

Gemeinde Westoverledingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15

"2. Senioren-Wohnpark-Erweiterung"



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb des festgesetzten Baugebietes mit der Zweckbestimmung "Senioren-Wohnpark IV" sind ausschließlich Altenwohnungen zulässig.
- Innerhalb der festgesetzten Baugebiete "Senioren-Wohnpark IV" gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
Oberer Bezugspunkt: First- obere Firstkante
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße (Planstraße)
- Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
- 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch Anpflanzung von Gehölzen sowie Erneuerung des Walkkörpers durch Bodenmaterial in ihrer Ausprägung aufzuwerten. Gehölzarten und -qualitäten sind der textlichen Festsetzung Nr. 6 zu entnehmen.
- 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Extensivwiese zu entwickeln.
- 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 vorhabenbezogenen Grünordnungsplanes (GOP) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan anzulegen. Es sind drei Hochstämme in einem Abstand von ca. 15 m zueinander zu pflanzen.
Pflanzenarten: Schwarzerle, Eberesche, Stieleiche, Esche, Hainbuche, Weißbirke, Faulbaum, Holunder, Hartriegel, Hundsrose, Schlehe, Schneeball, Weißdom, Pfaffenhütchen
Folgende Gehölzqualitäten sind zu verwenden:
Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm
Hochstamm, 3x verpflanzt, 12-14 cm Stammumfang
Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 80 cm
- Eine ca. 0,79 ha große Fläche der Gemarkung Großwolde, Flur 11, Flurstück 68 (Größe ca. 3,4 ha) ist rechtsverbindlicher Bestandteil des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 (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. 15 umgesetzt.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich eine gem. § 33 NNatG geschützte Wallhecke.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

- 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 dieses gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg oder 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 des Landkreises zu benachrichtigen.
- Der Grünordnungsplan (GOP) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 "2. Senioren-Wohnpark-Erweiterung" ist Bestandteil der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15.
- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Westoverledingen.

FLÄCHE FÜR KOMPENSATIONSMASSNAHMEN



Gemarkung Großwolde, Flur 11, Flurstück 68
Gesamtgröße: 3,4 ha (anteilig werden für Ersatzmaßnahmen 0,79 ha benötigt)

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, in den jeweils aktuellen Fassungen, hat der Rat der Gemeinde Westoverledingen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 "2. Senioren-Wohnpark-Erweiterung" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Westoverledingen,

.....
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 der 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),

Dipl.-Ing. Gerhard Schindler
(Öffentl. best. Vermessungsingenieur)

PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach.

Rastede,

Dipl. Ing. O. Mosebach
(Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 31.01.2007 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 "2. Senioren-Wohnpark-Erweiterung" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.05.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Westoverledingen,

.....
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 11.07.2007 nach Erörterung dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 "2. Senioren-Wohnpark-Erweiterung" zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 28.07.2007 ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 hat mit Begründung vom 07.08.2007 bis zum 07.09.2007 öffentlich ausgelegen.

Westoverledingen,

.....
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 "2. Senioren-Wohnpark-Erweiterung" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.09.2007 gemäß § 10 BauGB und als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Westoverledingen,

.....
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 "2. Senioren-Wohnpark-Erweiterung" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.10.2007 im Amtsblatt Nr. 19 für den Landkreis Leer bekannt gemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 15 "2. Senioren-Wohnpark-Erweiterung" ist damit am 15.10.2007 rechtsverbindlich geworden.

Westoverledingen,

.....
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 "2. Senioren-Wohnpark-Erweiterung" ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen,

.....
Bürgermeister

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 "2. Senioren-Wohnpark-Erweiterung" sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen,

.....
Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 "2. Senioren-Wohnpark-Erweiterung" stimmt mit der Urschrift überein.

Westoverledingen,

.....
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

Baugebiet "Senioren-Wohnpark"

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,4

GFZ 0,6 zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), z. B. 0,6

I Anzahl der zulässigen Vollgeschosse

FH ≤ 10,00 m Firsthöhe ≤ 10,00 m, Höhenbezugspunkte s. textl. Festsetzung Nr. 2

3. Bauweise, Baugrenzen

o offene Bauweise

--- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

--- Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

5. 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 (Wallheckenschutzstreifen)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts, hier: gem. § 33 NNatG geschützte Wallhecke

Gemeinschaftsfläche zur Anlage eines Aufenthaltsbereiches

Gemeinde Westoverledingen

Landkreis Leer

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15,

"2. Senioren-Wohnpark-Erweiterung"

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

