

Gemeinde Westoverledingen

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 17

"3. Senioren-Wohnpark-Erweiterung"



Dipl.-Ing. Schindler
 Öffentl. best. Verm.-Ing.
 Saarstr. 10 c, 26789 Leer
 Tel: 0491 / 12800
 Fax: 0491 / 13405
 Mail: Schindler_gerhard@yahoo.de

Senioren Wohnpark
 Gemeinde: Westoverledingen
 Gemarkung: Flachsmeer
 Flur: 2

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb des festgesetzten Baugebietes mit der Zweckbestimmung "Senioren-Wohnpark V" sind ausschließlich Altenwohnungen zulässig.
- Innerhalb des festgesetzten Baugebietes mit der Zweckbestimmung "Senioren-Wohnpark V" gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
 Oberer Bezugspunkt: First- obere Firstkante
 Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße
- Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
- Die entlang der gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützten Landschaftsbestandteile (Wallhecken) festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind nach Maßgabe des Grünordnungsplanes (GOP) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17 als begleitender Krautsaum (Wallheckenschutzstreifen) zu entwickeln. Innerhalb dieser Flächen sind Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.
- Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die vorhandenen, gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützten Landschaftsbestandteile (Wallhecken) nach Maßgabe des Grünordnungsplanes (GOP) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17 durch Anpflanzung von Gehölzen sowie Erneuerung des Walkkörpers durch Bodenmaterial in ihrer Ausprägung aufzuwerten. Gehölzarten und -qualitäten sind der nachstehenden textlichen Festsetzung zu entnehmen.
- Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind zum Schutz der gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützten Landschaftsbestandteile während der Bauarbeiten Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen. Bei Abgängen oder bei der Beseitigung aufgrund einer Befreiung sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17 anzulegen.
 Pflanzenarten: Schwarzerle, Eberesche, Stieleiche, Esche, Hainbuche, Weißbirke, Faulbaum, Holunder, Hundsrose, Schneeball, Weißdorn, Pfaffenhütchen
 Gehölzqualitäten:
 Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm
 Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 80 cm
- Eine ca. 2.420 m² große Fläche der Gemarkung Großwolde, Flur 11, Flurstück 68 (Gesamtgröße ca. 3,4 ha) ist rechtsverbindlicher Bestandteil des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 (Kompensationsfläche). 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17 umgesetzt.

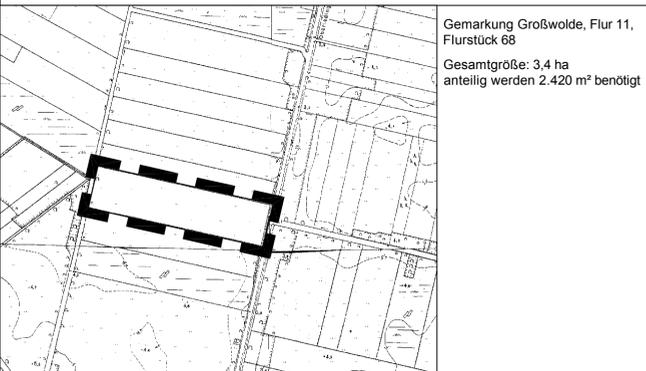
NACHRICHTLICHE HINWEISE

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese 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. 17 "3. Senioren-Wohnpark-Erweiterung" ist Bestandteil der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 befinden sich gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützte Landschaftsbestandteile (Wallhecken).
- Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Westoverledingen.

FLÄCHEN FÜR KOMPENSATIONSMÄßNAHMEN



PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO), in den jeweils aktuellen Fassungen, hat der Rat der Gemeinde Westoverledingen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17 "3. Senioren-Wohnpark-Erweiterung" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Westoverledingen, 10.06.2010

..... (Siegel)
 Bürgermeister

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 nichtlegene 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), (Siegel) Dipl.-Ing. Gerhard Schindler
 (Öffentl. best. Vermessungsingenieur)

PLANVERFASSER

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

Rastede, 10.06.2010 Dipl. Ing. O. Mosebach
 (Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 30.09.2009 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 "3. Senioren-Wohnpark-Erweiterung" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 09.01.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Westoverledingen, 10.06.2010 Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 24.03.2010 nach Erörterung dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 "3. Senioren-Wohnpark-Erweiterung" zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am 16.04.2010 ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 hat mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 26.04.2010 bis zum 26.05.2010 öffentlich ausgelegen.

Westoverledingen, 10.06.2010 Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17 "3. Senioren-Wohnpark-Erweiterung" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 10.06.2010 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Westoverledingen, 10.06.2010 Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 "3. Senioren-Wohnpark-Erweiterung" ist gem. § 10 (3) BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Leer bekannt gemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 17 "3. Senioren-Wohnpark-Erweiterung" ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Westoverledingen, Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 "3. Senioren-Wohnpark-Erweiterung" ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen, Bürgermeister

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 "3. Senioren-Wohnpark-Erweiterung" sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen, Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 "3. Senioren-Wohnpark-Erweiterung" stimmt mit der Urschrift überein.

Westoverledingen, Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

Baugebiet mit der Zweckbestimmung "Senioren-Wohnpark V"

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,4
 0,6 zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), z. B. 0,6
 II Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
 FH ≤ 10,00 m Firsthöhe ≤ 10,00 m, Höhenbezugspunkte s. textl. Festsetzung

3. Bauweise, Baugrenzen

o offene Bauweise
 - - - - - Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

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

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, hier: gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützte Landschaftsbestandteile (Wallhecken)

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Gemeinde Westoverledingen

Landkreis Leer

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 17

"3. Senioren-Wohnpark-Erweiterung"

Übersichtsplan unmaßstäblich

