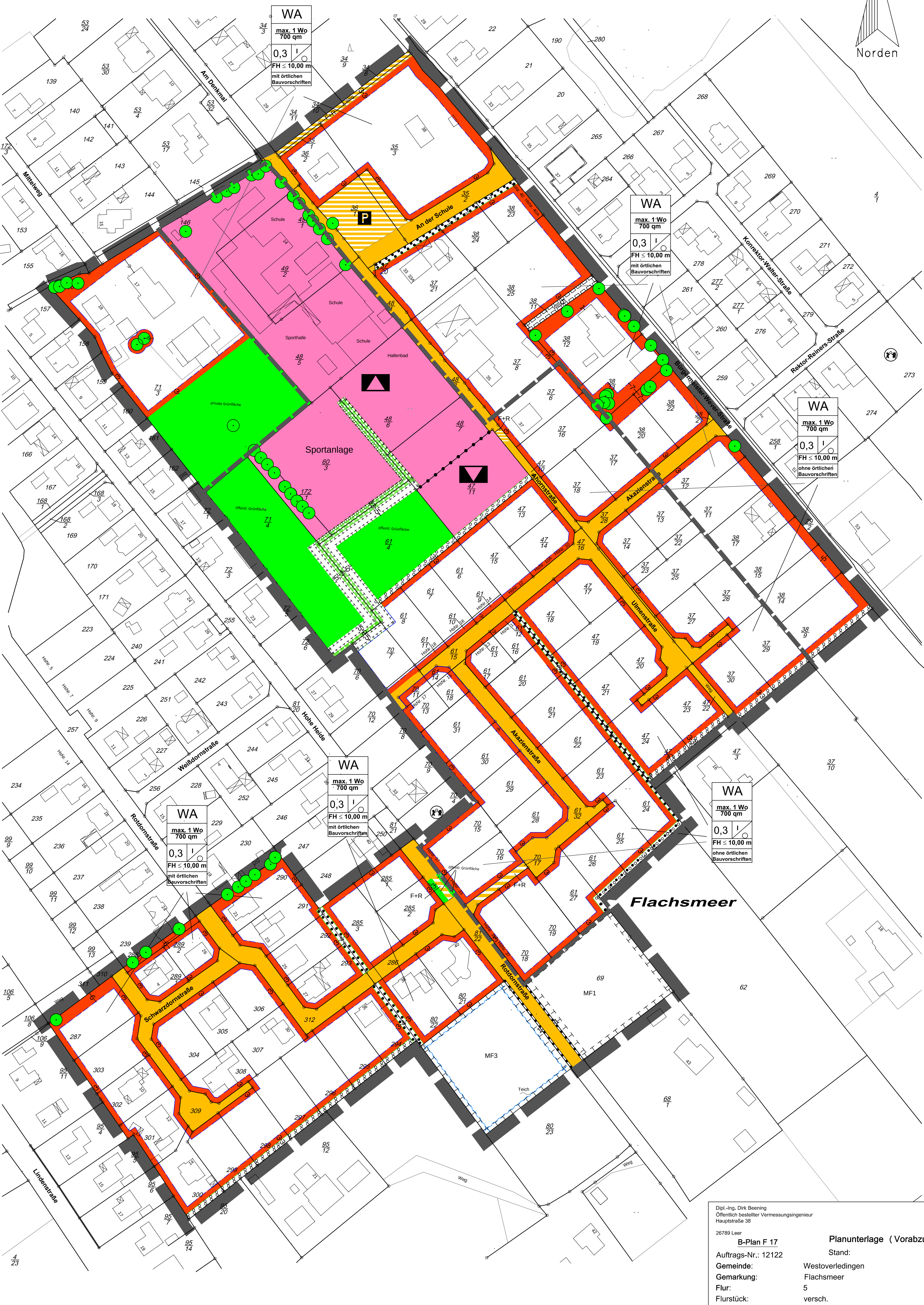


Gemeinde Westoverledingen

Bebauungsplan Nr. F 17

"Bürgermeister-Wever-Straße / Rotdornstraße"



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1 - 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
Oberer Bezugspunkt: First;
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmittelle) der nächsten Erschließungsstraße
- Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 12 und 14 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 Bebauungsplan durch Anpflanzung von Gehölzen sowie Erneuerung des Walkkörpers durch Bodenmaterial in ihrer Ausprägung aufzuwerten. Gehölzarten und -qualitäten sind der textlichen Festsetzung Nr. 7 zu entnehmen.
- Die mit MF1 und MF2 (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 zu entwickeln. In den Randbereichen der mit MF1 bezeichneten Fläche sind standortgerechte, lineare Gehölzpflanzungen vorzusehen. Gehölzarten und -qualitäten sind der textlichen Festsetzung Nr. 7 zu entnehmen.
- Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB innerhalb der mit MF3 bezeichneten Fläche ist das dort geplante Versickerungsbecken naturnah auszubauen. Die Randbereiche sind als Extensivwiese zu entwickeln. Zusätzlich hierzu sind entlang der riedelichen Flächenabgrenzung standortgerechte, lineare Gehölzpflanzungen vorzusehen. Gehölzarten und -qualitäten sind der textlichen Festsetzung Nr. 7 zu entnehmen.

Pflanzenarten: Schwarzerle, Eberesche, Steileiche, Feldahorn, Brombeere, Haselnuß, Holunder, Hartnagel, Hundrose, Schlehe, Schneeball, Weißdorn, Ohreide
Folgende Gehölzqualitäten sind zu verwenden:
Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm
Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 80 cm

8. Innhalb der gem. § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) ist je 400 m² Grundstücksfläche ein klein Kroniger Laubbau oder Obstbaum gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Planperiode durchzuführen.
Pflanzenarten: Feldahorn, Rostorn, Weißdorn, Kornelkirsche, Wildapfel, Mehlbeere, Apfelsorten, Boskoop, Goringer Krone, Jacob Fischer, Ostfriescher Striebel
Birnsorten: Gute Graue, Kistliche von Chameau, Neue Pointe
Kirschsorten: Oktavia, Döllenss Gelbe Kirschkirsche, Morellenfeuer, Schattenmorelle

Folgende Gehölzqualitäten sind zu verwenden:
Bäume: Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm
Hochstämme: Stammumfang 8 - 10 cm

9. Innhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB je 200 m² versickerter Verkehrsfläche ein hochstammiger Laubbau nach Maßgabe des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan zu pflanzen.

Pflanzenarten: Steileiche, Eberesche, Weißdorn
Qualitäten: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

10. Innhalb der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind die vorhandenen Gehölz- und Grabenstrukturen nach Maßgabe des Grünordnungsplanes (GOP) zum Bebauungsplan Nr. F 17 zu erhalten und zu entwickeln.

11. Innhalb der festgesetzten Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25a+b BauGB ist der Gehölzbestand zu schützen und zu erhalten sowie durch standortgerechte Gehölzpflanzungen nach Maßgabe des Grünordnungsplanes (GOP) zum Bebauungsplan Nr. F 17 zu ergänzen.

12. Innhalb 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 nach Maßgabe des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan vorzunehmen. Im Umkreis von 5,00 m, ausgehend von der Stammmittelle der zu erhaltenden Einzelbäume, sind Versärgelungen, Abgraben und Aufschüttungen unzulässig. Während der Erschließungsarbeiten sind: RAS, LP 4 und DIN 18200 vorzusehen.
13. Die ca. 0,67 ha große Fläche in der Gemarkung Flachsmeer, Flur 5, Flurstück 80/15 (anteilig werden ca. 0,23 ha benötigt), die ca. 3,0 ha große Fläche in der Gemarkung Großwilde, Flur 11, Flurstücke 94 und 95 (anteilig werden ca. 1,8 ha benötigt) und die ca. 9,0 ha große Fläche in der Gemarkung Irlhove, Flur 18, Flurstücke 64, 66, 67, 68 und 69 (anteilig werden ca. 0,59 ha benötigt) sind rechtverbindlich Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. F 17. Auf der 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 unvermeidlichen Eingriffe in die Natur und Landschaft nach Maßgabe des Grünordnungsplanes (GOP) zum Bebauungsplan Nr. F 17 realisiert.

14. Im Bereich der ausgewiesenen Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern angrenzend an Straßenverkehrsflächen ist das Anlegen von Zufahrten bis zu 6,00 m Breite zulässig.

15. Vor Abbruch eines Bauwerkes bzw. bevor im Rahmen einer Baumaßnahme Bodenmaterial ausgehoben wird, ist zunächst zu prüfen, ob mit Schadstoffbelastungen zu rechnen ist, zumal die Entsorgungsmöglichkeit (Verwertung oder Beseitigung) anfallender Bauschutt- und Ausbaurücklagen von deren Schadstoffgehalt und Beschaffenheit abhängt. Der Bodenaushub ist Abfall im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes. Auf der Grundlage der Voreinschätzung ist zu entscheiden, ob analytische Untersuchungen erforderlich werden. Gegenstands kann dieser Beleg gemeinsam mit evtl. vorgesehenen Baugrunduntersuchungen abgedeckt werden. Generell darf anfallender unbelasteter Bodenaushub am Herkunftsort sowie außerhalb des Herkunftsortes uneingeschränkt verwendet werden, sofern der Boden aufgrund der Bodentart für die geplante Verwertungsmaßnahme geeignet ist und die Anforderungen der LAGA Richtlinie M 20 sowie der Bundesbodenschutzverordnung dabei eingehalten werden. Verwertungsmaßnahmen unterliegen dabei ggfs. genehmigungsrechtlichen Anforderungen nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht und sind daher vorab mit dem Landkreis Leer bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.

* (Ein unbelasteter Bodenaushub liegt vor, wenn aufgrund der Voreinschätzung eine Schadstoffbelastung ausgeschlossen werden kann, d.h. keine Hinweise auf eine anthropogene Veränderung vorliegen, oder anhand von Analysen nachgewiesen wurde, dass die Zuordnungswerte 20 der LAGA M 20 - Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen" eingehalten werden).

Sodern mineralische Abfälle (Recyclingsschutt und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Verriegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA M 20.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. F 17 "Bürgermeister-Wever-Straße / Rotdornstraße" überlagert in einem Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. F 13 "Bürgermeister-Wever-Straße". Die für diesen Teilbereich ursprünglich gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. F 13 werden durch den Bebauungsplan Nr. F 17 außer Kraft gesetzt.
- Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes F 17 entspricht dem des Ursprungsplanes F 17 "Bürgermeister-Wever-Straße / Rotdornstraße".
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenasammungen, Schläcken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Staukonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldspflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldspflichtig sind die Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 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 Altablagungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Der Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan Nr. F 17 "Bürgermeister-Wever-Straße / Rotdornstraße" ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. F 17 "Bürgermeister-Wever-Straße / Rotdornstraße".

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Innhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Westoverledingen.
- Innhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich gem. § 33 NNatG geschützte Wallhecken.

Örtliche Bauvorschriften

- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften (gem. § 84 BauNVO) entspricht dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes F 17 "Bürgermeister-Wever-Straße / Rotdornstraße" mit Ausnahme des gekennzeichneten Bereiches südwestlich der Bürgermeister-Wever-Straße, beidseitig der Ulmen- und Ahornstraße bis zur Straße "Hohe Heide", sowie im Bereich der Flächen für Gemeinbedarf.
- Innhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO sind die Dächer der Hauptgebäude bei einer Dachneigung von 30° bis 45° zu errichten. Dieses gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen, Wintergärten, Dachgärten und Dachterrace sowie andere, dem Gebäude deutlich untergeordnete Bauteile. Norddächer (Gebäude mit Satteldach bei einer durchgehenden Traufhöhe von 0,0 bis 1,0 m) sind unzulässig.
- Die Dachbedeckung der geneigten Dächer ist aus unglasierten oder engobierten Tonziegeln oder Betondachsteinen in rot oder braunbrauner Farbe auszuführen. Hierfür sind wahlweise Farben des Farbtagebuchs 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. Solarenergienanlagen), die bis zu 50% der Dachfläche zulässig sind.
- Das sichtbare Außenmauerwerk der Gebäude ist aus roten oder rotbraunen Klinkersteinen herzustellen. Hierfür sind wahlweise Farben des Farbtagebuchs RAL 840 - HR (matt) der Ziffern 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016 sowie 8003, 8004, 8012 und 8023 zu verwenden. In Giebelrieden sowie bei der Errichtung von Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO ist eine Holzverschalung zulässig.
- Innhalb des Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften ist die Errichtung von Holzgebäuden zulässig. Erfolgt eine fertige Gestaltung der Holzgebäude, sind für die Dächer und Fassaden die in Nr. 3 und 4 der örtlichen Bauvorschriften vorgeschriebenen Farbtöne des Farbtagebuchs RAL 840 - HR (matt) zu verwenden.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKMVG), in der jeweils aktuellen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Westoverledingen die 1. Änderung des Bebauungsplanes F 17, Ortsteil Flachsmeer, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Westoverledingen, den

..... Bürgermeister (Lüpske) (Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Aurich

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nicht-eigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf

- die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,
- die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen ... (Auszug aus § 5 (3) NVermG).

Die Planunterlagen entsprechen 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 Ortslichkeit ist einwandfrei möglich

Leer, den Dipl.-Ing. D. Beering (öffentl. bestellter Vermessungsingenieur) (Siegel)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 21.03.2012 und 05.09.2012 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. F 17 "Bürgermeister-Wever-Straße / Rotdornstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.02.2013 öffentlich bekanntgemacht worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. F 17 "Bürgermeister-Wever-Straße / Rotdornstraße" hat mit Begründung vom 04.03.2013 bis zum 05.04.2013 öffentlich ausliegen.

Westoverledingen, Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. F 17 "Bürgermeister-Wever-Straße / Rotdornstraße", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der freigelegten vorgeschlagenen Anregungen in seiner Sitzung am 20.06.2013 gemäß § 10 (1) BauGB und des § 84 Ndsu in den zzt. geltenden Fassungen als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 (b) BauGB beifolgt.

Westoverledingen, Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. F 17 "Bürgermeister-Wever-Straße / Rotdornstraße" ist gemäß § 10 (1) BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Leer bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. F 17 "Bürgermeister-Wever-Straße / Rotdornstraße" ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Westoverledingen, Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. F 17 "Bürgermeister-Wever-Straße / Rotdornstraße" wurde keine Verletzung von Vorschriften im Sinne des § 215 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. F 17 "Bürgermeister-Wever-Straße / Rotdornstraße" und der Begründung geltend gemacht.

Westoverledingen, Bürgermeister

Mängel der Abwägung

Innhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. F 17 "Bürgermeister-Wever-Straße / Rotdornstraße" sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen, Bürgermeister

Beglaubigung

Diese Ausfertigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. F 17 "Bürgermeister-Wever-Straße / Rotdornstraße" 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
FH ≤ 10,00 m Firsthöhe ≤ 10,00 m, Höhenbezugspunkte s. textl. Festsetzung Nr. 2

3. Bauweise, Baugrenzen

○ offene Bauweise
— Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf

Schule

Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche

5. Grünflächen

öffentliche Grünfläche

private Grünfläche

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

Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (Versickerungsbecken)

7. 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 (Maßnahmenfläche-MF)

zu erhaltender Einzelbaum

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

Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sowie zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Umgrenzung von Schutzobjekten und Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts, hier: gem. § 33 NNatG geschützte Wallhecke

8. Sonstige Planzeichen

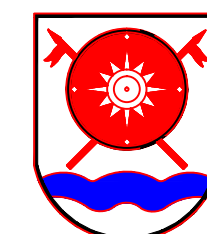
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger zu belastende Flächen

Bereich ohne örtliche Bauvorschriften

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN
Landkreis Leer



1. Änderung Bebauungsplan F 17 Ortsteil Flachsmeer "Bürgermeister-Wever-Straße / Rotdornstraße"

Übersichtsplan unmaßstäblich



Gemarkung Flachsmeer

Flur 5

Maßstab 1: 1000

Dipl.-Ing. Dirk Beering
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Hauptstraße 38
26789 Leer
B-Plan F 17
Auftrags-Nr.: 12122
Gemeinde: Westoverledingen
Gemarkung: Flachsmeer
Flur: 5
Flurstück: versch.
Planunterlage (Vorabzug)
Stand: Westoverledingen
5
versch.