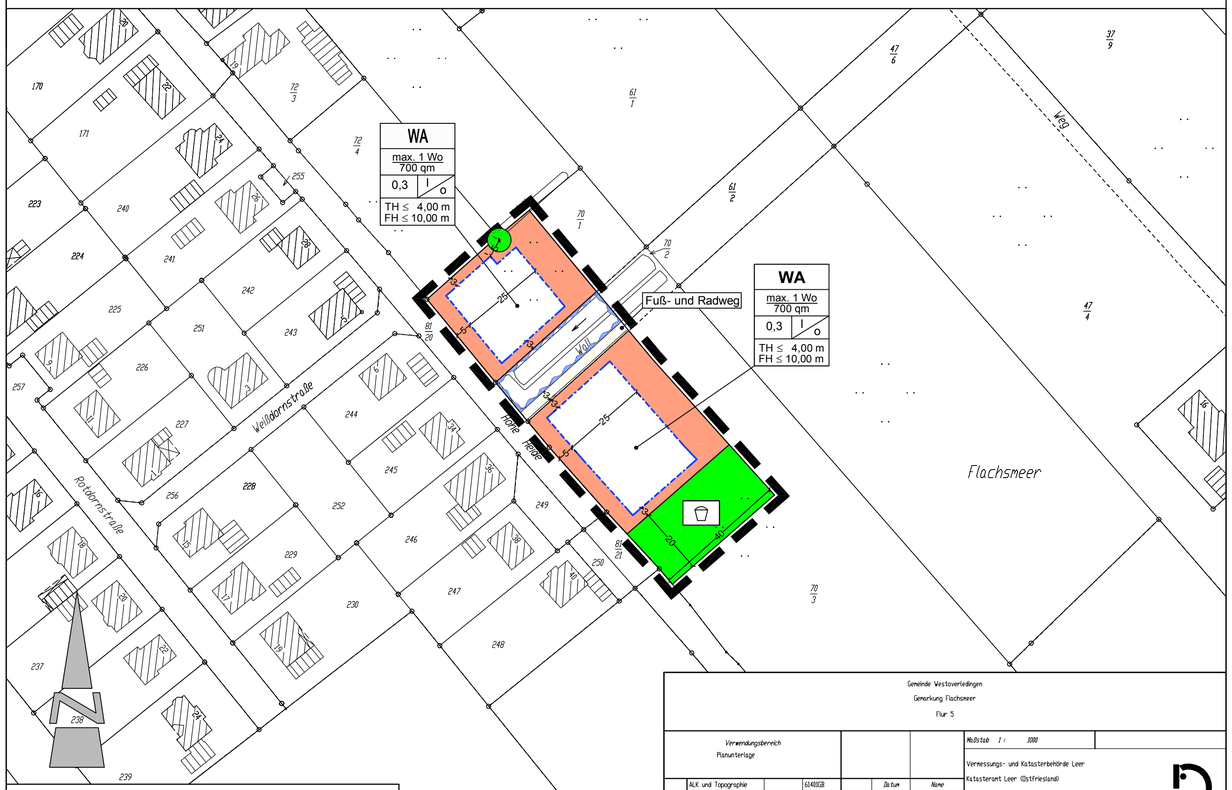
Gemeinde Westoverledingen

Bebauungsplan Nr. F 16 "Hohe Heide"

mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung



Gemeinde Westoverledingen
Gemarkung Flachsmeer
Flur 5

Verwendungsbereich Planunterlage					
ALK und Topographie		GLKN3GB		Datum	Name
			Bearb.	09.05.03	VKB Leer
			Gepr.		
			Norm		

Maßstab 1 : 1000
Vermessungs- und Katasterbehörde Leer
Katasteramt Leer (Ostfriesland)
Westerende 2-4
26789 Leer

Bebauungsplan
L4 - 188/03

Zust.	Änderung	Datum	Name	Urspr.	Ers. für	Ers. durch

Blatt
IB

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) Nr. 1 - 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

2. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 BauNVO gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

   Oberer Bezugspunkt: a) Traufe: Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
   b) First: obere Firstkante
   Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße (Hohe Heide)

3. Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

4. Der innerhalb des Geltungsbereiches gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzte Einzelbaum ist 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 des Einzelbaumes, sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Bauarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

5. Eine ca. 0,12 ha große Fläche in der Gemarkung Großwolde, Flur 11, Flurstücke 101/1 und 101/2 (Gesamtgröße 2,0 ha) ist rechtsverbindlicher Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. F 16 "Hohe Heide". 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. F 16 "Hohe Heide" realisiert.

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 u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind dieses gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen 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.

2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.

3. Der Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan Nr. F 16 "Hohe Heide" ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. F 16 "Hohe Heide".

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. F 16 "Hohe Heide" gelten die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Gemeinde Westoverledingen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. §§ 56, 97 u. 98 NBauO)

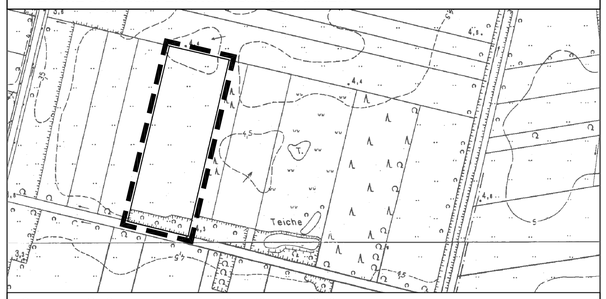
1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gem. §§ 56, 97 u. 98 NBauO entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. F 16 "Hohe Heide".

2. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO sind die Dächer der Hauptgebäude ausschließlich als Sattel-, Krüppelwalm-, oder Walmdächer bei einer Dachneigung von 30° bis 45° zu errichten. Dieses gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen, Wintergärten, Dachgauben und Dacherker sowie andere, dem Gebäude deutlich untergeordneten Bauteile.

3. Die Dacheindeckung der geneigten Dächer ist aus unglasierten oder engobierten Tonziegeln oder Betondachsteinen in roter bis rotbrauner Farbe auszuführen. Hierfür sind wahlweise Farben des Farbregisters RAL 840 - HR (matt) der Ziffern 3000, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016 sowie 8003, 8004, 8012 und 8023 zu verwenden. Ausgenommen sind Anlagen zur Entwicklung regenerativer Energien (z. B. Solarenergieanlagen), die bis zu 50 % der Dachfläche zulässig sind.

4. Das sichtbare Außenmauerwerk ist aus roten oder rotbraunen Klinkersteinen herzustellen. Hierfür sind wahlweise Farben des Farbregisters RAL 840 - HR (matt) der Ziffern 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016 sowie 8003, 8004, 8012 und 8023 zu verwenden.

FLÄCHE FÜR KOMPENSATIONSMASSNAHMEN



Gemarkung Großwolde, Flur 11, Flurstücke 101/1 und 101/2
Gesamtgröße: 2,0 ha (anteilig werden für Ersatzmaßnahmen 0,12 ha benötigt)

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund 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 Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 16 "Hohe Heide" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Westoverledingen, 21.06.2004

.....
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 des Liegenschaftkatasters 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), den .....
Katasteramt Leer (Ostfriesland) (Siegel)

PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach

Rastede, 21.06.2004

.....
Dipl. Ing. O. Mosebach
(Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 16 "Hohe Heide" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 10.01.2004 ortsüblich bekanntgemacht.

Westoverledingen, 21.06.2004

.....
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 03.03.2004 nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. F 16 "Hohe Heide" mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB -und § 97 NBauO - beschlossen.
Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 (2) BauGB am 03.04.2004 ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. F 16 "Hohe Heide" hat mit Begründung vom 13.04.2004 bis zum 13.05.2004 öffentlich ausgelegen.

Westoverledingen, 21.06.2004

.....
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat den Bebauungsplan Nr. F 16 "Hohe Heide" mit örtlichen Bauvorschriften bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am 21.06.2004 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.
Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 (8) BauGB beigefügt.

Westoverledingen, 21.06.2004

.....
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. F 16 "Hohe Heide" ist gemäß § 10 (3) BauGB am 15.12.2004 im Amtsblatt bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. F 16 "Hohe Heide" ist damit am 15.12.2004 rechtsverbindlich geworden.

Westoverledingen, 15.12.2004

.....
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. F 16 "Hohe Heide" ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. F 16 "Hohe Heide" nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen, ...

.....
Bürgermeister

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. F 16 "Hohe Heide" sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen, ...

.....
Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. F 16 "Hohe Heide" stimmt mit der Urschrift überein.

Westoverledingen, ...

.....
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA — allgemeines Wohngebiet (WA)

max. 1 Wo / 700 qm — Anzahl der Wohnungen je Grundstücksfläche

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,3	zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,3
I	Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
TH ≤ 4,00 m	Traufhöhe ≤ 4,00 m, Höhenbezugspunkte s. textl. Festsetzung Nr. 2
FH ≤ 9,00 m	Firsthöhe ≤ 9,00 m, Höhenbezugspunkte s. textl. Festsetzung Nr. 2

3. Bauweise, Baugrenzen

o — offene Bauweise
Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg"

5. Grünflächen

öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz"

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, hier: Entwässerungsgraben inkl. Räumstreifen

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

Erhalt von Einzelbäumen

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Westoverledingen

Landkreis Leer

Bebauungsplan Nr. F 16,
"Hohe Heide"
mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

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