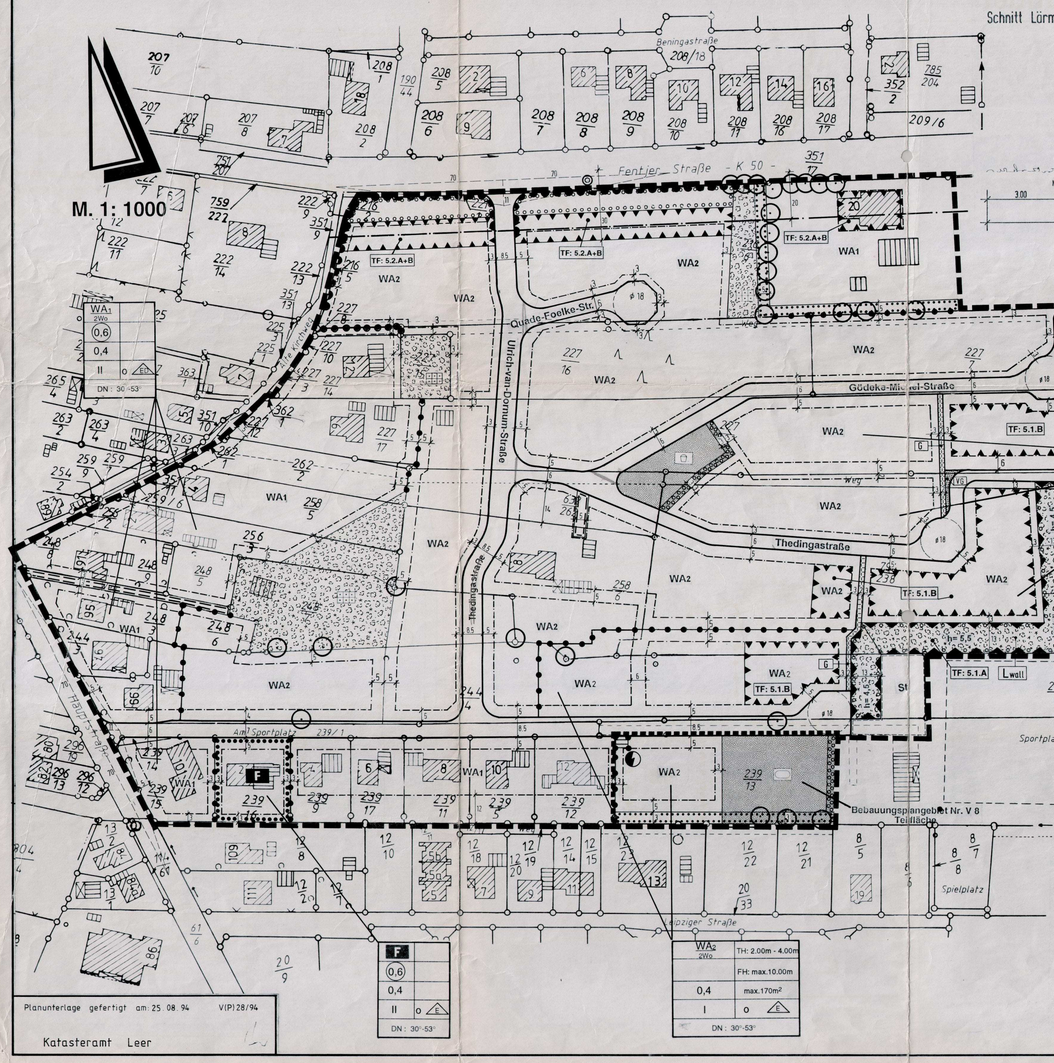


Gemeinde Westoverledingen
Ortsteil Völlenerfehn

Bebauungsplan Nr. V 13
"Am Sportplatz"

Neuaufstellung

mit örtlichen Bauvorschriften

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
- WA1 — Allgemeine Wohngebiete (gegliedert)
- WA 2 Wo (z.B.) — Beschränkung der Zahl der Wohnungen

2. Maß der baulichen Nutzung
- (0,6) (z.B.) — Geschoßflächenzahl
- 0,4 (z.B.) — Grundflächenzahl
- 170 m² — max. zulässige Grundfläche des Wohngebäudes
- II (z.B.) — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- DN 30°-53° (z.B.) — Dachneigung (örtliche Bauvorschriften)
- TH: 2.00m - 4.00m — Traufhöhe
- FH: max.10.00m — Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- o — Offene Bauweise
- E — Nur Einzelhäuser zulässig
- ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baulinie
- Baugrenze

4. Flächen für den Gemeinbedarf
- Fläche für den Gemeinbedarf Einrichtungen und Anlagen:
- F — Feuerwehr

5. Verkehrsflächen
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
- G — Gehweg
- VG — Verkehrsgrün
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie Ablagerungen
- Versorgungsanlage

Zweckbestimmung
- 20 kV-Station (GKS)

7. Grünflächen
- Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:
- Sportplatzverfügungsfläche
- Spielplatz
- Private Grünflächen

Zweckbestimmung:
- Hausgärten

8. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
- Erhaltung von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

9. Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Zweckbestimmung:
- St — Stellplätze
- Sichtdreiecke
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
- Lwall — Lärmschutzwall
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Grenze des angrenzenden Bebauungsplangebietes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

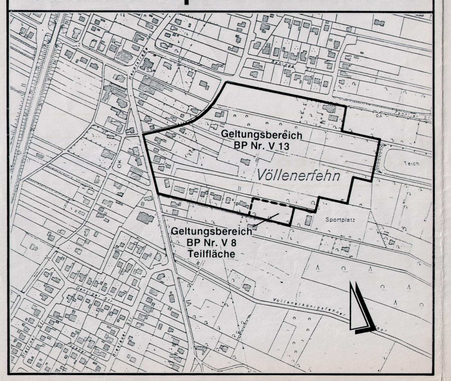
Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB
- 20 — Bauverbotszone nach § 9 Abs. 1 FStrG (weiterer Nutzungsrand) — Ausnahme nach § 9 Abs. 8 FStrG können mit Zustimmung des Straßenbaulastträgers zugelassen werden

Füllschema der Nutzungsschablonen

Art der baulichen Nutzung	Traufhöhe
Geschoßflächenzahl	Firsthöhe
Grundflächenzahl	max. zul. Grundfläche der Wohngebäude
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Dachneigung	

Baunutzungsverordnung 1990 in der Fassung von 1993

Übersichtsplan M. 1 : 5000



Textliche Festsetzungen

§ 1

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird festgesetzt:

Es sind in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

§ 2

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt:

Die nach § 4 (3) BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. V 13 "Am Sportplatz".

§ 3

Gemäß § 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB wird festgesetzt:

1. Der im Plangebiet festgesetzte Laubbaumbestand ist zu erhalten. Bei Abgang eines Laubbaumes ist eine Nachpflanzung mit einem heimischen und standortgerechten Laubbaum vorzunehmen.
2. Innerhalb der Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist der vorhandene Baum- und Gehölzbestand zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen ist eine Nachpflanzung mit heimischen und standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen.
3. Auf jedem Hausgrundstück ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum (Mindeststammumfang 14/16 cm, gemessen in 1 m Höhe/bei kleinen Grundstücken - Bäume II. Ordnung) vom Grundstückseigentümer zu pflanzen und zu unterhalten.
4. Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind vollflächig nur mit heimischen und standortgerechten Laubbäumen und -gehölzen zu bepflanzen. Für die Bepflanzung auf dem Spielplatz dürfen nur ungiftige Arten verwendet werden.
5. Der Lärmschutzwall (Höhen laut Lärmschutzgutachten) ist mit standortgerechten, heimischen Sträuchern (2 x verpflanzt) und niedrig wüchsigen Laubbäumen zu bepflanzen. Vor dem Lärmschutzwall ist eine durchgehende Bodenmulde, die zur Aufnahme periodisch anfallenden Niederschlagswassers dient sowie eine 1 - 3 m breite Wiesenfläche anzulegen.
6. Alle festgesetzten Maßnahmen sind entsprechend den Aussagen des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. V 13 sowie mit den dort genannten Pflanzen und Pflegemaßnahmen vorzunehmen.
7. Folgende Pflanzgrößen sind zu verwenden:
   Bäume: Mindeststammumfang 14/16 cm gemessen in 1 m Höhe, bei kleinen Grundstücken Bäume II. Ordnung.
   Sträucher: 2 x verpflanzt, mind. 60 - 100 cm.
   Pflanzabstand der Bäume und Sträucher innerhalb der festgesetzten Flächen für Bepflanzungsmaßnahmen und bei freiwachsenden Hecken = 1,00 m.

§ 4

Gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB wird festgesetzt:

Die festgesetzten Sichtdreiecke sind oberhalb 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante ständig von jeglicher Art sichtversperrender bzw. sichtbehinderter Nutzung freizuhalten. Zulässig sind die vorhandenen hochstämmigen Laubbäume standortgerechter und heimischer Arten.

§ 5

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB wird festgesetzt:

(1) In den Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes können durch Geräusche von den östlich gelegenen Sportanlagen Richtwertüberschreitungen nicht ausgeschlossen werden (Ergebnis des Vergleiches der berechneten Beurteilungspegel mit den Richtwerten der 18. BImSchV - Sportanlagenlärmschutzverordnung). Zum Schutz vor einwirkenden Lärm, ausgehend von den Sportplatzflächen im Osten, sind folgende Maßnahmen notwendig:

   A Anlage eines Lärmschutzwalles mit einer Höhe von 4,50 m - 5,50 m zur Sportanlage. Unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Höhe des Lärmschutzwalles ist das Geländeniveau der Sportanlage.

   B Im Nahbereich zur Sportanlage sind Gebäude ausschließlich in eingeschossiger Bauweise (ohne ausgebautes Dachgeschoß) auszuführen oder alternativ die Fenster im Dachgeschoß ausschließlich an der von der Sportanlage abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

(2) Das Baugebiet ist teilweise durch Verkehrslärm ausgehend von der K 50 lärmvorbelastet (Ergebnis des Vergleiches der berechneten Beurteilungspegel mit den Orientierungswerten der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau). Die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) werden ab einem Abstand von > 30 m zur Mitte der Fahrbahnachse der Fehntjer Straße (K 50) eingehalten. Die innerhalb der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes liegenden Wohnungen (innerhalb des 30 m Abstandes zur Mitte der Fahrbahnachse der K 50) sind so zu gestalten und auszurichten, daß gesunde Wohnverhältnisse auf Dauer gewährleistet werden. Dies ist durch folgende Maßnahmen sicherzustellen:

   A Anordnung von schutzbedürftigen Außen- und Freiflächen (Loggien, Terrassen, Balkone etc.) an der lärm- und bzw. straßenabgewandten Gebäudeseite/bauliche Anlage im Lärmschatten gelegen.

   B Einhaltung der Schallschutzklasse 2 an Vorder- und Seitenfronten mit Sichtverbindung zur K 50 für Aufenthaltsräume in Wohnungen.

§ 6

Gemäß § 9 (2) BauGB wird festgesetzt:

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens im WA2-Gebiet darf max. 0,50 m über der Gradientenhöhe der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) liegen.

§ 7

Gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB wird festgesetzt:

Die zulässige Grundfläche der Wohngebäude im WA2-Gebiet darf max. 170 qm betragen.

§ 8

Gemäß § 18 (1) BauNVO wird festgesetzt:

Für das WA2-Gebiet gilt:

Bezugspunkt zur Ermittlung der Firsthöhe (FH) ist die Oberkante der anschließenden Erschließungsstraße, gemessen in der Fassadenmitte und dem obersten Firstpunkt (äußere Dachhaut).

Die maximal zulässige Firsthöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile im Sinne des Bauordnungsrechtes sowie für technische Anlagen des Immissionsschutzes.

Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß zwischen der Fahrbahnmitte der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) und der äußeren Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt) in Fassadenmitte gemessen.

Örtliche Bauvorschriften
gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. §§ 56, 97 und 98 NBauO

1. Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. V 13 "Am Sportplatz" der Gemeinde Westoverledingen, Ortsteil Völlenerfehn.
2. **Dachneigung**
   Zulässig sind Dächer mit Dachneigungen zwischen 30° und 53°.
   Flachdächer oder geneigte Dächer mit Dachneigung unter 30° sind nur bei Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO zulässig. Nurdachhäuser sind als Hauptgebäude nicht zulässig, wobei als Nurdachhäuser Gebäude mit einer Traufhöhe unter 2,00 m gelten. Dieses Maß darf auf der halben Trauflänge unterschritten werden.
   Für die Dacheindeckung sind Ziegel der RAL-Farbwerte unter Ziffer 3 zu verwenden.
3. **Baumaterialien**
   Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist für alle Außenwandflächen der Gebäude nur rot bis rotbraunes, unglasiertes Ziegelmauerwerk als Grundmaterial zulässig.
   Als Grundfarbe für die zulässigen Farbtöne gelten die RAL-Farbwerte 2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 3000 (Feuerrot), 3002 (Karminrot), 3003 (Rubinrot), 3009 (Oxidrot), 3011 (Braunrot), 3013 (Tomatenrot), 3016 (Korallenrot) sowie 8003 (Lehmbraun), 8004 (Kupferbraun) 8012 (Rotbraun) und 8023 (Orangebraun).
4. **Grundstückseinfriedungen**
   Als Grundstückseinfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur einheimische, standortgerechte Laubgehölze zulässig. Auf den übrigen Grundstücksgrenzen sind auch Zäune zulässig, soweit sie entsprechend mit Schling- und Kletterpflanzen begrünt werden.

Hinweise

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978).

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

Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.

Durch diesen Bebauungsplan wird der Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Westoverledingen teilweise überdeckt. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes treten mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. V 13 "Am Sportplatz" außer Kraft.

Präambel

3.

Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplans (mit örtlichen Bauvorschriften)

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des BauGB, der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Westoverledingen am 26.09.1996 diesen Bebauungsplan Nr. V 13 „Am Sportplatz", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden / nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Westoverledingen, den 22.10.96

Ratsvorsitzender — i.V. Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20.09.1995 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. V 13 „Am Sportplatz" -Neuaufstellung- bei gleichzeitiger Aufhebung einer Teilfläche des angrenzenden BP Nr. 8 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. 9.10. - 20.11.95

Westoverledingen, den 22.10.96

i.V. Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Völlen, Flur 10
Maßstab: 1:2000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 25.08.1994). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Leer, den 05.11.1996

Katasteramt Leer
Im Auftrage: Vermessungsoberamtsrat

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Bremen, den 7.10.1996
Gebindert
Projektleitung: Dipl.-Ing. A. Folkers
Technische Mitarbeit: M. Schweppe

THALEN INGENIEURE + ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 30.01.1996 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt 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 wurden am 20.11.-17.4.96 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 25.6.96 bis 24.8.96 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Westoverledingen, den 22.10.96

i.V. Gemeindedirektor

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.09.1996 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Westoverledingen, den 22.10.96

i.V. Gemeindedirektor

Genehmigung

Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB/§ 8 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az. ...) unter Auflagen/mit Maßgaben/mit Ausnahme der durch ... kenntlich gemachten Teile gemäß § 11 Abs. 1 und 2 i.V. m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

..., den ...

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 8.11.1996 angezeigt worden.
Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben/mit Ausnahme der durch ... kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.

Leer, den ...

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am 13.12.1996 im Amtsblatt für den Lkr. Leer 1996 bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 13.12.96 rechtsverbindlich geworden.

Westoverledingen, den 15.07.1997

i.V.

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 29.07.2009

Mängel der Abwägung

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

Westoverledingen, den 29.07.2009

Gemeinde Westoverledingen
Ortsteil Völlenerfehn

Bebauungsplan Nr. V 13
"Am Sportplatz"

Neuaufstellung

mit örtlichen Bauvorschriften

Stand: Oktober 1996