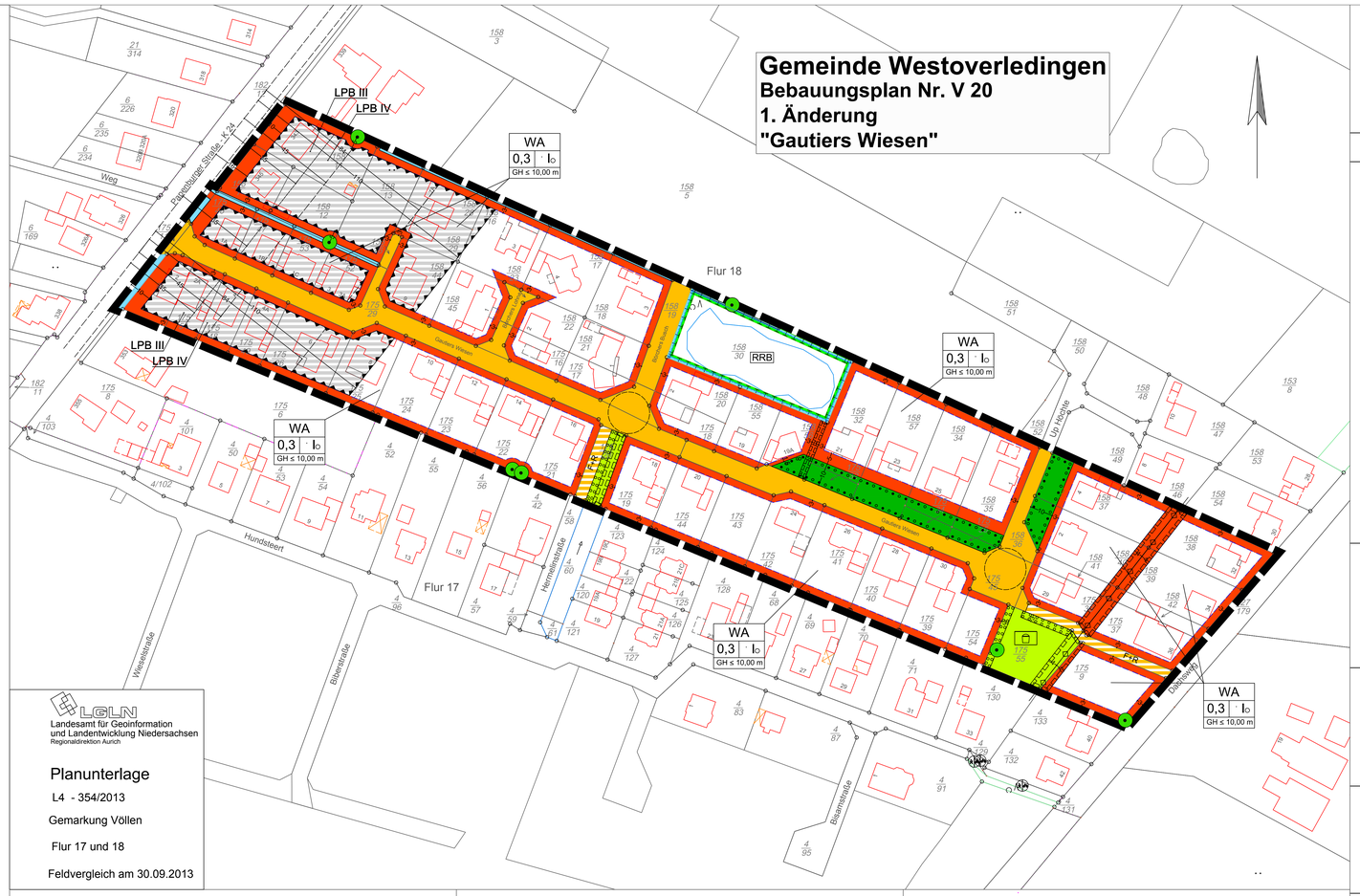

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (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 Plangebietes gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugsunkte (§ 18 (1) BauNVO):

   Oberer Bezugspunkt: obere Firstkante
   Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße

3. Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstückflächen sowie auf den nicht überbaubaren Grundstückflächen im Bereich der Gewässer sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 12 und 14 BauNVO nicht zulässig.

4. Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist das für die Oberflächenentwässerung notwendige Regenrückhaltebecken nach Maßgabe des Grünordnungsplanes (GOP) zum Bebauungsplan V20 naturnah anzulegen. Die Randbereiche sind extensiv zu nutzen.

5. Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzten Leitungsrechte gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB dürfen weder durch bauliche Anlagen überbaut noch mit Gehölzen bepflanzt werden. Ebenfalls unzulässig sind das Befahren des Schutzstreifens mit schwerem Gerät, sowie das Lagern von Materialien.

6. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind in den als Lärmpegelbereich III bzw. IV (gem. DIN 4109) gekennzeichneten Bereichen in einem Abstand von ca. 45,00 m bzw. 35,00 m zur Fahrbahnmitte der Papenburger Straße (K24) beim Neubau bzw. bei baulichen Veränderungen die folgend aufgeführten erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R`w,res) der Außenbauteile für Aufenthaltsräume von Wohnungen bzw. für Büroräume u. ä. einzuhalten.

   Lärmpegelbereich III:
   Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R`w,res = 35 dB
   Büroräume u. ä. erf. R`w,res = 30 dB

   Lärmpegelbereich IV:
   Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R`w,res = 40 dB
   Büroräume u. ä. erf. R`w,res = 35 dB

7. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind in einem Abstand von 84,00 m zur Straßenmitte der Papenburger Straße (K24) die der Lärmquelle zugewandten Fenster von Schlafräumen bei Neubau bzw. bei baulichen Veränderungen mit schallgedämpften Lüftungssystemen auszustatten. Alternativ können die Fenster von Schlafräumen an den lärmabgewandten bzw. abgeschirmten Fassadenseiten angeordnet werden.

8. Innerhalb der besonders gekennzeichneten Bereiche in einem Abstand von 110,00 m zur Straßenmitte der Papenburger Straße (K 24) sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB die Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone etc.) auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Optional kann als schallabschirmende Maßnahme die Errichtung von Lärmschutzwänden, Wällen, Garagenwänden, die die erforderliche Schallminderung der Immissionswerte bewirken, im Nahbereich der Terrassen oder Balkone dienen.

9. Innerhalb der 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. V20 anzulegen.

   Zu verwendende Pflanzenarten:

   Bäume: Eberesche, Stieleiche, Hainbuche, Weißbirke, Schwarzerle
   Sträucher: Faulbaum, Holunder, Pfaffenhütchen, Hundsrose, Schneeball, Weißdorn

   Qualitäten:
   Bäume: Heister: 2 x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm
   Hochstamm, 3 x verpflanzt, 12 - 14 cm Stammumfang
   Sträucher: leichte Sträucher: 1 x verpflanzt, Höhe 70 - 80 cm

10. Innerhalb des Plangebietes ist nach Maßgabe des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan V 20 je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein kleinkroniger Laubbaum oder Obstbaum gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

    Pflanzenarten:
    Laubbäume: Feldahorn, Kornelkirsche, Mehlbeere, Rotdorn, Weißdorn, Wildapfel

    Apfelsorten: Boskoop, Groninger Krone, Jacob Fischer, Ostfriesischer Striebling

    Birnensorten: Gute Graue, Köstliche von Charneau, Neue Pointeau

    Kirschsorten: Oktavia Dönissens, Gelbe Knorpelkirsche, Morellenfeuer, Schattenmorelle

    Qualitäten:
    Bäume: Hochstämme, 3 x verpflanzt, 12 - 14 cm
    Obstbäume: Hochstämme, Stammumfang 8 – 10 cm

11. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB je 200 m² neu versiegelter Verkehrsfläche ein hochstämmiger Laubbaum nach Maßgabe des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan V 20 zu pflanzen.

    Zu verwendende Pflanzenarten:
    Bäume: Eberesche, Spitzahorn (in Sorten), Weißdorn

    Qualitäten:
    Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

12. Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a+b BauGB sind nach Maßgabe des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan V 20 insgesamt sieben Hochstämme in einem Abstand von ca. 20,00 m zueinander zu pflanzen. Die vorhandenen Gehölzstrukturen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang oder Beseitigung aufgrund einer Befreiung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Die Flächen zum Anpflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dürfen für die Anlage notwendiger Zufahrten auf einer Breite von jeweils 5,00 m je Grundstück durchbrochen werden.

13. 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.

14. Die Fläche der Gemeinde Westoverledingen, Gemarkung Völlen, Flur 14, Flurstück 261 (Gesamtgröße 6,1 ha, anteilig werden ca. 0,57 ha benötigt) sowie Gemarkung Flachsmeer, Flur 11, Flurstück 13 (Gesamtgröße ca. 3,0 ha, anteilig werden ca. 1,1 ha benötigt) sind rechtsverbindlicher Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes V 20 (Kompensationsflächen). Auf den bezeichneten Flächen werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB zur abschließenden Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft nach Maßgabe des Grünordnungsplanes (GOP) zum Bebauungsplan V 20 umgesetzt.

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 und 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 Leer oder dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstr. 11 in Aurich, Tel.: 04941/1799-32, unverzüglich gemeldet werden (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz v. 30.05.1978, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Dankmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl., S. 135)).

   Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) 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 bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.

3. Bevor im Rahmen einer Baumaßnahme Bodenmaterial ausgehoben wird bzw. vor Abbruch eines Bauwerkes, ist zunächst zu prüfen, ob mit Schadstoffbelastungen zu rechnen ist, zumal die Entsorgungsmöglichkeit (Verwertung oder Beseitigung) anfallender Bauschutt- und Aushubmengen von deren Schadstoffgehalt und Beschaffenheit abhängt. Bodenaushub sowie Bauschutt sind Abfälle im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes. Auf der Grundlage der Vorerkundung ist zu entscheiden, ob analytische Untersuchungen erforderlich werden. Gegebenenfalls kann dieser Belang gemeinsam mit evtl. vorgesehenen Baugrunduntersuchungen abgedeckt werden. Generell darf anfallender unbelasteter* Bodenaushub am Herkunftsort sowie außerhalb des Herkunftsortes im Rahmen von Verwertungsmaßnahmen (z. B. Flächenauffüllungen, Lärmschutzwall usw.) uneingeschränkt verwendet werden, sofern der Boden aufgrund der Bodenart für die geplante Verwertungsmaßnahme geeignet ist und die Anforderungen der LAGA Richtlinie M 20 sowie der Bundesbodenschutzverordnung dabei eingehalten werden. Verwertungsmaßnahmen unterliegen dabei ggfls. genehmigungsrechtlichen Anforderungen nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht und sind daher vorab mit dem Landkreis Leer bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.

   * (Ein unbelasteter Bodenaushub liegt vor, wenn aufgrund der Vorermittlung eine Schadstoffbelastung ausgeschlossen werden kann, d. h. keine Hinweise auf anthropogene Veränderungen vorliegen, oder anhand von Analysen nachgewiesen wurde, dass die Zuordnungswerte Z0 der LAGA M 20 –Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen"- eingehalten werden).

   Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA M 20.

4. Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes V 20 gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Westoverledingen.

5. Es ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO 1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013) anzuwenden.

6. Der Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan V 20 ist Bestandteil der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes V 20

Gemarkung Völlen Flur 17 und 18 Maßstab 1: 1000

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der jeweils aktuellen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Westoverledingen die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes V 20, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Westoverledingen, ...

(Siegel) ..... Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2011 LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Aurich

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nicht-eigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standartpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf

1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,

2. die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standard-präsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen ... (Auszug aus § 5 (3) NVermG).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 30.9.2013). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenen Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich

Leer, den ....

(Siegel)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 28.08.2013 und 12.02.2014 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes V20, "Gautiers Wiesen", im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.04.2014 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 30.04.2014 bis 30.05.2014 öffentlich ausgelegen.

Westoverledingen, den ....
Bürgermeister (Lüpkes)

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 20 "Gautiers Wiesen" , bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am 17.07.2014 gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 (8) BauGB beigefügt.

Westoverledingen,..... .....
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.V 20 "Gautiers Wiesen" ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Leer..... bekannt gemacht worden. Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.V 20 "Gautiers Wiesen" ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Westoverledingen, ...
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttretender der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 20 "Gautiers Wiesen" ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 20 "Gautiers Wiesen" nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen, ...
Bürgermeister

Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 20 "Gautiers Wiesen" sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen, ...
Bürgermeister

Beglaubigung

Diese Ausfertigung der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 20 "Gautiers Wiesen" stimmt mit der Urschrift überein.

Westoverledingen, ...
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

   WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

   0,3 — Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,3

   GH ≤ 10,00m — Gebäudehöhe (GH) ≤ 10,00m, siehe textl. Festsetzungen

   I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. I

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

   o — offene Bauweise

   Baugrenze

4. Verkehrsflächen

   öffentliche Straßenverkehrsfläche

   F+R — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

   Gashochdruckleitung, unterirdisch

6. Grünflächen

   öffentliche Grünfläche

   Spielplatz

   private Grünfläche

7. Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses

   Wasserflächen

   RRB — Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses, hier: Regenrückhaltebecken

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

   Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

   Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

   Flächen zum Anpflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

   zu erhaltende Bäume

9. Sonstige Planzeichen

   mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

   Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

   LPB III / IV — Lärmpegelbereich III bzw. IV gem. DIN 4109

   Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG

   besonders gekennzeichneter Bereich für Maßnahmen zum Schutz der Außenwohn-bereiche bzw. zum Schutz der Nachtruhe

GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN
Landkreis Leer

Bebauungsplan V 20

1. Änderung

"Gautiers Wiesen"

Übersichtsplan unmaßstäblich