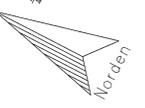
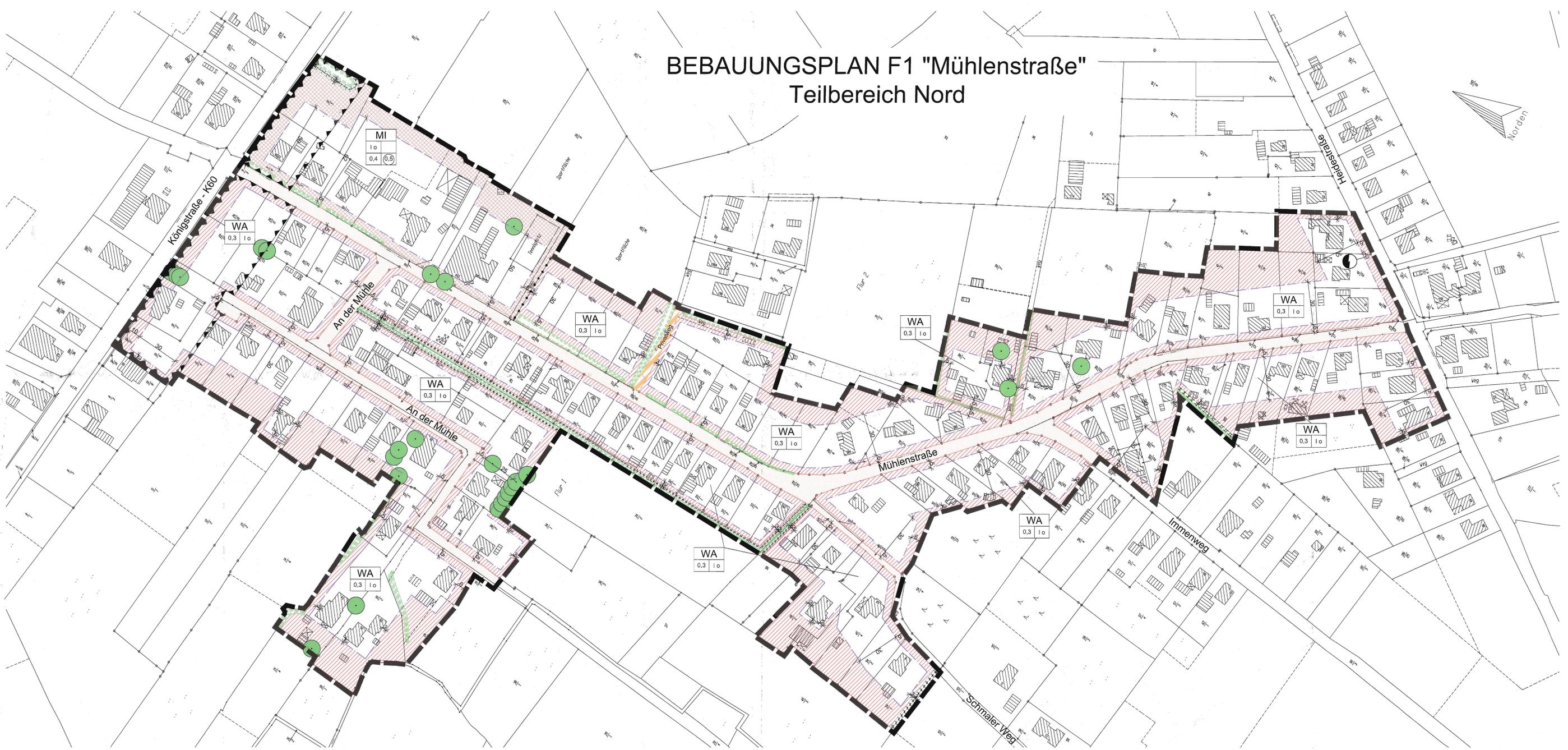


BEBAUUNGSPLAN F1 "Mühlenstraße"

Teilbereich Nord



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung
 - WA allgemeines Wohngebiet
 - MI Mischgebiet
- Maß der baulichen Nutzung
 - 0,3 Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,3
 - 0,5 Geschossflächenzahl (GFZ), z.B. 0,5
 - 1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. 1
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - offene Bauweise
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Privatweg
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
 - Elektrizität (Trafostation EWE)
- 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 Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, hier: Wallhecken
 - zu erhaltende Einzelbäume

8. sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. §4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. §4 (3) Nr. 4-5 BauNVO (Tankstellen und Gartenbaubetriebe) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§1 (6) BauNVO).
- Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der gem. §9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sowie innerhalb der gewässerseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§12 und 14 BauNVO unzulässig.
- Auf den als Wallheckenschutzstreifen bezeichneten, festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind Bodenauf- und Bodenabgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.
- Die innerhalb des Geltungsbereiches gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang oder bei Besetzung aufgrund einer Befreiung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Im Radius von 7,00 m, ausgehend von der Stammitte der zu erhaltenden Einzelbäume, sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gem. §§56, 97, u. 98 NBauO entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes F1 "Mühlenstraße" - Teilbereich Nord.
- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. §4 BauNVO sind die Hauptgebäude mit geneigten Dächern bei einer Mindestdachneigung von 20° zu errichten. Dieses gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen, Wintergärten, Dachgärten und Dachherker sowie andere, dem Gebäude deutlich untergeordnete Bauteile.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

- Innerhalb des Geltungsbereiches der Neuaufstellung des Bebauungsplanes F1 "Mühlenstraße" - Teilbereich Nord - gelten die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Gemeinde Westoverledingen.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Funde gemacht werden, sind diese gem. §14 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes unverzüglich der unteren Denkmalbehörde des Landkreises Leer (Tel. 0491 - 9261213) oder dem Niedersächsischem Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Archäologische Denkmalpflege (Tel. 0441-7992120) anzuzeigen.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauaufsichtsführende Firma.

Planunterlage

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Aurich - Katasteramt Leer
Westereider 2-4, 26789 Leer

Antragsnummer: L4 - 318/2005
Gemeinde: Westoverledingen
Gemarkung: Flachsmeer
Flur: 1,2
Stand: 10.01.2006

PRÄAMBEL

Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplanes

Auf Grund 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 Rat der Gemeinde Westoverledingen die Neuaufstellung des Bebauungsplanes F1 "Mühlenstraße" - Teilbereich Nord, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Westoverledingen, den 31.03.2009

(Siegel) Bürgermeister (Lüpkens)

Kartengrundlage: *Kommunale Liegenschaftskarte* Maßstab: 1:1000
Liegenschaftskarte:

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. 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 10.01.2006). 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 29.06.2009

(Siegel) Bürgermeister (Lüpkens)

Der Entwurf des Bebauungsplanes F1 - Teilbereich Nord wurde ausgearbeitet vom Fachbereich Bauen und Planen der Gemeinde Westoverledingen.

Westoverledingen, den 31.03.2009

(Siegel) Bürgermeister (Lüpkens)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 23.11.2005 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes F1 "Mühlenstraße" - Teilbereich Nord beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 1.12.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Westoverledingen, den 31.03.2009

(Siegel) Bürgermeister (Lüpkens)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 3.09.2008 dem Entwurf des Bebauungsplanes F1 - Teilbereich Nord einschl. der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und § 97 NBauO beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 18.10.2008 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 28.10.08 bis 28.11.08 öffentlich ausliegen.

Westoverledingen, den 31.03.2009

(Siegel) Bürgermeister (Lüpkens)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat den Bebauungsplan F1 - Teilbereich Nord, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen und der Begründung, nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am 28.03.2009 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.

Westoverledingen, den 31.03.2009

(Siegel) Bürgermeister (Lüpkens)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes F1 - Teilbereich Nord ist gemäß §10 (3) BauGB am .. im Amtsblatt .. bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan F1 ist damit am .. rechtsverbindlich geworden.

Westoverledingen, den ..

(Siegel) Bürgermeister (Lüpkens)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes F1 - Teilbereich Nord ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen, den ..

(Siegel) Bürgermeister (Lüpkens)

Mängel der Abwägung

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes F1 - Teilbereich Nord sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen, den ..

(Siegel) Bürgermeister (Lüpkens)

GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN
Landkreis Leer

Neuaufstellung
Bebauungsplan F1 "Mühlenstraße"
Teilbereich Nord

Übersichtsplan M= 1 : 10.000