Bebauungsplan F12

Planunterlage digital angefertigt am 06.11.1997 L4-194/97

Planzeichenerklärung

1. Art der Baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet höchstens 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig

MI — Mischgebiet

2. Maß der Baulichen Nutzung

0,3 — Grundflächenzahl (GRZ)

(0,4) — Geschoßflächenzahl (GFZ)

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

170 qm — max. zulässige Grundfläche des Wohngebäudes

mind. 30° — Dachneigung

TH 2,0 – 4,0m — Traufhöhe

FH max. 10m — Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

o — Offene Bauweise

— Baugrenze

E — Nur Einzelhäuser zulässig

nicht überbaubare Grundstücksfläche
überbaubare Grundstücksfläche

5. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

F+R — Fuß– und Radweg

P — Öffentliche Parkfläche

6. Grünflächen

Grünflächen (öffentlich)

Spielplatz

7. Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

zu erhaltende Einzelbäume

zu erhaltender Strauchbestand

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§9 Abs.1 Nr.24 und Abs.6 BBauG)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

M — Müllabstellbox

Präambel

Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplans
(mit örtlichen Bauvorschriften)

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 gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Westoverledingen diesen Bebauungsplan Nr. F12 bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Westoverledingen , den 17.7.98

(SIEGEL) M. Schmidt
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.07.1997 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. F12 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.1.98 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Westoverledingen , den 17.7.98 M. Schmidt
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte: Gemarkung Flachsmeer, Flur 5
Maßstab: 1:2000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs– und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, 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 10.06.1997). 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
~~Westoverledingen~~ , den 20.07.1998 Im Auftrage:

Katasteramt LEER (Unterschrift)
Vermessungsoberamtsrat

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von Bauamt

Westoverledingen, den 17.7.98 M. Schmidt
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.3.98 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 26.3.98 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 14.4.98 bis 14.5.98 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Westoverledingen , den 17.7.98 M. Schmidt
Bürgermeister

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.6.98 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Westoverledingen , den 17.7.98 M. Schmidt
Bürgermeister

Genehmigung

Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB / § 8 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung vom heutigem Tage (Az.: ....) unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch .... kenntlich gemachten Teile gemäß § 11 Abs. 1 und 2 i. V. m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

Westoverledingen , den ....

Höhere Verwaltungsbehörde ....
(Unterschrift)

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 23.07.98 angezeigt worden.
Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Verfügung vom heutigem Tage (Az.: [illegible]) ~~mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch .... kenntlich gemachten Teile~~ nicht geltend gemacht.

LEER , den 25.09.1998

Aufsichtsbehörde .... i.A. [signature]
(Unterschrift)

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung / Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am .... im Amtsblatt .... bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am .... rechtsverbindlich geworden.

Westoverledingen , den ....
(Unterschrift)

Verletzung von Verfahrens– und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens– oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen , den ....
(Unterschrift)

Mängel und Abwägung

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

Westoverledingen , den ....
(Unterschrift)

* Telefonat mit Herrn Reimers am 3.3.99:
Ziffer 3 der örtlichen Bauvorschriften war eigentlich nur für Hauptgebäude gemeint. Gelegentlich wird diese Vorschrift entsprechend geändert.

Textliche Festsetzungen

1. Im Bereich der straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einem Abstand von 3,00m von der Flurstücksgrenze der Straße und im Bereich der hinteren Entwässerungsgräben zu einem Abstand von 1,50m, gemessen von der Böschungsoberkante, sind Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig.

2. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO mit Ausnahme der Ziff. 2 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

3. Zur Verminderung der Beeinträchtigungen, die aus der Versiegelung von Flächen resultieren, sind Parkflächen (Hofstellen) und sonstige befahrbar zu gestaltende Flächen möglichst in luft– und wasserdurchlässigem Material zu erstellen.

4. Auf jedem baulich und bebaubaren Grundstück sind max. 2 Wohnungen je Wohngebäude mit einer max. bebauten Grundfläche v. 170qm zulässig.

5. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche (Erschließungsstraße) ist je 200qm Verkehrsfläche ein standortgerechter einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Bei der Pflanzung der festgelegten Einzelbäume (Straßenbäume; gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB) sind Stieleichen, Spitzahorn oder Linde mit einem Stammumfang von mind. 14–16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu wählen.

6. Das Baugebiet ist teilweise durch Verkehrslärm ausgehend von der K24 lärmvorbelastet (Ergebnis des Vergleiches der berechneten Beurteilungspegel mit den Orientierungswerten der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau). Die innerhalb der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes–Immisionsschutzgesetzes liegenden Wohnungen sind so zu gestalten und auszurichten, daß gesunde Wohnverhältnisse auf Dauer gewährleistet werden. Dies ist durch folgende Maßnahmen sicherzustellen:

   A Anordnung von schutzbedürftigen Innen,–Außen– und Freiflächen (Schlafräume, Loggien, Terrassen Balkone, etc.) an der lärm– und bzw. straßenabgewandten Gebäudeseite/ bauliche Anlage im Lärmschatten gelegen.

   B Einhaltung der Schallschutzklasse 2 an Vorder– und Seitenfronten mit Sichtverbindung zur K24 für Aufenthaltsräume in Wohnungen.

   C Werden Gebäude von der Baugrenze durchschnitten, so ist die Baugrenze dann einzuhalten, wenn erhebliche Umbauten vorgenommen werden. Erhebliche Umbauten sind solche, die nicht der Werterhaltung, sondern der Wertsteigerung des Gebäudes dienen. Reparatur–u. Umbauarbeiten könne im Rahmen des Bestandschutzes ohne Rücksicht auf die Baugrenze durchgeführt werden.

7. Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens im WA–Gebiet darf max. 0,50 m über der Gradientenhöhe der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) liegen.

8. Bezugspunkt zur Ermittlung der Firsthöhe (FH) ist die Oberkante der anschließenden Erschließungsstraße, gemessen in der Fassadenmitte und dem obersten Firstpunkt (äußere Dachhaut)
Die maximal zulässige Firsthöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile im Sinne des Bauordnungsrechtes sowie für technische Anlagen des Immisionsschutzes.

9. Als Traufhöhe (TH) gilt dasMaß zwischen der Fahrbahnmitte der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) und der äußeren Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt) in Fassadenmitte gemessen.

Örtliche Bauvorschriften

gemäß §9(4)BauGB i.V. mit §§56, 97a, 98 NBauO

1. Dachform

Im Bereich des Bebauungsplanbereiches sind nur Gebäude mit symetrischen geneigten Dächern zulässig.

2. Dachneigung

Zulässig sind Dächer mit Dachneigungen mit mind. 30° und max. 53°. Flachdächer oder geneigte Dächer mit Dachneigung unter 30° sind nur bei Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO zulässig. Nurdachhäuser sind als Hauptgebäude nicht zulässig, wobei als Nurdachhäuser Gebäude mit einer Traufhöhe unter 2,00m gelten. Dieses Maß darf auf der halben Trauflänge unterschritten werden.
Für die Dacheindeckung sind unglasierte Ziegel der RAL – Farbwerte unter Ziffer 3 zu verwenden.

* 3. Baumaterialien

Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist für alle Außenwandflächen der Gebäude nur rot bis rotbraunes, unglasiertes Ziegelmauerwerk als Grundmaterial zulässig.

Als Grundlage für die zulässigen Farbtöne gelten die RAL – Farbwerte 2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 3000 (Feuerrot), 3002 (Kaminrot), 3003 (Rubinrot), 3009 (Oxidrot), 3011 (Braunrot), 3013 (Tomatenrot), 3016 (Korallenrot) sowie 8003 (Lehmbraun), 8004 (Kupferbraun), 8012 (Rotbraun) und 8023 (Orangenbraun).

Nachrichtlicher Hinweis:

1. "Sollten bei den geplanten Bau– und Erdarbeiten ur–oder frühgeschichtliche Funde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 des Nieders. Denkmalschutzgesetz unverzüglich der unteren Denkmalbehörde des LK Leer (Tel.: 0491–9261213) oder einen Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz v. 30.05.1978)"

2. Sollten sich bei der Durchführung von Erd–u.Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte ergeben, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.

3. Bei Baumaßnahmen im Bereich zu erhaltender Bäume sind die Schutzvorschrift der DIN 18920 und der RAS LG4 zu berücksichtigen.

4. Die dargestellte Flächen der Gemarkung Flachsmeer Flur 5 sind rechtsverbindlicher Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes F12 Flachsmeer. Auf den Flächen werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Ersatzmaßnahmen zur Kompensation der unvermeidbaren, zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft nach Maßgabe des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan F12 realisiert.

GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN

BEBAUUNGSPLAN F12

mit örtlichen Bauvorschriften

ÜBERSICHTSPLAN