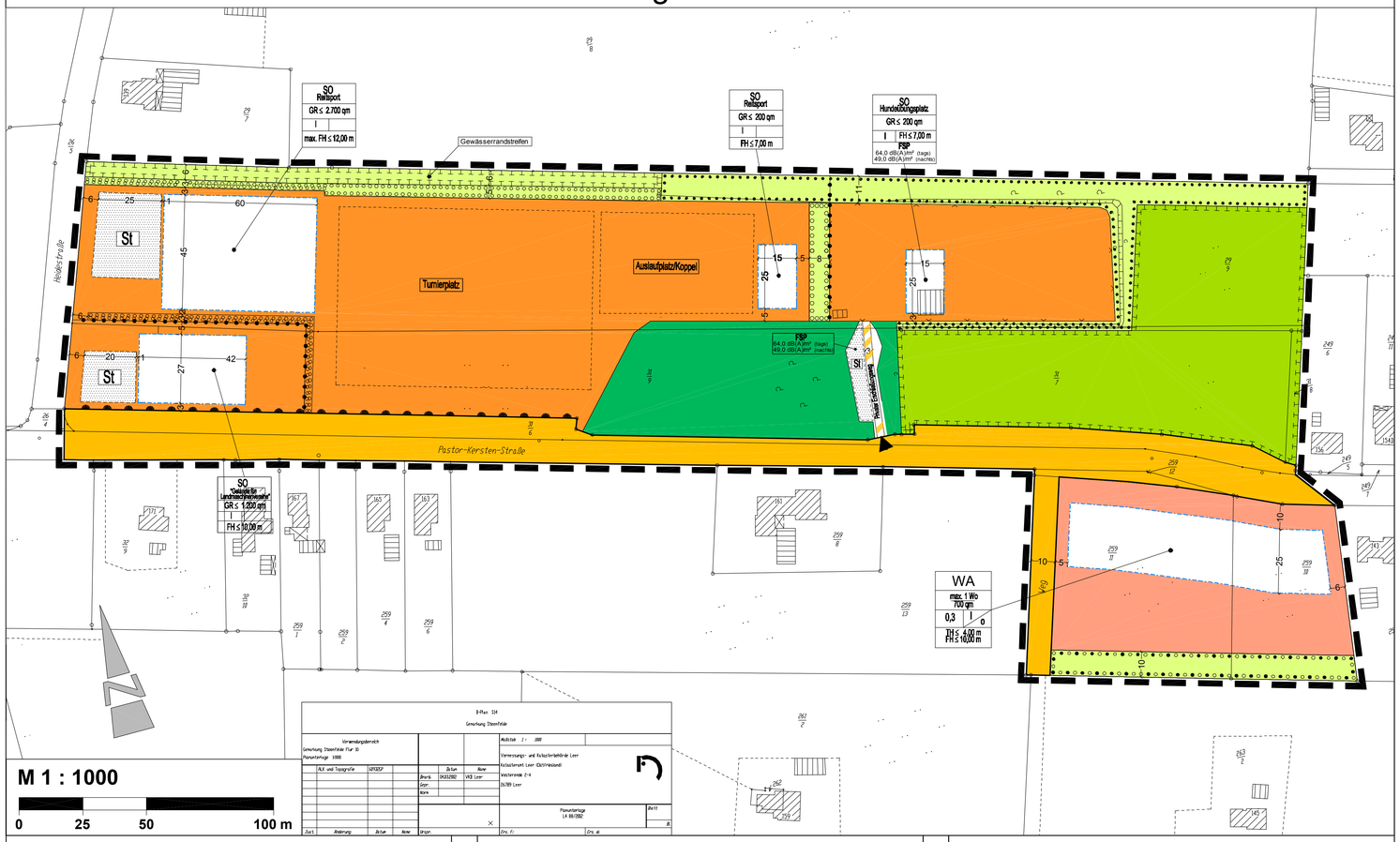
Gemeinde Westoverledingen

Bebauungsplan Nr. S 14

"Sondergebiet Freizeit an der Pastor-Kersten-Straße"

mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung



M 1 : 1000

0 25 50 100 m

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1 - 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

2. Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Reitsport" sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen folgende zweckbezogene Anlagen zulässig:

   - Reithalle;
   - Stallungen, Lager- und Materialräume;
   - Sanitäreinrichtungen, Umkleideräume;
   - Vereinsgebäude und -räume;
   - Anlagen für die zweckgebundene Verwaltung;
   - vereinsbezogene Veranstaltungsräume, Gastronomieeinrichtungen;
   - Wohnungen für Betriebsleiter, Betriebsinhaber, die der Reitsportanlage deutlich zuzuordnen sind.

3. Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Gelände für Landmaschinenvereine" sind folgende Nutzungen zulässig:

   - Vereinsgebäude mit Sanitärräumen;
   - Unterstellhallen;
   - Werkstätten;
   - Ausstellungsgebäude;
   - sowie sonstige Anlagen, die der Vereinsnutzung deutlich zuzuordnen sind.

4. Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Hundeübungsplatz" sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

   - Vereinsgebäude mit Umkleideräumen und Sanitäreinrichtungen;
   - Materialräume;
   - sowie sonstige Anlagen, die dem Hundesport deutlich zuzuordnen sind.

5. Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Hundeübungsplatz" sowie innerhalb der vorgelagerten privaten Stellplatzfläche gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB sind ausschließlich Nutzungen zulässig, deren flächenbezogene Schallleistungspegel (FSP) den jeweiligen Flächen zugeordneten Tag- und Nachtwerten nicht überschreiten.

6. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) und innerhalb der sonstigen Sondergebiete (SO) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

   Oberer Bezugspunkt: a) Traufe: Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
   b) First: obere Firstkante / Dachkante

   Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße (Pastor-Kersten-Straße)

7. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 und 14 BauNVO nicht zulässig.

8. Innerhalb der sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Reitsport", "Gelände für Landmaschinenvereine" und "Hundeübungsplatz" sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO unzulässig.

9. Auf den innerhalb der privaten Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB) festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind heimische, standortgerechte Gehölzpflanzungen nach Maßgabe des Grünordnungsplanes (GOP) zum Bebauungsplan Nr. S 14 anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

   Pflanzenarten:
   Bäume: Schwarzerle, Hainbuche, Eberesche, Stieleiche
   Sträucher: Feldahorn, Faulbaum, Hasel, Holunder, Hartriegel, Hundsrose, Schneeball, Weißdorn, Ohrweide

   Qualitäten:
   Bäume: Heister: 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm
   Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 80 cm

10. Innerhalb der festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind die vorhandenen Gehölzstrukturen nach Maßgabe des Grünordnungsplanes (GOP) zum Bebauungsplan Nr. S 14 zu erhalten bzw. zu entwickeln. Pflanzenarten und Qualitäten sind der textlichen Festsetzung Nr. 9 zu entnehmen.

11. Die innerhalb der privaten Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist nach Maßgabe des Grünordnungsplanes (GOP) zum Bebauungsplan Nr. S 14 gehölzfrei zu halten und als extensiv genutzter Gewässerrandstreifen zu entwickeln.

12. Innerhalb der Flächen für Landwirtschaft (§ 9 (1) Nr. 18a BauGB) ist das vorhandene mesophile Grünland als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB nach Maßgabe des Grünordnungsplanes (GOP) zum Bebauungsplan Nr. S 14 auf Dauer zu erhalten und zu entwickeln.

13. Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzten, mit St gekennzeichneten Flächen für Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB sind als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Schotter, wassergebundene Wegedecke, Rasengittersteine) zu befestigen.

14. Die Fläche der Gemarkung Großwolde, der Flur 11, Flurstück 107 (anteilig auf 0,82 ha) ist rechtsverbindlicher Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. S 14 (Kompensationsflächen). Auf der bezeichneten Fläche 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 nach Maßgabe des Grünordnungsplanes (GOP) zum Bebauungsplan Nr. S 14 umgesetzt.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. §§ 56, 97 u. 98 NBauO)

1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gem. §§ 56, 97 u. 98 NBauO entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. S 14 "Sondergebiet Freizeit an der Pastor-Kersten-Straße".

2. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO und innerhalb der sonstigen Sondergebiete gem. § 11 BauNVO sind die Hauptgebäude mit geneigten Dächern bei einer Mindestdachneigung von 20° zu errichten. Dieses gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen, Wintergärten, Dachgauben und Dacherker sowie andere, dem Gebäude deutlich untergeordnete Bauteile.

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 Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder 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.

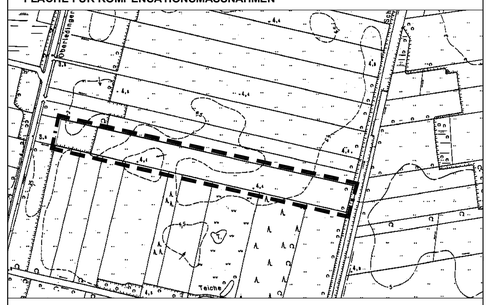
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

3. Der Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan Nr. S 14 "Sondergebiet Freizeit an der Pastor-Kersten-Straße" ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. S 14.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. S 14 befindet sich teilweise auf den Flurstücken Nr. 29/9 und 31/7 ein gem. § 28a NNatG geschütztes Biotop.

FLÄCHE FÜR KOMPENSATIONSMASSNAHMEN



Gemarkung Großwolde, Flur 11, Flurstück 107
Gesamtgröße: 2,81 ha (anteilig werden für Ersatzmaßnahmen 0,82 ha benötigt)

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, in der jeweils aktuellen Fassung, hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. S 14 "Sondergebiet Freizeit an der Pastor-Kersten-Straße" mit örtlichen Bauvorschriften bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Westoverledingen, 11.12.2003

.....
Bürgermeister (Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

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

Die diesem Plan zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen geschützt (Nds. GVBl. 2003, Seite 5). Die Verwertung für nichteigene Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. 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 Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Leer (Ostfriesland), ...
Katasteramt Leer (Ostfriesland) (Siegel)

PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach

Rastede, 11.12.2003

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

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 30.01.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. S 14 "Sondergebiet Freizeit an der Pastor-Kersten-Straße" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 22.03.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Westoverledingen, 11.12.2003

.....
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 10.09.2003 nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. S 14 "Sondergebiet Freizeit an der Pastor-Kersten-Straße" mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB -und § 97 NBauO - beschlossen.
Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 (2) BauGB am 11.10.2003 ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung vom 20.10.2003 bis einschließlich zum 20.11.2003 öffentlich ausgelegen.

Westoverledingen, 11.12.2003

.....
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat den Bebauungsplan Nr. S 14 "Sondergebiet Freizeit an der Pastor-Kersten-Straße" mit örtlichen Bauvorschriften bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am 11.12.2003 gemäß § 10 (1) BauGB und der §§ 56 u. 97 NBauO und der §§ 6 u. 40 der NGO in den zzt. geltenden Fassungen als Satzung beschlossen.
Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 (8) BauGB beigefügt.

Westoverledingen, 11.12.2003

.....
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. S 14 "Sondergebiet Freizeit an der Pastor-Kersten-Straße" mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... im Amtsblatt ..... bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. S 14 ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Westoverledingen, ...

.....
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. S 14 "Sondergebiet Freizeit an der Pastor-Kersten-Straße" mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen, ...

.....
Bürgermeister

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. S 14 sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen, ...

.....
Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. S 14 stimmt mit der Urschrift überein.

Westoverledingen, ...

.....
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA — allgemeines Wohngebiet (WA)

max. 1 Wo. / 700 qm — Anzahl der Wohnungen je Grundstücksfläche

SO — sonstiges Sondergebiet (SO) Zweckbestimmung: z. B. Reitsport

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3	Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,3
GR ≤ 600 qm	bebaubare Grundfläche ≤ z.B. 600 qm
I	Zahl der Vollgeschosse, z.B. I
TH ≤ 4,00 m	Traufhöhe ≤ 4,00 m
FH ≤ 7,00 m	Firsthöhe ≤ 7,00 m

3. Bauweise, Baugrenzen

o — offene Bauweise
Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche
St — Umgrenzung von Flächen für private Stellplätze
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
Einfahrt / Ausfahrt
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen

private Grünfläche

6. Fläche für die Landwirtschaft und für Wald

Flächen für Wald
Flächen für die Landwirtschaft

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

Umgrenzung von 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
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

8. Sonstige Planzeichen

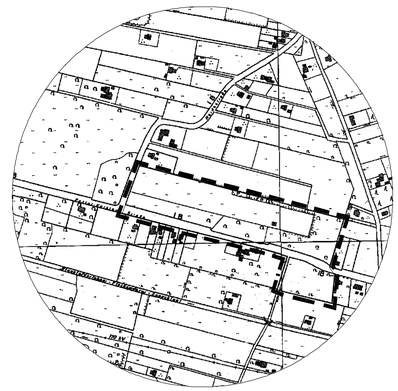
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb des sonstigen Sondergebietes
FSP 64,0 dB(A)/m² (tage) 49,0 dB(A)/m² (nachts) — Flächenbezogener Schallleistungspegel höchstzulässige Schallemission je m² Grundstücksfläche in dB(A) Tagwert/Nachtwert

Gemeinde Westoverledingen

Landkreis Leer

Bebauungsplan Nr. S 14
"Sondergebiet Freizeit an der Pastor-Kersten-Straße"
mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

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