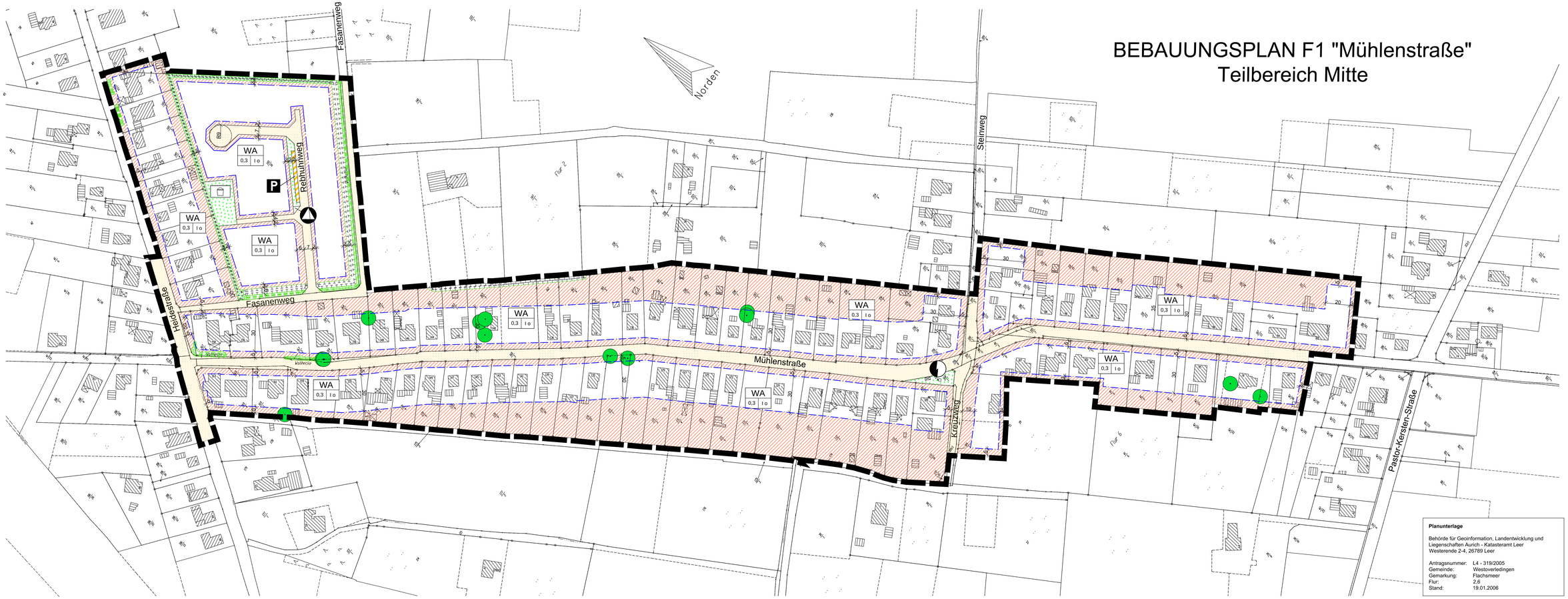
BEBAUUNGSPLAN F1 "Mühlenstraße"
Teilbereich Mitte



Planunterlage

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Aurich - Katasteramt Leer
Westerende 2-4, 26789 Leer

Antragsnummer:	L4 - 319/2005
Gemeinde:	Westoverledingen
Gemarkung:	Flachsmeer
Flur:	2,6
Stand:	19.01.2006

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA — allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

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

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

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — offene Bauweise

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P — Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Elektrizität (Trafostation EWE)

Müllsammelplatz

6. Grünflächen

öffentliche Grünfläche

private Grünfläche

Spielplatz

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

Umgrenzung von 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: Wallhecken

zu erhaltende Einzelbäume

8. sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

2. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der gem. §9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sowie innerhalb der gewässerseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§12 und 14 BauNVO unzulässig.

3. 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 adäquat zum Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan F1 - Teilbereich Süd anzulegen.

Pflanzenarten: Schwarzerle, Eberesche, Stieleiche, Esche, Feldahorn, Brombeere, Haselnuß, Holunder, Hartriegel, Hundsrose, Schlehe, Schneeball, Weißdorn, Ohrweide.

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

4. Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die vorhandenen, gem. § 33 NNatG geschützten Wallhecken nach Maßgabe des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan durch Anpflanzung von Gehölzen sowie Erneuerung des Wallkörpers durch Bodenmaterial in ihrer Ausprägung aufzuwerten. Gehölzarten und -qualitäten sind der textlichen Festsetzung Nr. 3 zu entnehmen.

5. Die als Wallheckenschutzstreifen bezeichneten, festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem, § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind nach Maßgabe des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan als Extensivwiese (Wallheckenschutzstreifen) zu entwickeln.

6. 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 7,00 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.

7. Eine ca. 2,1ha große Fläche in der Gemarkung Völlen, Flur 14, Flurstück 261 mit einer Gesamtgröße von ca. 6,1ha ist rechtsverbindlicher Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. F1 „Mühlenstraße" – Teilbereich Mitte. 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 abschließenden Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft nach Maßgabe des Grünordnungsplanes (GOP) zum Bebauungsplan Nr. F1 „Mühlenstraße" – Teilbereich Mitte realisiert.

8. Der Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan Nr. F1 „Mühlenstraße" – Teilbereich Mitte ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. F1 „Mühlenstraße" – Teilbereich Mitte.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Innerhalb des Geltungsbereiches der Neuaufstellung des Bebauungsplanes F1 "Mühlenstraße" - Teilbereich Mitte - gelten die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Gemeinde Westoverledingen.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

1. "Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Funde gemacht werden, sind diese gem. §14 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes unverzüglich der unteren Denkmalbehörde des Landkreis Leer (Tel. 0491 - 9261213) oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Archäologische Denkmalpflege (Tel. 0441-7992120) anzuzeigen.

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. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauaufsichtsführende Firma.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

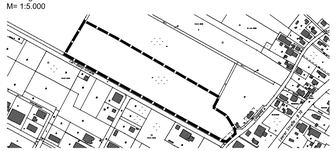
1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gem. §§56, 97, u. 98 NBauO entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes F1 "Mühlenstraße" - Teilbereich Mitte.

2. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. §4 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 untergeordneten Bauteile.

FLÄCHEN FÜR ERSATZMASSNAHMEN

Gemarkung Völlen, Flur 14, Flurstück 261
Gesamtgröße ca. 6,1ha (anteilig werden ca. 2,1 ha für Ersatzmaßnahmen benötigt)
M= 1:10.000

Die Kompensation von 45m Wallhecken wird in der Gemarkung Folmhusen, Flur 19, Flurstück 44 umgesetzt:
M= 1:5.000



PRÄAMBEL

Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplanes

Auf Grund 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 Rat der Gemeinde Westoverledingen die Neuaufstellung des Bebauungsplanes F1 "Mühlenstraße" - Teilbereich Mitte, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Westoverledingen, den 18.12.2007

(Siegel) .....
Bürgermeister (Lüpkes)

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstaß 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, 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 19.01.2006). 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, den .....

(Siegel)

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes F1 - Teilbereich Mitte wurde ausgearbeitet vom Fachbereich Bauen und Planen der Gemeinde Westoverledingen.

Westoverledingen, den 18.12.2007 .....
Bürgermeister (Lüpkes)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 23.11.2005 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes F1 "Mühlenstraße" - Teilbereich Mitte - beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 7.07.2007 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Westoverledingen, den 18.12.2007 .....
Bürgermeister (Lüpkes)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 29.08.2007 dem Entwurf des Bebauungsplanes F1- Teilbereich Mitte einschl. der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und § 97 NBauO beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 22.09.2007 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 2.10. bis 2.11.2007 öffentlich ausgelegen.

Westoverledingen, den 18.12.2007 .....
Bürgermeister (Lüpkes)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat den Bebauungsplan F1- Teilbereich Mitte, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen und der Begründung, nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am13.12.2007 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.

Westoverledingen, den 18.12.2007 .....
Bürgermeister (Lüpkes)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes F1 - Teilbereich Mitte ist gemäß §10 (3) BauGB am _____ im Amtsblatt _____ bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan F1 ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Westoverledingen, den ....
Bürgermeister (Lüpkes)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes F1 - Teilbereich Mitte ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen, den ....
Bürgermeister (Lüpkes)

Mängel der Abwägung

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes F1 - Teilbereich Mitte sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen, den ....
Bürgermeister (Lüpkes)

GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN
Landkreis Leer

Neuaufstellung Bebauungsplan F1 "Mühlenstraße" Teilbereich Mitte

Übersichtsplan M = 1:10.000