalb der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO sind Gebäude bis zu einer Länge von 100.00 m zulässig.

6. Für bestehende Gebäude oder -teile außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen gilt die Festsetzung der Baugrenzen nur dann, wenn sie durch einen Neubau ersetzt werden oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichkommen. Sonstige innere Umbauten sind als Ausnahme zulässig [§ 23 (3) BauGB].

7. Innerhalb der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.

8. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB ist eine Baum-Strauch-Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen anzulegen.

   Pflanzenarten: Eibenesche, Eiche, Hainbuche, Moorbirke, Rotbuche, Stieleiche, Traubeneiche, Weißbirke, Faulbaum, Haselnuss, Heidelbeere, Schwarzerle, Hartriegel, Weißdorn, Holunder etc.
   Gehölzqualitäten:
   für Bäume: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125-150 cm
   für Sträucher: leichte Sträucher, 2 x verpflanzt, Höhe 70-90 cm

Nachrichtliche Übernahme

1. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich eine nach § 33 NNatSchG geschützte Wallhecke.

2. Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Westoverledingen . (Satzung über den Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Westoverledingen).

3. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen mehrere, nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) geschützte Baudenkmale.

Nachrichtliche Hinweise

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken 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. Im Zuge der Ausführung hat eine fachliche Betreuung der Erdarbeiten zu erfolgen, die rechtzeitig, d. h. drei Wochen vor Beginn der Erdarbeiten, anzuzeigen ist.

2. Sollten sich bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte ergeben, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.

3. Bei Baumaßnahmen im Bereich zu erhaltender Bäume sind die Schutzvorschriften der DIN 18920 und der RAS LP 4 zu berücksichtigen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- WA — Wohngebiete (WA)
- MI — Mischgebiete (MI)
- SO — Sonderbauflächen (SO)

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 — Grundflächenzahl (GFZ) z.B. 0,4
- (0,8) — Geschossflächenzahl (GRZ) z.B. 0.8
- II — Zahl der Vollgeschosse z.B. II
- FH = 8,00 m — Firsthöhe z.B. = 8,00 m (Bezugspunkte siehe textl. Festsetzung)
- max. 1 Wo. 600 qm — max. eine Wohnung in Wohngebäuden je 600 qm Grundstücksfläche

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o — offene Bauweise
- a — abweichende Bauweise (siehe textl. Festsetzung Nr. 3)
- Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiche, Flächen für dan Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

5. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V — verkehrsberuhigter Bereich
- F+R — Fuß- und Radweg

6. Grünflächen

- öffentliche Grünfläche
- Parkanlage
- Spielplatz
- Friedhof
- Gedenkstätte
- private Grünfläche

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, hier: Wallhecke gem. §33 NNatG
- ND — Naturdenkmal

8. Regelung für die Staderhaltung und für den Denkmalschutz

- D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

9. Sonstige Planzeichen

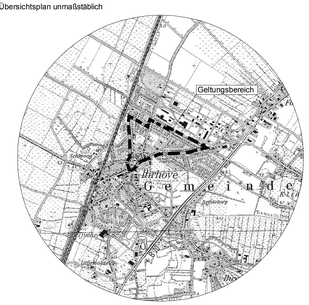
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- LR — Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Leitungsträger zu belastende Flächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Gemeinde Westoverledingen

Landkreis Leer

Bebauungsplan NR. IH 13
7. Änderung

Übersichtsplan unmaßstäblich



Diekmann & Mosebach Regionalplanung , Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 211 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40