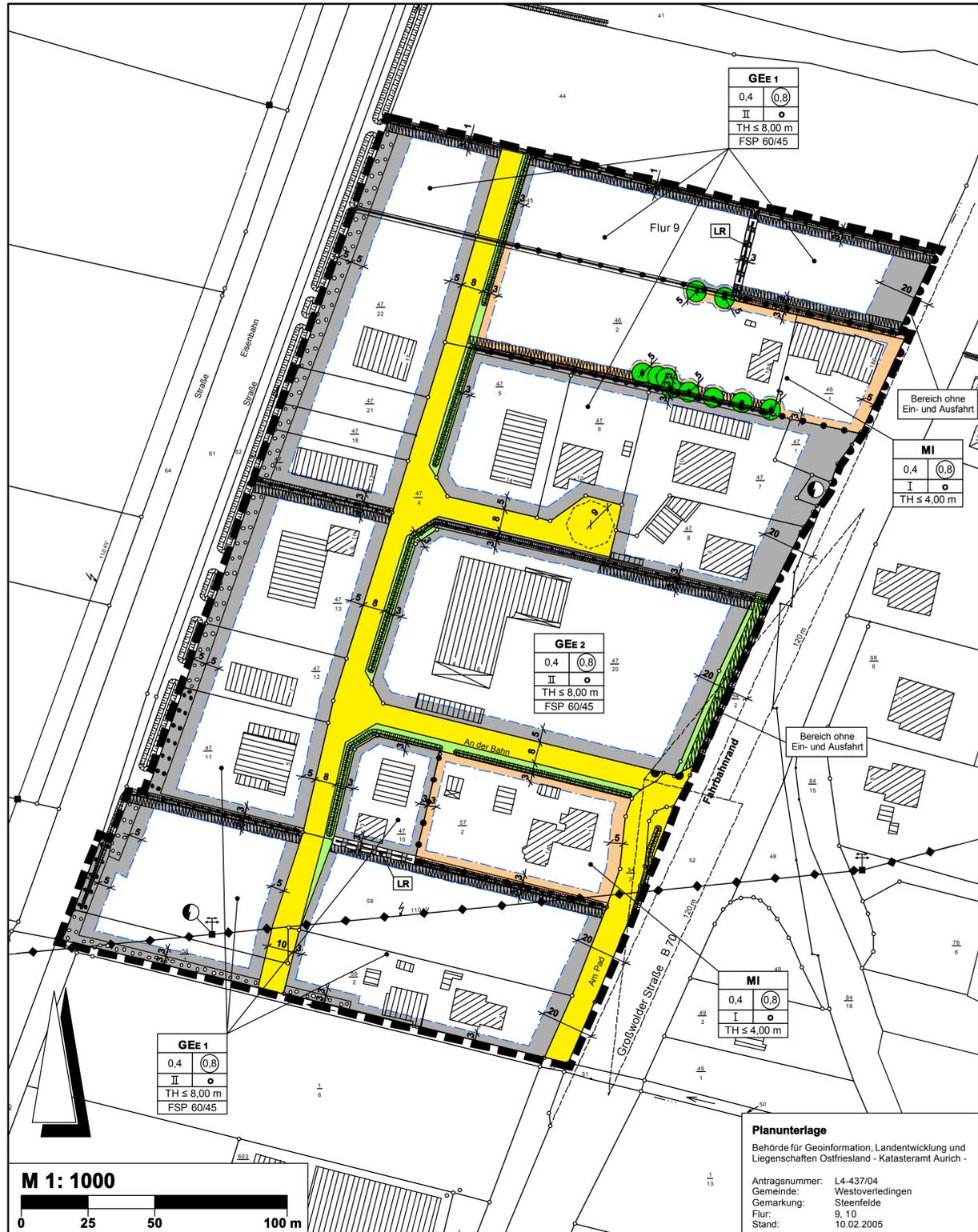


Gemeinde Westoverledingen

Bebauungsplan Nr. S 10 "An der Bahn - Erweiterung"



PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung sowie der §§ 56, 91, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung in den jeweils aktuellsten Fassungen hat der Rat der Gemeinde Westoverledingen diese Bebauungsplanerweiterung Nr. S 10 "An der Bahn" bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Westoverledingen, 30.06.2006 (Siegel) Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE
 Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Maßstab: 1:1000

Diesem Plan liegen Angaben des amtlichen Vermessungswesens zugrunde. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (§ 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, Seite 5).

Die Planunterlage 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 Öffentlichkeit ist durch die Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Ostfriesland - Katasteramt Aurich -

Aurich, Unterschrift

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 02.03.2005 die Aufstellung der Bebauungsplanerweiterung Nr. S 10 "An der Bahn" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.06.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Westoverledingen, 30.06.2006 Bürgermeister

PLANVERFASSER
 Der Entwurf dieser Bebauungsplanerweiterung wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach.

Rastede, 30.06.2006 Dipl.-Ing. O. Mosebach

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 31.08.2005 dem Entwurf der Bebauungsplanerweiterung Nr. S 10 "An der Bahn" zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.01.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 08.02.2006 bis zum 08.03.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Westoverledingen, 30.06.2006 Bürgermeister

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 22.03.2006 dem Entwurf der Bebauungsplanerweiterung Nr. S 10 "An der Bahn" zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 01.04.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 10.04.2006 bis zum 24.04.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Westoverledingen, 30.06.2006 Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS
 Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat die Bebauungsplanerweiterung Nr. S 10 "An der Bahn" nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 29.06.2006 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Westoverledingen, 30.06.2006 Bürgermeister

INKRAFTTRETEN
 Der Satzungsbeschluss der Bebauungsplanerweiterung Nr. S 10 "An der Bahn" / die Erteilung der Genehmigung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Westoverledingen, Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten der Bebauungsplanerweiterung Nr. S 10 "An der Bahn" ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen, Bürgermeister

MÄNGEL DER ABWÄGUNG
 Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten der Bebauungsplanerweiterung Nr. S 10 "An der Bahn" sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen, Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG
 Diese Ausfertigung der Bebauungsplanerweiterung Nr. S 10 "An der Bahn" stimmt mit der Urschrift überein.

Westoverledingen, Bürgermeister

Flächen für Ersatzmaßnahmen



Gemarkung Vollen, Flur 10, Flurstück 234/3 und Flur 13, Flurstück 5/1
 Gesamtgröße ca. 6,6 ha (anteilig werden ca. 2,25 ha für Ersatzmaßnahmen benötigt)

Gemarkung Großwolde, Flur 11, Flurstücke 94 und 95
 Gesamtgröße ca. 3,0 ha (anteilig werden ca. 0,81 ha für Ersatzmaßnahmen benötigt)

Textliche Festsetzungen

- MI-Gebiet gem. § 6 BauNVO
 Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI) sind Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 + 8 BauNVO (Tankstellen und Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sowie ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO gem. § 1 Abs. 5 + 6 BauNVO nicht zulässig.
- GE-Gebiet (1) gem. § 8 BauNVO (mit Nutzungseinschränkungen)
 Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE1) sind Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) und ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungstätten) nach § 1 Abs. 5 + 6 BauNVO nicht zulässig.
- GE-Gebiet (2) gem. § 8 BauNVO (mit Nutzungseinschränkungen)
 Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE2) sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungstätten) nach § 1 Abs. 5 + 6 BauNVO nicht zulässig. Tankstellen (Flüssiggastankstellen ohne Verkaufshop) gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind zulässig.
- Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE) mit Nutzungseinschränkungen sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren flächenbezogener Schalleistungspegel (FSP) je qm Grundstücksfläche den in der Planzeichnung festgesetzten Tag- und Nachtwert nicht überschreiten.
- Höhe baulicher Anlagen (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 + § 18 BauNVO)
 Die baulichen Anlagen innerhalb der Gewerbegebiete und der Mischgebiete dürfen eine Traufhöhe (TH) von 8,00 m bzw. 4,00 m nicht überschreiten (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).
 Bezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO)
 Oberer Bezugspunkt (Traufe): Schnittkante des aufgehenden Mauerwerkes und der oberen Dachhaut.
 Unterer Bezugspunkt: Straßenebene (Fahrbahnhöhe) des Kreuzungspunktes Planstraße/Großwolder Straße (B 70).
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.
- Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB ist zur Oberflächenentwässerung eine offene Entwässerungsmulde bzw. ein offener Entwässerungsgraben anzulegen. Für die Anlage notwendiger Zufahrten darf die Grünfläche auf einer Gesamtbreite von jeweils 10,00 m je Grundstück überquert werden. Im Bereich der Grundstückszufahrten kann die Mulde / der Graben verrohrt werden.
- Auf den innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind ausschließlich heimische, standortgerechte Sträucher und Laubgehölze nach Maßgabe des Grünordnungsplanes (GOP) zum Bebauungsplan Nr. S 10 anzulegen und auf Dauer zu erhalten.
 Pflanzenarten:
 Bäume: Eberesche, Hainbuche, Esche, Weißbirke, Stieleiche, Schwarzerle
 Sträucher: Feldahorn, Faulbaum, Grauweide, Hasel, Holunder, Pfaffenhütchen, Ohrweide, Hundsrose, Schneeball, Schlehe, Weißdorn
 Qualitäten:
 Bäume: Heister: 2x verpflanzt, Höhe 125 – 150 cm
 Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 – 80 cm
- Die innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzten Gewässerrammpfeiler sind nach Maßgabe des Grünordnungsplanes (GOP) zum Bebauungsplan Nr. S 10 gehölzfrei zu halten und als Extensivwiese zu entwickeln.
- Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ist je 200 qm Verkehrsfläche ein standortgerechter heimischer Laubbaum nach Maßgabe des Grünordnungsplanes (GOP) zum Bebauungsplan Nr. S 10 zu pflanzen (Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB) und auf Dauer zu erhalten.
 Pflanzenarten: Esche, Weißbirke, Stieleiche, Schwarzerle
 Qualitäten: Hochstamm 3 x verpflanzt, 12-14 cm Stammumfang, mit Ballen
- Innerhalb der festgesetzten Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind die vorhandenen Gehölzstrukturen und Gewässer nach Maßgabe des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. S 10 zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Bei Abgängen von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- 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 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte der zu erhaltenden Einzelbäume, sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.
- Eine ca. 2,25 ha große Teilfläche der Gemarkung Vollen, der Flur 10 und 13 der Flurstücke 5/1 und 234/3 (Gesamtgröße ca. 6,6 ha) und eine ca. 0,81 ha große Teilfläche der Gemarkung Großwolde, Flur 11 Flurstücke 94 und 95 (Gesamtgröße ca. 3,0 ha) sind rechtsverbindliche Bestandteile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. S 10. Auf den Flächen werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB als Ersatzmaßnahmen (gem. § 12 NatSchG) zur Kompensation der unvermeidbaren, zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft nach Maßgaben des Grünordnungsplanes (GOP) zum Bebauungsplan Nr. S 10 realisiert.

Nachrichtliche Hinweise

- Gem. § 9 (1) FStGrG sind im Bereich der festgesetzten Sichtdreiecke sichtverringende Anpflanzungen und bauliche Anlagen oberhalb 0,80 m Höhe gemessen von Fahrbahnoberkante, freizuhalten. Ausgenommen sind, die gem. 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Gehölz- und Baumbestände.
- 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 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (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 Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Die Grünordnungspläne (GOP) zum Bebauungsplan Nr. S 10 „An der Bahn“ und zum Bebauungsplan Nr. S 10 „An der Bahn Erweiterung“ sind Bestandteile der Begründungstexte zu den genannten Bebauungsplänen.
- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. S 10 verläuft eine Hochspannungsfreileitung (E 110 kV) der Preußen Elektra mit einem Maststandort auf dem Flurstück 58. Bauvorhaben innerhalb des Freileitungsschutzbereiches von 50,00 m (d. h. 25,00 m beidseitig der Leitungssache) sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Betreiber abzustimmen. Abgrabungen am Maststandort dürfen nicht vorgenommen werden. Sollen innerhalb eines Sicherheitsabstandes von 10,00 m um einen Maststandort Abgrabungsarbeiten erforderlich werden, so sind diese ebenfalls mit dem Betreiber abzustimmen.

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
 MI Mischgebiete (MI)
 GE Gewerbegebiete (GE)
- Maß der baulichen Nutzung**
 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) z.B. 0,4
 0,8 Geschioflächenzahl (GFZ) z.B. 0,8
 II Zahl der Vollgeschosse z.B. II
 TH ≤ 4,00 m Traufhöhe z.B. ≤ 4,00 m (Bezugspunkte siehe textl. Festsetzung)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 o offene Bauweise
 - - - - - Baugrenze
- Verkehrsflächen**
 Straßenverkehrsflächen
 - - - - - Straßenbegrenzungslinie
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
 Elektrizität
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
 o oberirdisch
- Grünflächen**
 öffentliche Grünfläche
- 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
 Erhalt von Einzelbäumen
- Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
 Flächenbezogener Schalleistungspegel (höchstzul. Schallemission je qm Grundstücksfläche in dB (A) für Tag- und Nachtzeit
 Sichtdreieck gem. EAE
 Gewässerrammpfeiler
 LR Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Gemeinde Westoverledingen

Landkreis Leer

Bebauungsplan Nr. S 10 "An der Bahn - Erweiterung"

Übersichtsplan ohne Maßstab

