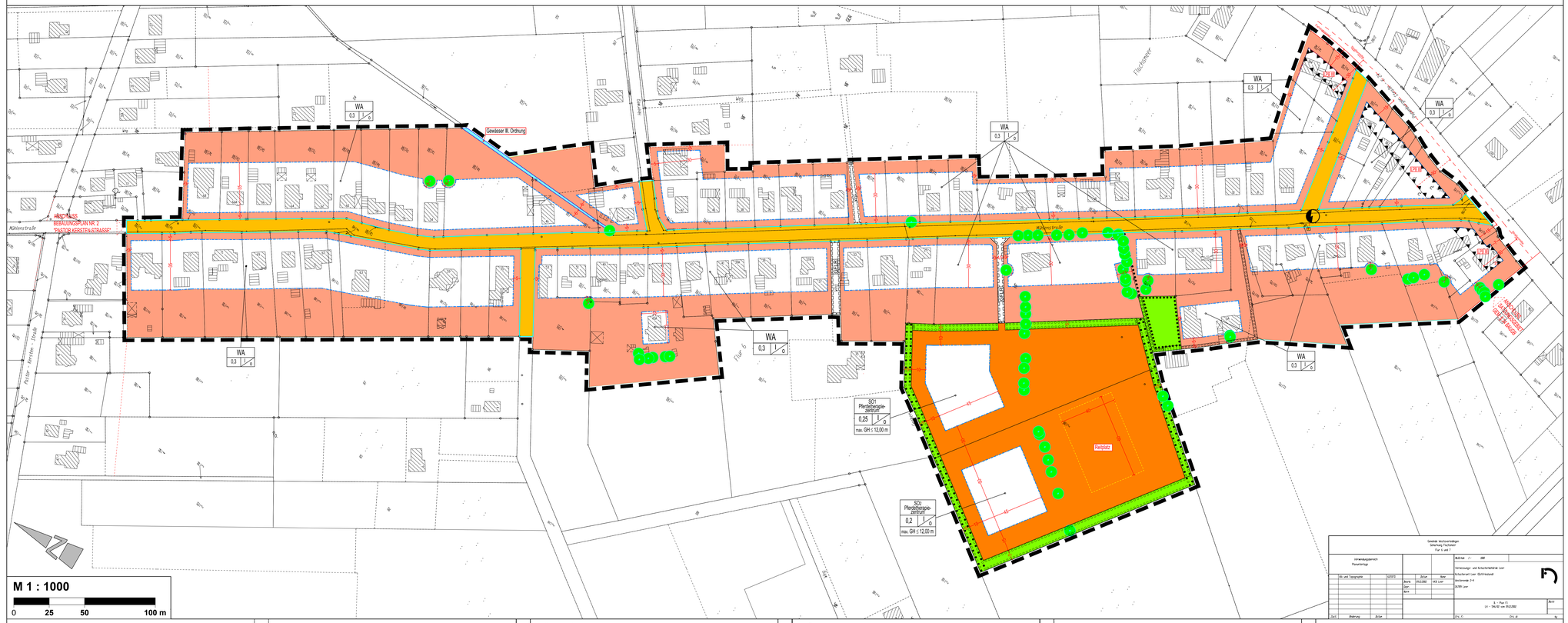
Gemeinde Westoverledingen

Bebauungsplan Nr. F 1 "Mühlenstraße Teilbereich Süd" mit örtlichen Bauvorschriften



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- WA — allgemeines Wohngebiet
- SO — sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Pferdetherapiezentrum

2. Maß der baulichen Nutzung

- GRZ 0,3 — zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0.3
- I — Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
- max. GH ≤ 12,00 m — maximale Gebäudehöhe ≤ 12,00 m

3. Bauweise, Baugrenzen

- o — offene Bauweise
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung: Elektrizität hier: Umformerstation der EWE

6. Grünflächen

- private Grünflächen

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

- Wasserflächen (Entwässerungsgraben)

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Erhalt von Einzelbäumen

9. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- GFL/LR — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Umgrenzung von Flächen für Nutzungseinschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG
- LPB III — Lärmpegelbereich III gem. DIN 4109, s. textl. Festsetzung Nr. 7

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. 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) Nr. 1 BauNVO).

2. Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO1) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Pferdetherapiezentrum" ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur eine Gebäude mit gemeinschaftlichen Wohn- und Praxisräumen mit einer maximalen Grundfläche von 360 m² zulässig. Die Erstellung von separaten Wohn- und Praxisräumen ist grundsätzlich unzulässig.

3. Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO2) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Pferdetherapiezentrum" sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nachfolgende zweckbezogene Anlagen zulässig:
   - Bewegungshalle für Pferde;
   - Stallungen;
   - nutzungsbezogene Lager- und Materialräume;
   - Sielplatzanlagen;
   - sowie sonstige Anlagen, die dem Pferdetherapiezentrum deutlich zuzuordnen sind.

4. Innerhalb der sonstigen Sondergebiete (SO) mit der Zweckbestimmung "Pferdetherapiezentrum" gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
   Oberer Bezugspunkt: obere Gebäudekante (Firstlinie)
   Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße

5. 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.

6. Innerhalb der sonstigen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Pferdetherapiezentrum", sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

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, (bis zu einem Abstand von 30,00 m zur Straßenmitte) beim Neubau bzw. baulichen Änderungen von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sowie von Büroräumen u. ä. die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße R'w,res durch die schalbelastete Außenfassade (Wandanteile, Fenster, Dach, Lüftung etc.) einzuhalten:
   R'w,res = 35 dB für Wohn- und Aufenthaltsräume
   R'w,res = 30 dB für Büroräume

8. Auf den innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind ausschließlich heimische, standortgerechte Sträucher und Laubgehölze nach Maßgabe des Grünordnungsplanes (GOP) zum Bebauungsplan Nr. F 1 anzulegen.

   Pflanzenarten: Schwarzerle, Eberesche, Stieleiche, Esche, Feldahorn, Brombeere, Haselnuß, Holunder, Hartriegel, Hundsrose, Schlehe, Schneeball, Weißdorn, Ohrweide

   Gehölzqualitäten: Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm
   Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 80 cm

9. Innerhalb 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 Gehölze nach Maßgabe des Grünordnungsplanes (GOP) zum Bebauungsplan Nr. F 1 zu erhalten und zu entwickeln.

10. Die innerhalb 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 vorzunehmen. Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte der zu den zu erhaltenden Einzelbäume, sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

11. Die ca. 3,4 ha große Fläche in der Gemarkung Großwolde, Flur 11, Flurstück 68, mit anteilig ca. 0,32 ha ist rechtsverbindlicher Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. F 1. 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 unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft nach Maßgabe des Grünordnungsplanes (GOP) zum Bebauungsplan Nr. F 1 realisiert.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Innerhalb des Geltungsbereiches der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. F1 "Mühlenstraße Teilbereich Süd" gelten die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Gemeinde Westoverledingen.

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 diese gem. § 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 Abfallbehörde zu benachrichtigen.

3. Im Einmündungsbereich der Mühlenstraße in die Papenburger Straße sind innerhalb der Sichtfelder gem. EAE sichtversperrende Anpflanzungen und bauliche Anlagen oberhalb einer Höhe von 0,80 m, gemessen von der Fahrbahnoberkante, nicht zulässig.

4. Der Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan Nr. F 1 "Mühlenstraße Teilbereich Süd" ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. F 1 "Mühlenstraße Teilbereich Süd"

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

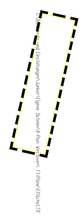
1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gem. §§ 56, 97 u. 98 NBauO entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. F 1 "Mühlenstraße Teilbereich Süd".

2. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO und innerhalb der sonstigen Sondergebiete (SO1 und SO2) gem. § 11 BauNVO sind die Hauptgebäude mit geneigten Dächern bei einer Mindestdachneigung von 20° zu errichten. Dieses gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen, Wintergärten, Dachgauben und Dacherker sowie andere, dem Gebäude deutlich untergeordneten Bauteile.

VERFAHRENSSCHLUSSVERMERK

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 1 "Mühlenstraße Teilbereich Süd" umfasst ausschließlich den Siedlungsraum zwischen der Papenburger Straße (K 24) im Süden und der Pastor-Kersten-Straße im Norden. Die übrigen Teilabschnitte des ursprünglichen Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. F 1 "Mühlenweg" aus dem Jahr 1963 behalten unverändert ihre Gültigkeit.

FLÄCHE FÜR KOMPENSATIONSMASSNAHMEN



Gemarkung Großwolde, Flur 11, Flurstück 68
Gesamtgröße: 3,4 ha (anteilig werden für Ersatzmaßnahmen 0,32 ha benötigt)

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (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 1 "Mühlenstraße Teilbereich Süd" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Westoverledingen, 17.03.2005

.....
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 Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 09.12.2002).
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), ...
Katasteramt Leer (Ostfriesland) (Siegel)

PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach

Rastede, 17.03.2005

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

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 13.11.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 1 "Mühlenstraße Teilbereich Süd" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 10.01.2004 ortsüblich bekanntgemacht.

Westoverledingen, 17.03.2005

.....
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 29.09.2004 nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. F 1 "Mühlenstraße Teilbereich Süd" zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am 20.11.2004 ortsüblich durch Tageszeitung bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung vom 30.11.2004 bis zum 30.12.2004 öffentlich ausgelegen.

Westoverledingen, 17.03.2005

.....
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat den Bebauungsplan Nr. F 1 "Mühlenstraße Teilbereich Süd" bestehend aus Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am 17.03.2005 gem. § 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 gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Westoverledingen, 17.03.2005

.....
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. F 1 "Mühlenstraße Teilbereich Süd" ist gem. § 10 (3) BauGB am 02.05.2005 im Amtsblatt Nr. 8 bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. F 1 "Mühlenstraße Teilbereich Süd" ist damit am 02.05.2005 rechtsverbindlich geworden.

Westoverledingen, 02.05.2005

.....
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. F 1 "Mühlenstraße Teilbereich Süd" ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen, ...

.....
Bürgermeister

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. F 1 "Mühlenstraße Teilbereich Süd" sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen, ...

.....
Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. F 1 "Mühlenstraße Teilbereich Süd" stimmt mit der Urschrift überein.

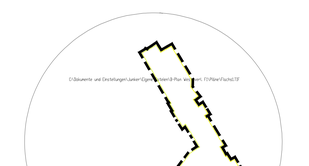
Westoverledingen, ...

.....
Bürgermeister

Gemeinde Westoverledingen
Landkreis Leer

Bebauungsplan Nr. F 1,
"Mühlenstraße Teilbereich Süd"
mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich



Diekmann & Mosebach Regionalplanung Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 211 26180 Rastede Tel. (04454) 91 16 30 Fax 91 16 40