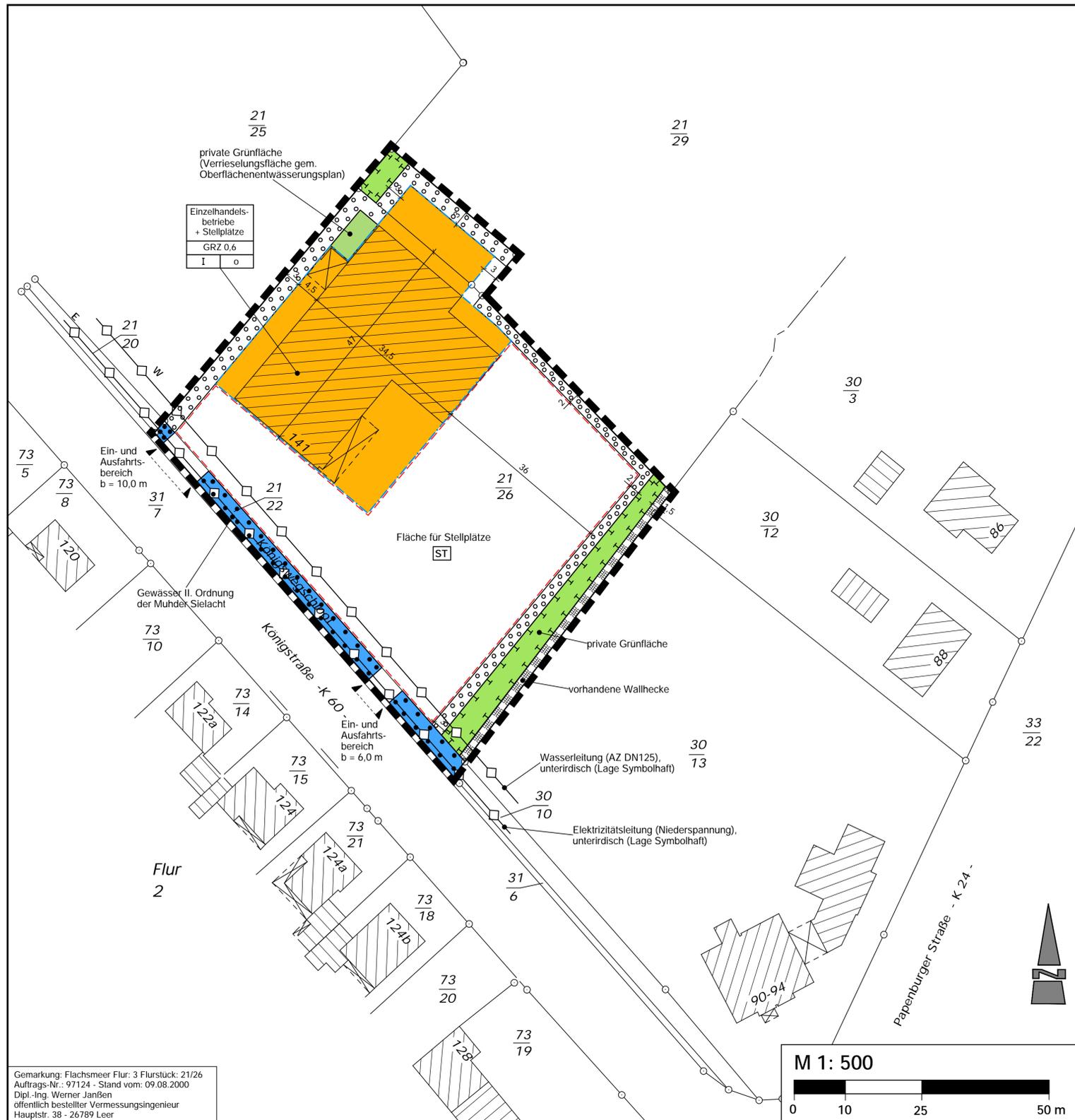


Gemeinde Westoverledingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7

"Lidl- und Schlecker- Markt", Königstraße, Flachsmeer

(mit Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr.2)



Gemarkung: Flachsmeer Flur: 3 Flurstück: 21/26
 Auftrags-Nr.: 97124 - Stand vom: 09.08.2000
 Dipl.-Ing. Werner Janßen
 öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 Hauptstr. 38 - 26789 Leer

Textliche Festsetzungen

- Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind ausschließlich Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 (2) Nr. 3 BauNVO und Stellplätze gem. § 12 BauNVO zulässig.
- Gemäß § 19 (4) Satz 3 und 4 Ziffer 2 BauNVO kann innerhalb des Geltungsbereiches die sich aus § 19 (4) Satz 2 BauNVO ergebende Obergrenze GRZ 0,8 bis zu einer Grundflächenzahl von maximal GRZ 0,9 für die Anlage von Stellplätzen überschritten werden.
- Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind zum Schutz der bestehenden Wohnnutzung folgende Festsetzungen zu beachten:
 - Auf dem Parkplatz sind während der Nachtstunden (22.00 - 06.00 Uhr) keine LKW- und PKW-Bewegungen zulässig.
 - In der Nacht (22.00 - 06.00 Uhr) darf keine Anlieferung von Waren erfolgen.
 - Die Summe der aus dem Gebäude nach außen dringenden Geräusche von evtl. Lüftungsgeräten darf einen Schalleistungspegel von 75 dB (A) nicht überschreiten.
- Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen im Osten und im Norden des Plangebietes werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB zur Kompensation der unvermeidbaren, zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft festgesetzt. Als Ausgleichsmaßnahme ist die Entwicklung von Sukzessionsflächen sowie die Anpflanzung von Gehölzstreifen parallel zur Abstandsfläche der Wallhecke nach Maßgabe des Grünordnungsplanes (Kap. 5.6.1) zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 "Lidl- und Schlecker-Markt" in Flachsmeer vorzusehen.
- Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind zum Schutz der zu erhaltenden Gehölzbestände während der Baumaßnahme Schutzmaßnahmen gemäß RAS-LG 4 und DIN 18920 vorzusehen.
- Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 (1) 25a BauGB) sind ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze vorzusehen (siehe unten aufgeführte Pflanzliste entsprechend Kap. 5.6.1 und 5.9.1 des GOP zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 sowie dargestellte Pflanzschemata).
 Pflanzensorten: Schwarzerle, Zitterpappel, Eberesche, Stieleiche, Feldahorn, Brombeere, Hasel, Holunder, Hartriegel, Hundsrose, Schlehe, Schneeball, Weißdorn, Ohrweide
 Qualitäten: Bäume: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125-150 cm
 Sträucher: leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe: 70-90 cm.
- Das innerhalb der Fläche für die Erhaltung von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB vorhandene Gewässer II. Ordnung (Königswegschloot) ist zu erhalten. Eine nachteilige Veränderung der Grabenstrukturen ist nicht zulässig. Notwendige Überwegungen sind zulässig. Die aus entwässerungstechnischer Sicht notwendige Unterhaltung des Grabens ist unter Berücksichtigung des Arten- und Biotopschutzes vorzunehmen (Art, Zeitpunkt und Häufigkeit der Unterhaltungsmaßnahmen). Das anfallende Schnittgut ist abzufahren.
- Das Regenwasser von Dachflächen und anderen versiegelten Flächen ist gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB entsprechend dem Oberflächenentwässerungsplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 zu versickern.
- Auf der Fläche der Gemarkung Flachsmeer, Flur 8, Flurstück 66, werden auf einer Fläche von anteilig 0,34 ha Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft als Ersatzmaßnahmen zur Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft, nach Maßgabe des Grünordnungsplanes entsprechend Kapitel 5.7. zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 realisiert. Über die Aufnahme von Nutzungsverträgen in dem zum Vorhabens- und Erschließungsplan zugeordneten Durchführungsvertrag wird die Durchführung der Ersatzmaßnahmen auf den Ersatzflächen abschließend geregelt.

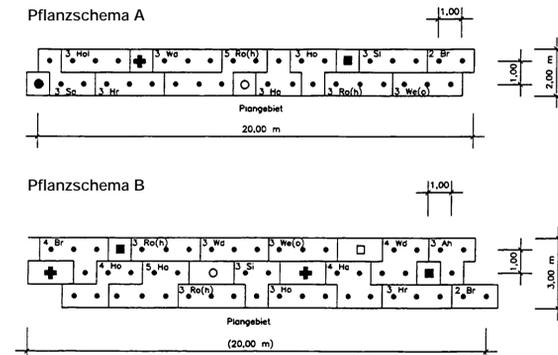
Nachrichtliche Hinweise

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden.
- Sollten sich bei der Durchführung von Erd- oder Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte ergeben, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.
- Im Geltungsbereich parallel zur Königstraße verläuft eine Wasserversorgungsleitung DN 125 in AZ-Rohr des Wasserversorgerverbandes Overledingen (WVV-Overledingen). Für Bagger- bzw. Auskofferungsarbeiten ist ein Sicherheitsabstand von mindestens 2,00 m einzuhalten. Die Leitung darf nicht überbaut werden. Die Flächen der Stellplätze bzw. die Ein- und Ausfahrten im Leitungsbereich sollten gepflastert werden. Die Lage der Leitung ist nachrichtlich zu übernehmen.
- An der Nord-Ostseite parallel zur Königstraße verlaufen Versorgungsleitungen (Niederspannungskabel) der EWE AG. Die genaue Lage der Leitung ist nachrichtlich zu übernehmen. Für den Ausbauunternehmer besteht eine Erkundungspflicht. Er hat sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7 "Lidl- und Schlecker-Markt", Königstraße, Flachsmeer, überdeckt den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 "Lidl- und Schlecker-Markt", Königstraße, Flachsmeer im Bereich der Flurstücke 21/22 und 21/26. Die Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes inklusive der Begründung und des Grünordnungsplanes bleiben unverändert Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7.

Nachrichtliche Übernahme

- Innerhalb des Plangebietes verlaufen Gewässer II. Ordnung der Muhder Sielacht (Königswegschloot). Die Satzung der Muhder Sielacht ist zu beachten.
- Gemäß § 33 (1) NNatG sind Wallhecken zu schützen und zu sichern.

Pflanzschemata des Grünordnungsplanes



Fläche für Ersatzmaßnahmen



Ersatzflächen: Gemarkung Flachsmeer, Flur 8
 Flurstück 66, Große anteilig 3400 qm

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung
 - Einzelhandelsbetriebe + Stellplätze
- Maß der baulichen Nutzung
 - 0,6 Grundflächenzahl (GRZ) z.B. 0,6
 - I Zahl der Vollgeschosse z.B. I
- Bauweise, Baugrenzen
 - o offene Bauweise
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen
 - Ein- und Ausfahrtsbereich
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
 - Wasserleitung (AZ DN125), unterirdisch (Lage Symbolhaft)
 - Elektrizitätsleitung (Niederspannung), unterirdisch (Lage Symbolhaft)
- Grünflächen
 - private Grünfläche
 - private Grünfläche, Zweckbestimmung: Verrieselungsfläche
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 - Wasserfläche: Gewässer II. Ordnung der Muhder Sielacht
- 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 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen u. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
 - Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts (hier Wallhecken gem. § 33 NNatG)
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen - Zweckbestimmung: Stellplatz

Gemeinde Westoverledingen

Landkreis Leer

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7

"Lidl- und Schlecker- Markt", Königstraße, Flachsmeer

(mit Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr.2)

Übersichtsplan ohne Maßstab

