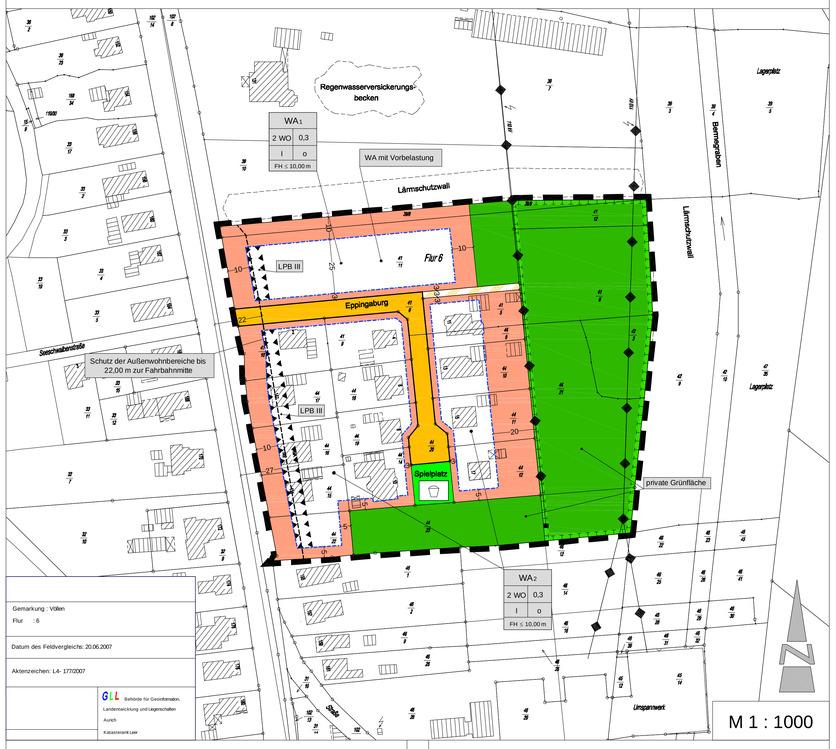
Gemeinde Westoverledingen

Bebauungsplan Nr. V 14

"Bereich Völlen" mit örtlichen Bauvorschriften



Gemarkung : Völlen

Flur : 6

Datum des Feldvergleichs: 20.06.2007

Aktenzeichen: L4- 1772/2007

GLL Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften
Aurich
Katasteramt Leer

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA $_1$ und WA$_2$) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO mit Ausnahme von sonstigen , nicht störenden Gewerbebetrieben nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).

2. Innerhalb des festgesetzten Baugebietes gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

   Oberer Bezugspunkt: a) Traufhöhe (TH): Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
   b) Firsthöhe (FH): obere Firstkante
   Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächten Erschließungsstraße

3. Auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den allgemeinen Wohngebieten (WA$_1$ + WA$_2$) sind in einem Abstand von 3,00 m von der Straßenbegrenzungslinie Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen im Sinne von § 12 und 14 BauNVO nicht zulässig.

4. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB werden Aufforstungen nach Maßgabe des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan V 14 realisiert.

5. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA $_1$ +WA$_2$) sind Parkflächen (Hofstellen) gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB und sonstige befahrbar zu gestaltende Flächen in luft- und wasserdurchlässigem Material zu erstellen.

6. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA $_1$) gem. § 4 BauNVO sind nördlich der Straße Eppingaburg an den nach Norden orientierten Fassaden (der Johann Korporal GmbH zugewandten Fassaden) keine zu öffnenden Fenster schützenswerter Wohn- und Aufenthaltsräume i. S. d. DIN 4109 in den Obergeschossen zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Toiletten, Bäder, Flure, Treppenhäuser etc. (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).

7. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind innerhalb des entsprechend gekennzeichneten Lärmpegelbereiches III gem. DIN 4109, Tab. 8 beim Neubau bzw. baulichen Änderungen von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sowie von Büroräumen u. ä. die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße R'w,res durch die Außenfassade (Wandanteile, Fenster, Dach, Lüftung etc.) einzuhalten:

   Lärmpegelbereich III : R'w,res = 35 dB (A) für Wohn- und Aufenthaltsräume
   R'w,res = 30dB (A) für Büroräume

8. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA $_1$ und WA$_2$) sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB die Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, etc.) in einem Abstand bis 22,00 m zur Fahrbahnmitte im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Optional kann als schallabschirmende Maßnahme die Errichtung von Lärmschutzwänden, Wällen, Garagenwänden mit einer Mindesthöhe von 1,80 m, die die erforderliche Schallminderung der Immissionswerte bewirken, im Nahbereich der Terrassen und Balkone dienen.

9. Die ca. ## ha große Fläche in der Gemarkung ##, Flur ##, Flurstück ## (anteilig werden ### m² benötigt), ist rechtsverbindlicher Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. V 14. Auf der Fläche werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB zur abschließenden Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft nach Maßgabe des Kap. 4.1 zum Bebauungsplan Nr. V 14 realisiert.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der 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.

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

3. Das allgemeine Wohngebiet (WA $_1$) wird auf Grund der besonderen städtebaulichen Situation (Vorbelastung durch die angrenzenden Gewerbegebiete bzw. -flächen) als allgemeines Wohngebiet (WA $_1$) mit Vorbelastung festgesetzt. In dem allgemeinen Wohngebiete (WA $_1$) mit Vorbelastung ist eine Überschreitung der für allgemeine Wohngebiete (WA) gültigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm um bis zu 5 dB(A) tags und nachts zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. §§ 56, 97 und 98 NBauO

1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung bezi eht sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. V14 "Bereich Völlen".

2. Innerhalb des Geltungsbereiches sind Hauptdachflächen bei einer Dachneigung von ≥ 15° zu errichten Dieses gilt nicht für Garagen und Nebengebäude mit einer Grundfläche ≤ 50,00 m². Für die Dacheindeckung sind unglasierte Ziege l der RAL - Farbwerte unter Ziffer 3 zu verwenden.

3. In den allgemeinen Wohngebieten (WA $_1$ + WA$_2$) ist als Verblendmauerwerk nur rot bis rotbraunes, unglasiertes Ziegelmauerwerk als Grundmaterial zulässig. Als zulässig gelten die RAL - Farbtöne 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016 sowie 8003, 8004, 8012, 8023.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO), in der jeweils aktuellen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Westoverledingen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 14 "Bereich Völlen", bestehend aus der Planzeichnung , den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Westoverledingen, den .....

.....
Bürgermeister

(Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: Maßstab: 1 : 1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.85, Nd. GVBl S.. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl S. 345). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Juni 2007). 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, den .....
Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Aurich
Katasteramt Leer

(Siegel)

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. V 14 "Bereich Völlen" mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach.

Rastede, den .....

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

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 14 "Bereich Völlen" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs.1 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Westoverledingen, den .....

.....
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am ..... nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. V 14 "Bereich Völlen" mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegen.

Westoverledingen, den .....

.....
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat den Bebauungsplan Nr. V 14 "Bereich Völlen" mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am .... gem. § 10 (1) BauGB und der §§ 56, 97 und 98 NBauO in den zzt. geltenden Fassungen als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Westoverledingen, den .....

.....
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 (3) BauGB am ..... im..... bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. V 14 "Bereich Völlen" mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Westoverledingen, den .....

.....
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen, den .....

.....
Bürgermeister

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. V 14 sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen, den .....

.....
Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. V 14 stimmt mit der Urschrift überein.

Westoverledingen, den .....

.....
Bürgermeister

FLÄCHE FÜR KOMPENSATIONSMAßNAHMEN

Gemarkung ###, Flur ###, Flurstück ###
Gesamtgröße: ca. ### ha, anteilig werden ### qm benötigt

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA — allgemeines Wohngebiet (WA)

WA z.W. — Beschränkung der Zahl der Wohnungen, z. B. 2 Wo

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 — zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0, 3

I — Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, z. B. I

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

3. Bauweise, Baugrenzen

o — offene Bauweise

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fuß- und Radweg

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Stromleitung 110 kV, oberirdisch

6. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche , Zweckbestimmung Spielplatz

Private Grünfläche

7. 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

8. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen mit Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG

Abgrenzung der Flächen zum Schutz der Außenwohnbereiche, s. textl. Festsetzung Nr. 8

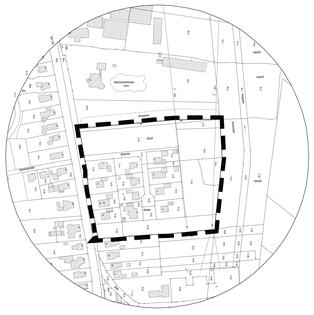
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Westoverledingen

Landkreis Leer

Bebauungsplan Nr. V 14
"Bereich Völlen"
mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich



Vorentwurf 11.10.2007

Diekmann & Mosebach
Regionalplanung Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 211 26180 Rastede Tel. (04402) 9116 30 Fax 9116 40

02.10.08