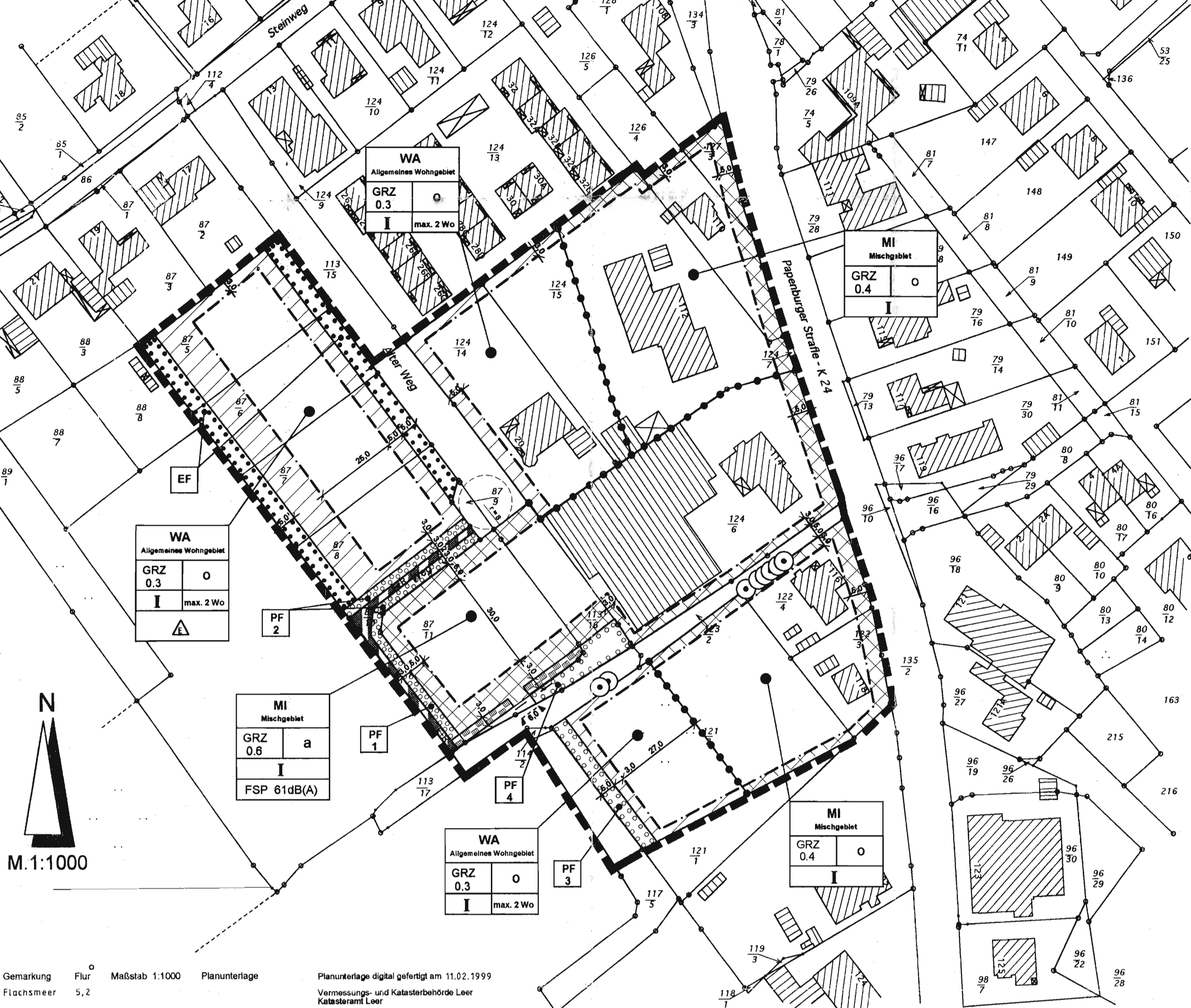


GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN

Bebauungsplan Nr.F14

(vormals Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5)

" Am Alten Weg - Flachsmeer "



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 Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (8) Nr. 1 BauNVO).
- Innerhalb der Mischgebiete (MI) gemäß § 6 BauNVO sind zulässige Nutzungen gemäß § 6 (2) Nr. 6-8 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Das Gleiche gilt für ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a (3) Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets).
- Abweichende Bauweise (a) Innerhalb des Mischgebietes (MI) sind Gebäude bis zu einer Länge von 80 m zulässig. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung.
- Das anfallende Regenwasser von Dachflächen, Lagerflächen und Flächen anderer Nutzungen, von denen kein Schadstoffeintrag zu erwarten ist, ist als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB auf den jeweiligen privaten Grundstücken zu versickern, sofern die Bodenverhältnisse und der Grundwasserstand dieses zulassen. Sollte eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers nicht möglich sein, so ist dieses über vorhandene Gräben abzuleiten.
- Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind zum Schutz der zu erhaltenden Gehölzbestände während der Baumaßnahmen Schutzmaßnahmen gem. RAS - LG 4 und DIN 18920 vorzusehen. Bei Abgang eines Gehölzes ist eine artgleiche Nachpflanzung vorzunehmen.
- Gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, daß zum Schutz der geplanten und der vorhandenen Wohnnutzung vor Schallimmissionen, die sich aus der vorhandenen und der geplanten gewerblichen Nutzung ergeben, innerhalb des festgesetzten Mischgebietes auf den Flurstücken 124/6, 113/16 und 87/11 nur Betriebe und Anlagen mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel (LWA) von höchstens 61 dB (A) je m² Grundfläche tags zulässig sind.
- Innerhalb der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. F 14 festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25a und 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 Ausgleichsmaßnahmen gem. § 10 NNatSchG zur Kompensation der unvermeidbaren, zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft nach Maßgaben des Grünordnungsplans (GOP) zum Bebauungsplan auszuführen.
- Innerhalb der mit PF 1 gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB ist eine Wallhecke nach den Maßgaben des Grünordnungsplans (GOP) zum Bebauungsplan anzulegen.
- Innerhalb der mit PF 2 und PF 3 gekennzeichneten festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze vorzusehen (siehe Pflanzliste des GOP).
- Innerhalb der mit PF 4 gekennzeichneten festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB ist eine Strauchpflanzung aus heimischen, standortgerechten Gehölzen nach Maßgabe des Grünordnungsplans (GOP) zum Bebauungsplan anzulegen.
- Die festgesetzten Einzelbäume sowie der gesamte Baum- und Gehölzbestand innerhalb der mit EF gekennzeichneten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind dauerhaft zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Bei Abgängen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Der vorhandene Gehölzbestand ist entsprechend den Maßgaben des Grünordnungsplans (GOP) zum Bebauungsplan zu entwickeln.
- Die mit EF gekennzeichnete festgesetzte Fläche gem. § 9 (1) Nr. 25b mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern am "Alten Weg" darf für notwendige Zufahrten und Zuwegungen je Grundstück auf einer Breite von insgesamt max. 5,00 m durchschnitten werden.
- Die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen vorhandenen Straßenseitengräben dürfen für notwendige Zufahrten und Zuwegungen je Grundstück auf einer Breite von insgesamt max. 5,00 m verrohrt werden.
- Die Fläche der Gemarkung Großwoldo, Flur 11, Flurstück 68 (anteilig 0,75 ha) ist rechtsverbindlicher Bestandteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. F 14 "Am Alten Weg - Flachsmeer" (Ersatzfläche). Auf der bezeichneten Fläche 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 Grünordnungsplans (GOP) zum Bebauungsplan umgesetzt. Die Durchführbarkeit der Ersatzmaßnahmen wird abschließend in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

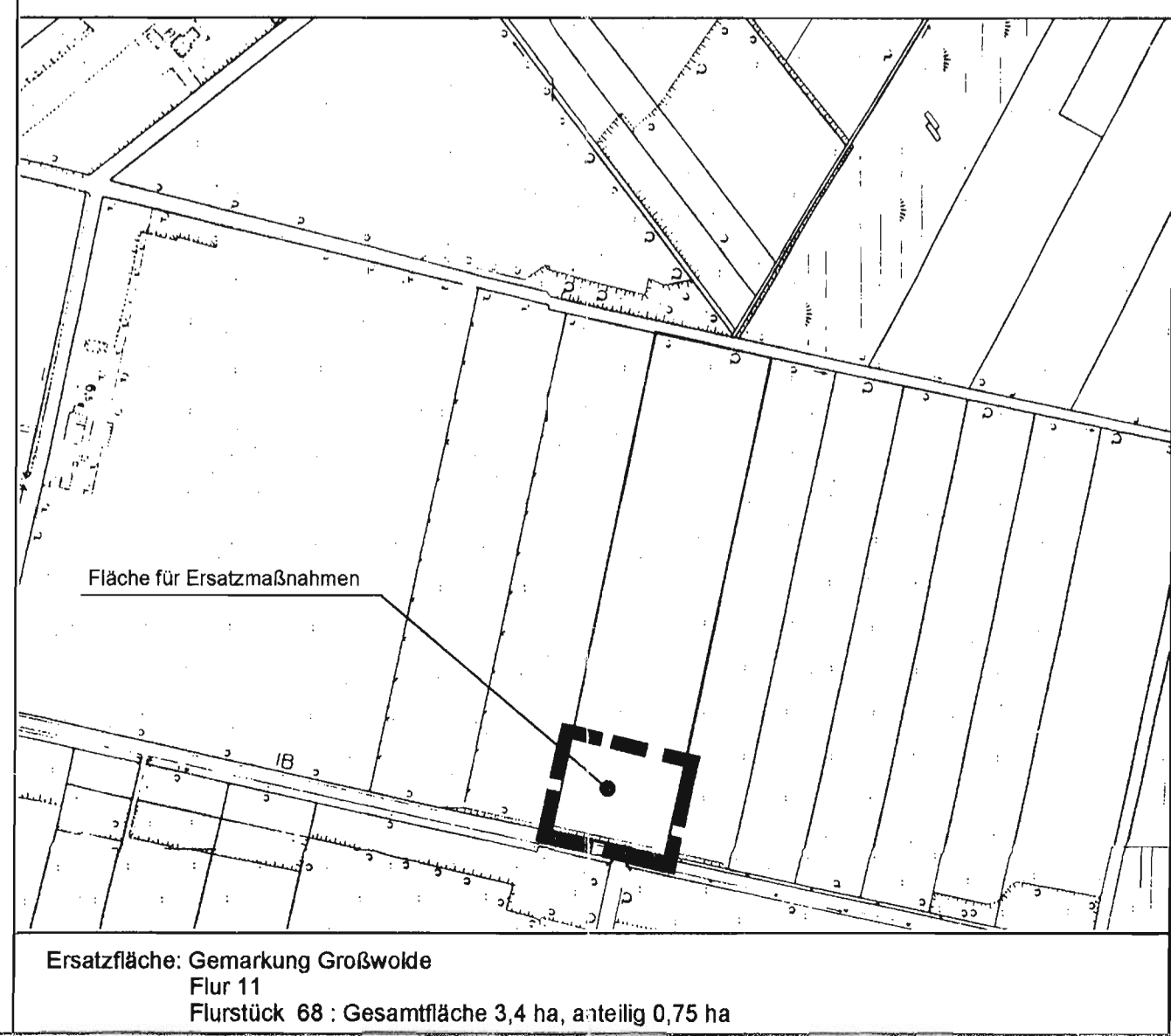
Nachrichtliche Übernahme

- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich Gewässer III. Ordnung der Muhder Sielacht.
- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich eine nach § 33 NNatG geschützte Wallhecke.

Nachrichtliche Hinweise

- Der Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan Nr. F 14 "Am Alten Weg - Flachsmeer" ist Bestandteil des Bebauungsplans Nr. F 14 "Am Alten Weg - Flachsmeer".
- Zur Aufhebung des Schutzstatus der Wallhecke gem. § 33 NNatG in einem Teilbereich wird ein gesondertes Verfahren durchgeführt. Zur anteiligen Kompensation der Beseitigung der Wallhecke wird in der Ortschaft Ihrhove eine Wallhecke im Straßenraum des Flurstückes 22/2 "Industriestraße" an der Grenze zum Flurstück 23/4 sowie die Wallhecke Nr. 25, Gemarkung Folmhusen, Flur 11 nach Maßgaben des Grünordnungsplans (GOP) zum Bebauungsplan saniert.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, diese Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

Fläche für Ersatzmaßnahmen



PRÄAMBEL UND VERFAHRENSVERMERKE

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), i. V. m. §§ 40, 72 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (in den jeweils aktuellen Fassungen) hat der Rat der Gemeinde Westoverledingen diesen Bebauungsplan Nr. F 14 "Am Alten Weg - Flachsmeer", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Westoverledingen, den 02.05.2000

M. Schmidt
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUS

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 13.01.1999 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. F 14 "Am Alten Weg - Flachsmeer" beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.06.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Westoverledingen, den 02.05.2000

M. Schmidt
Bürgermeister

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: ALK Liegenschaftskarte: Maßstab: 1 : 1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.85, 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 21.01.1999). 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 17.04.2000 Im Auftrage:
M. Schmidt
Vermessungs- und Katasterbehörde Leer (Siegel) Vermessungsoberrat

PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach.

Jade, den 11.04.2000

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

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 29.09.1999 dem Entwurf des Bebauungsplanes 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 wurden am 29.10.1999 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 08.11.1999 bis 08.12.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Westoverledingen, den 02.05.2000

M. Schmidt
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUS

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.03.2000 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Westoverledingen, den 02.05.2000

M. Schmidt
Bürgermeister

BEITRITTSBESCHLUS

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen ist den in der Verfügung vom (Az:) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten. Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Westoverledingen, den _____

_____ Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschuß des Bebauungsplanes / die Erteilung der Genehmigung ist gemäß § 10 (3) BauGB am im Amtsblatt bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Westoverledingen, den _____

_____ Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder 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 (gem. Planz V 1990)

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - WA Allgemeines Wohngebiet
 - MI Mischgebiet
 - 2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - Grundflächenzahl (GRZ) z.B. 0,3
 - Zahl der Vollgeschosse z.B. I
- BAUWEISE, BAUGRENZEN**
 - o offene Bauweise
 - a abweichende Bauweise (siehe textl. Festsetzung)
 - △ nur Einzelhäuser zulässig
 - - - Baugrenze
- VERKEHRSFLÄCHEN**
 - Straßenverkehrsfläche
 - ▨ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Fuß- und Radweg
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Ein- und Ausfahrt
- 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 und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
 - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
 - Erhaltung von Bäumen
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - ▨ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - PF Fläche für Anpflanzungen (Pflanzfläche)
 - EF Fläche für Erhaltungsmaßnahmen (Erhaltungsfächen)
 - FSP Flächenbezogener Schalleistungspegel (siehe textliche Festsetzung Nr.8)

GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN - Landkreis Leer -

BEBAUUNGSPLAN NR. F14 (vormals Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5) " Am Alten Weg - Flachsmeer "

Übersichtsplan M. 1: 5000

