

# Satzung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes F 15  
„Schützenweg“, Ortschaft Flachsmeer, im vereinfachten  
Verfahren nach § 13 BauGB

---



## Satzung

### zur 1. Änderung des Bebauungsplanes F 15 „Schützenweg“, Ortschaft Flachsmeer, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

---

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der jeweils aktuellen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Westoverledingen in seiner Sitzung am 17.07.2014 die 1. Änderung des Bebauungsplanes F 15 beschlossen.

#### § 1

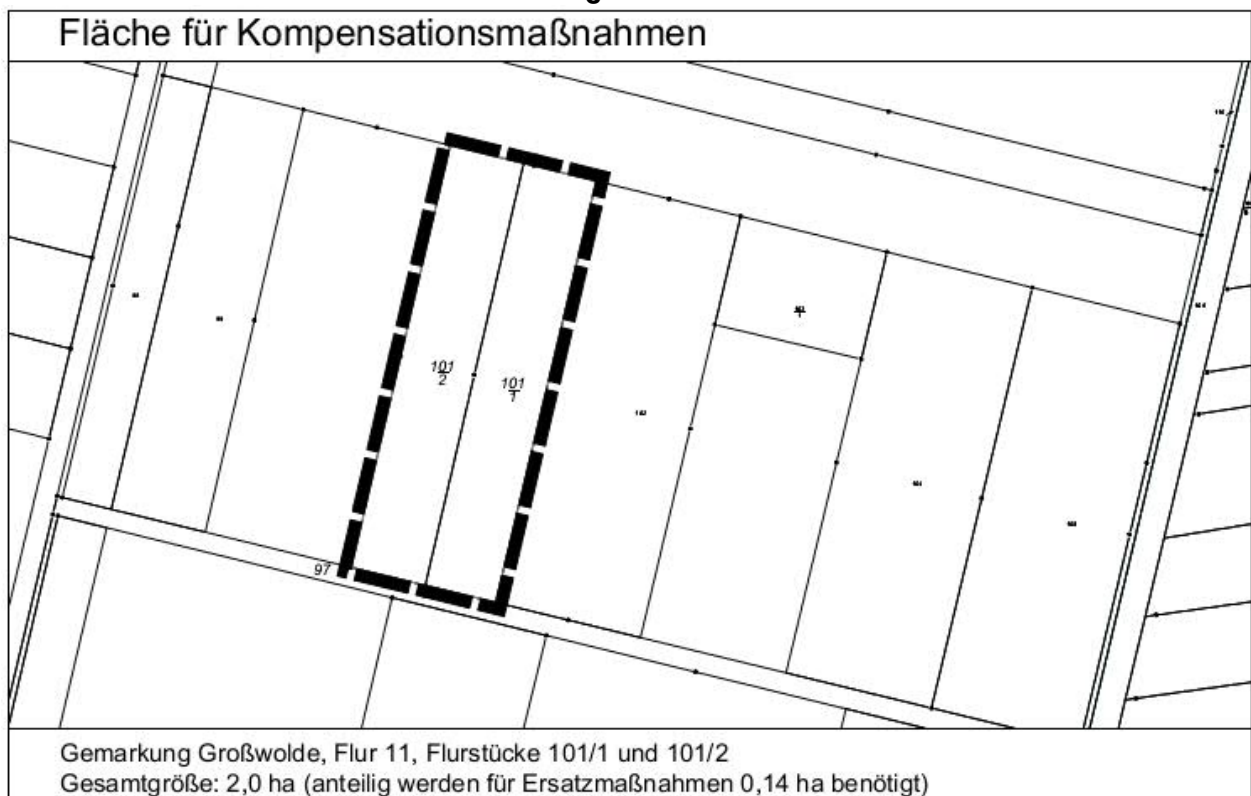
Die Festsetzung für das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt geändert:

- Für den gesamten Geltungsbereich wird das Höchstmaß der Zahl der Vollgeschosse auf II festgesetzt.
- Für den gesamten Geltungsbereich wird das Höchstmaß der Traufhöhe ersatzlos gestrichen.

#### § 2

Die örtlichen Bauvorschriften 1 bis 5, nach der NBauO von 1973 §§ 56, 97 und 98 sind nach § 84 der NBauO von 2012, ersatzlos zu streichen.

#### § 3



Die Satzung tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

**Gemeinde Westoverledingen**

Westoverledingen, den

---

Bürgermeister  
Eberhard Lüpkes

# **Begründung**

## **zur 1. Änderung des Bebauungsplanes F 15 „Schützenweg“, Ortschaft Flachsmeer**

Der Bebauungsplan F 15 wurde am 27.03.2003 vom Rat der Gemeinde Westoverledingen als Satzung beschlossen. Durch die Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Leer am 15.05.2003, ist der Bebauungsplan F 15 rechtsverbindlich geworden.

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. F 15 „Schützenweg“ in der Ortschaft Flachsmeer zu ändern und die 1. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen.

Um eine individuelle Gestaltung der Wohngebäude zu ermöglichen, wird die Festsetzung für das Maß der baulichen Nutzung wie folgt geändert:

Das Höchstmaß der Zahl der Vollgeschosse wird von I auf II erhöht.

Die Festsetzung der Traufhöhe von  $\leq 4,00\text{m}$  wird ersatzlos gestrichen.

Des Weiteren werden die gesamten örtlichen Bauvorschriften ersatzlos gestrichen.

Die 1. Bebauungsplanänderung betrifft den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplanes. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes F 15 - 1. Änderung - befindet sich am nordöstlichen Rand der Ortschaft Flachsmeer und umfasst eine ca. 6,32 ha große Fläche südlich der Straße „Schützenweg“ und „Zum Flachsmeer“.

Die mit der Planänderung verbundenen Rücknahmen von Maßnahmen, die zur Minimierung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes vorgesehen waren, führt zu einem Eingriff, der zu kompensieren ist.

Im gesamten Geltungsbereich existieren aktuell noch 14 freie Bauplätze. Im westlichen Bereich „Schützenstraße“ bis zur Stichstraße die zum Regenrückhaltebecken führt, sind es vier freie Grundstücke und östlich davon „Zum Flachsmeer“ sind noch zehn unbebaute Grundstücke vorhanden.

Aufgrund des beeinträchtigten Landschaftsbildes durch die im Plangebiet vorhandenen und die umliegenden Siedlungsstrukturen sowie dem Erhalt der landschaftsprägenden Elemente im Plangebiet und der Umgebung (Wallhecken, Hecken, Einzelbäume, Waldflächen) wird ein Fläche von 100 m<sup>2</sup> pro zukünftig noch zu bebauenden Grundstück für angemessen erachtet, um die zusätzlichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu kompensieren.

Um den o. g. Kompensationsbedarf in Höhe von 1.400 m<sup>2</sup> zu kompensieren stellt die Gemeinde das Flurstück 101/1 und 101/2, der Flur 11 der Gemarkung Großwolde zur Verfügung. Auf dieser Fläche werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zur Kompensation der Eingriffe in das Landschaftsbild umgesetzt.

Westoverledingen, den

---

Der Bürgermeister  
Eberhard Lüpkes