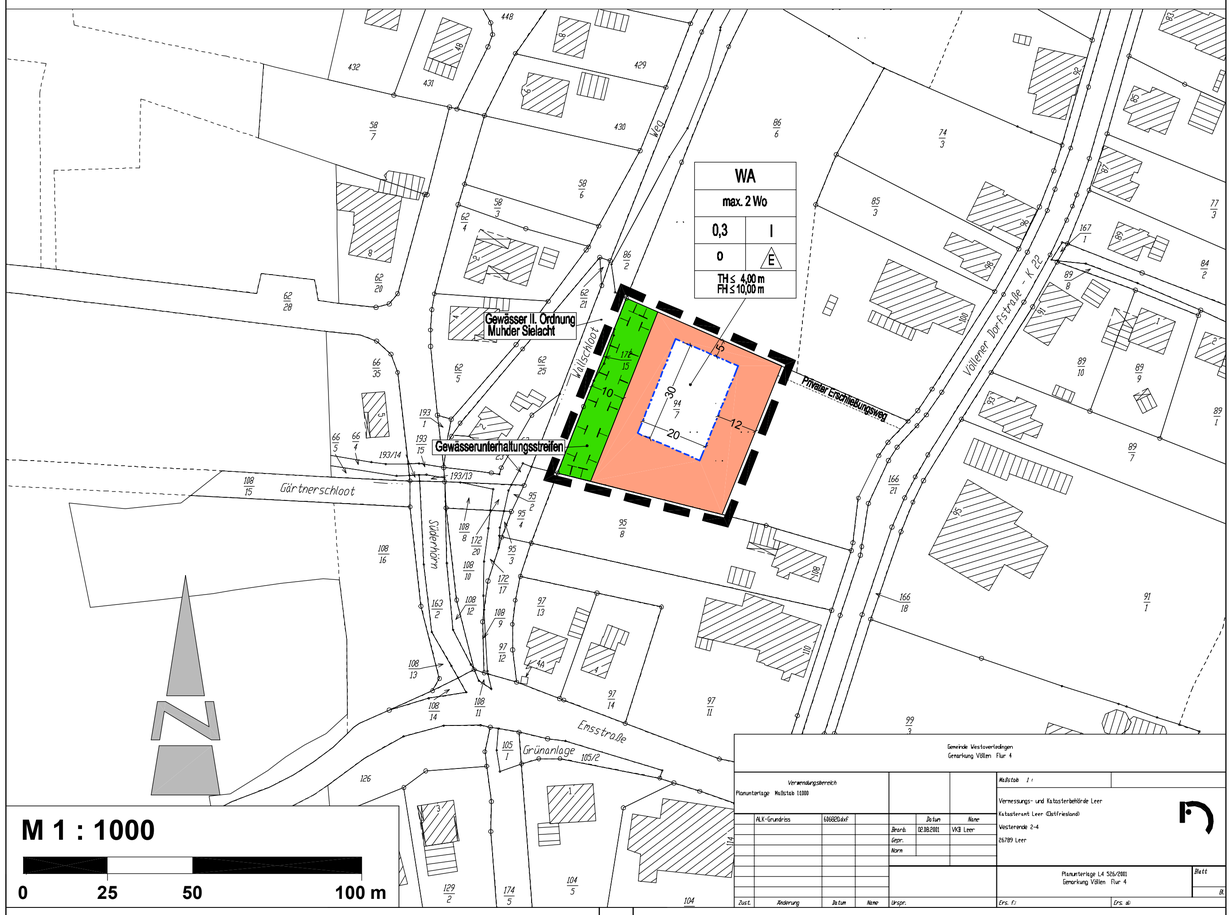
Gemeinde Westoverledingen
Bebauungsplan Nr. V 17 in Völlen



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO nicht zulässig (§ 1 (5) und (6) Nr. 1 BauNVO).

2. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).

3. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 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 (Völlener Dorfstraße)

4. Die innerhalb der privaten Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB) festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwickung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist nach Maßgabe des Kap. 3.5 der Begründung zum Bebauungsplan gehölzfrei zu halten und als Extensivwiese zu entwickeln.

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 Bezirksregierung Weser-Ems Dezernat 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmner. 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 Abfallbehörde zu benachrichtigen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Entlang des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. V 17 in Völlen verläuft der Wallschloot, ein Gewässer der II.- Ordnung der Muhder Sielacht. Zum Gewässer II.- Ordnung ist ein 10,00 m breiter Gewässerunterhaltungsstreifen auf Dauer von jeglicher Bebauung und Anpflanzung freizuhalten.

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. V 17 Völlen, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, 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 02.07.1985, 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 .....). 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

Jade, den .....

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

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am **20.05.2001** die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 17 Völlen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB am **01.02.2002** ortsüblich bekanntgemacht.

Westoverledingen, den .....

.....
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am **20.03.2002** nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes V 17 zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB -und § 97 NBauO - beschlossen.

Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 (2) BauGB am **19.04.2002** ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung vom **29.04.2002** bis zum **29.05.2002** öffentlich ausgelegen.

Westoverledingen, den .....

.....
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat den Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am **12.09.2002** 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, den .....

.....
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 (3) BauGB am ..... im Amtsblatt ..... bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Westoverledingen, den .....

.....
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

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

Westoverledingen, den .....

.....
Bürgermeister

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen, den .....

.....
Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Westoverledingen, den .....

.....
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA — allgemeines Wohngebiet (WA)

max. 2 Wo — Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3	Grundflächenzahl (GRZ) z.B. 0,3
I	Zahl der Vollgeschosse z. B. I
TH ≤ 4,00 m	Traufhöhe ≤ 4,00 m
FH ≤ 10,00 m	Firsthöhe ≤ 10,00 m

3. Bauweise, Baugrenzen

o — offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

4. Grünflächen

private Grünfläche

5. 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 Boden, Natur und Landschaft

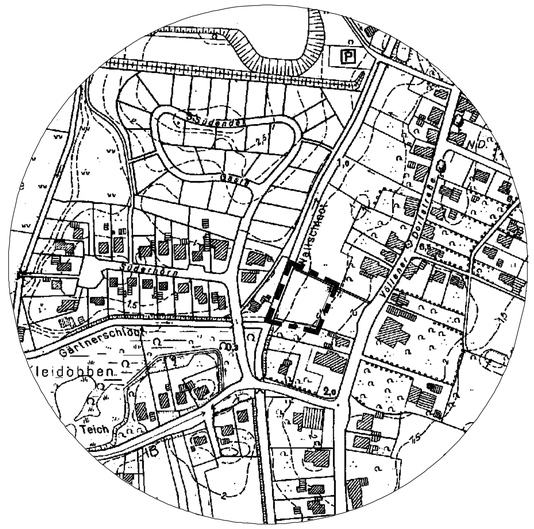
6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Westoverledingen
Landkreis Leer

Bebauungsplan Nr. V 17 in Völlen

Übersichtsplan unmaßstäblich



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

Vareler Straße 9 26349 Jade/Jaderberg Tel. (04454) 91 83 82 Fax 91 83 80