

# Gemeinde Westoverledingen

## Bebauungsplan Nr. F 13

### Flachsmeer

### mit örtlichen Bauvorschriften



Gemarkung Flachsmeer, Flur 5  
Planunterlage digit. gefertigt am: 26.11.99  
Vermessungs- und Katasterbehörde Leer  
Katasteramt Leer (Ostfriesland)  
Westerende 2-4 26789 Leer  
L4-778/99

#### Textliche Festsetzungen

- Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO sind auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 und 14 BauNVO nicht zulässig.
- Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB und innerhalb der 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 Ausgleichsmaßnahmen gem. § 10 NNatG zur Kompensation der unvermeidbaren, zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft nach Maßgabe des Grünordnungsplanes (GOP) zum Bebauungsplan vorzunehmen.  
vorgeschlagene Pflanzenarten: Schwarzerle, Zitterpappel, Stieleiche, Esche, Hasel, Hartriegel, Hundsrose, Schliehe, Schneeball, Weißdorn, Ohrweide.  
Qualitäten: Sträucher: leichte Sträucher, 1 x v., Höhe 70 – 80 cm  
Bäume: Heister, 2 x v., 125 – 150 cm
- Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB (PF 1) ist eine standortgerechte Gehölzpflanzung (Sträucher mit Einzelbäumen) nach Maßgabe des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan anzulegen.  
vorgeschlagene Pflanzenarten: Feldahorn, Rotdorn, Scharlach – Weißdorn, Apfeldorn  
Obstbäume: Apfel: "Boskoop", "Groninger Krone", "Jacob Fischer", "Ostfriesischer Striebling"  
Birken: "Gute Graue", "Köstliche von Charneu", "Neue Pointeau"  
Qualitäten: Hochstamm, 3 x v., 14 - 16 cm Stammumfang  
Obstbäume: Hochstamm, 160 – 180 cm Stammlänge
- 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 Gehölzstrukturen nach Maßgabe des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan zu erhalten und zu entwickeln. Pflanzenarten und Qualitäten sind der Textlichen Festsetzung Nr. 4 zu entnehmen.
- Die innerhalb des Bebauungsplans festgesetzten Einzelbäume sind gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgängen oder bei der Beseitigung aufgrund einer Befreiung sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- Die Flächen der Gemarkung Ihren, der Flur 8, Flurstücke 48 und 49/2 (0,75 ha) sind rechtsverbindlicher Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. F 13 (Ersatzflächen). Auf den bezeichneten Flächen werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB zur Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft nach Maßgabe des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan umgesetzt.
- Der Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan Nr. F 13 ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. F 13.

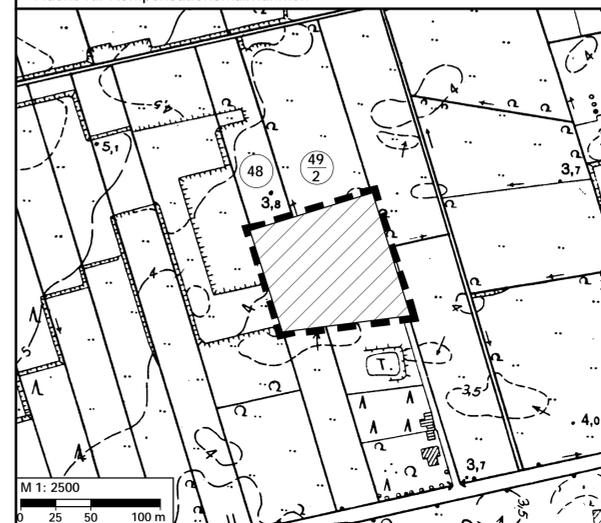
#### Nachrichtliche Hinweise

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Funde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes unverzüglich der unteren Denkmalbehörde des LK Leer (Tel.: 0491/9261243) oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978).
- Sollten sich bei der Durchführung von Erd- und 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.
- Bei Baumaßnahmen im Bereich zu erhaltender Bäume sind die Schutzvorschriften der DIN 18920 und der RAS LP 4 zu berücksichtigen.
- Im Überschneidungsbereich der Nahbereichslinie (Abstand 50 m, ausgehend von der Mitte des Stallgebäudes) mit den allgemeinen Wohngebieten können unter ungünstigen meteorologischen Bedingungen für begrenzte Zeiträume landwirtschaftliche Gerüche auftreten.

#### Örtliche Bauvorschriften

- Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. F 13 identisch.
- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind die Hauptdachflächen der Gebäude als Sattel-, Walmd- oder Kruppelwalmdach bei einer Dachneigung von 35° - 55° zu errichten. Garagen und sonstige Gebäude, gem. § 12 (1) Nr. 3 NBauO, die im Zuge einer Grenzbebauung errichtet werden, sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

#### Fläche für Kompensationsmaßnahmen



#### Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung  
WA Allgemeines Wohngebiet (WA)  
max. 1 Wo  
700 qm Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden je angefangener 700 qm Grundstücksfläche
- Maß der baulichen Nutzung  
GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) z.B. 0,4  
I 1 Zahl der Vollgeschosse z.B. 1
- Bauweise, Baugrenzen  
o offene Bauweise  
- - - Baugrenze
- Verkehrsflächen  
- - - Straßenbegrenzungslinie  
Straßenverkehrsfläche  
F+R Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Grünflächen  
offentliche Grünfläche  
offentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Spielplatz  
private Grünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen u. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern  
Erhaltung von Einzelbäumen
- Sonstige Planzeichen  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten des Anliegers zu belastende Fläche  
PF 1 Fläche für Anpflanzungen (Pflanzfläche)  
EF Fläche für Erhaltungsmaßnahmen (Erhaltungsfläche)  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
M Müllsammelplatz  
Nahbereich (siehe Nachrichtl. Hinweis Nr. 4)

## Gemeinde Westoverledingen

### Landkreis Leer

#### Bebauungsplan Nr. F 13

#### Flachsmeer

#### mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan ohne Maßstab

