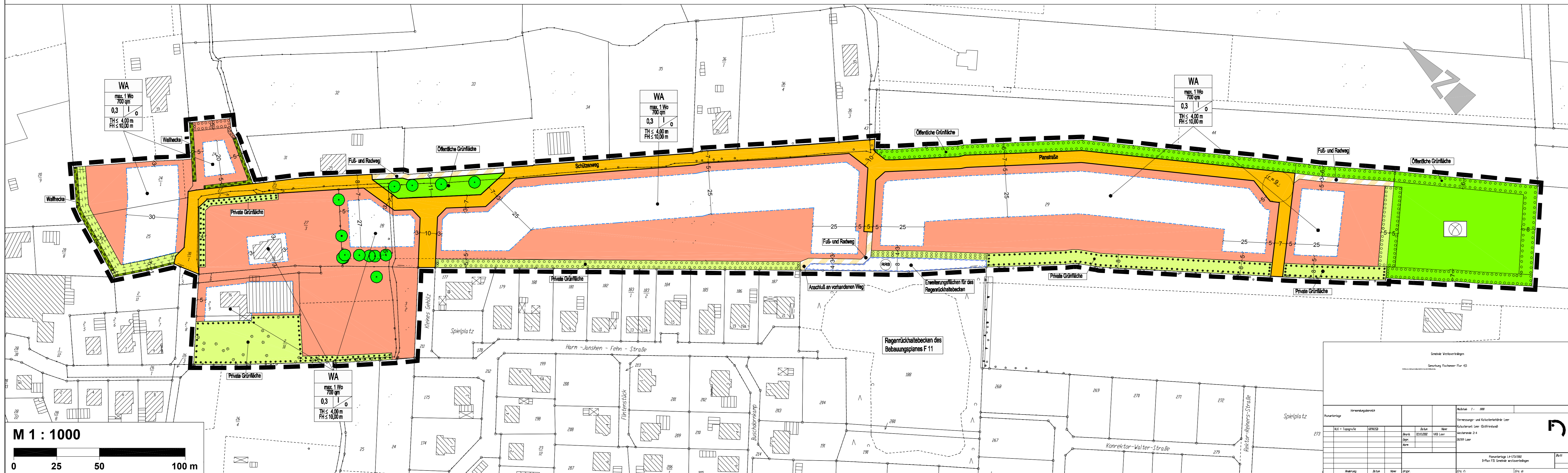


# Gemeinde Westoverledingen

## Bebauungsplan Nr. F 15 "Schützenweg" mit örtlichen Bauvorschriften



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**1. Art der baulichen Nutzung**

**WA** allgemeines Wohngebiet (WA)  
max. 1 Wo / 700 qm  
Anzahl der Wohnungen je Grundstücksfläche

**2. Maß der baulichen Nutzung**

0,3 Grundflächenzahl (GRZ) 0,3  
1 Zahl der Vollgeschosse 1  
TH ≤ 4,00 m Traufhöhe ≤ 4,00 m  
FH ≤ 10,00 m Firsthöhe ≤ 10,00 m

**3. Bauweise, Baugrenzen**

o offene Bauweise  
- - - - - Baugrenze

**4. Verkehrsflächen**

— Straßenbegrenzungslinie  
— Straßenverkehrsfläche  
— Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

**5. Grünflächen**

— öffentliche Grünfläche  
— öffentliche Grünfläche, mit der Zweckbestimmung: Bolzplatz  
— private Grünfläche

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

**RRB** Umgrünung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

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

— Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
— Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
— Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern  
— Erhaltung von Einzelbäumen  
— Umgrünung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, hier: gem. § 33 NNatSchG geschützte Wallecke

**8. Sonstige Planzeichen**

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Innere der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1 - 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innere der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):  
Oberer Bezugspunkt: a) Traufe, Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachtraufe  
b) First- oder Firstkante  
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmittelle) der nächsten Erschließungsstraße (Schützenweg)
- Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 12 und 14 BauNVO nicht zulässig.
- Die innerhalb des Flurstückes Nr. 3/2 gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzte Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern kann für die Anlage notwendiger Grundstückszufahrten auf einer Breite von 5,00 m beseitigt werden.
- Innere der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind Ausgleichsmaßnahmen gem. § 10 NNatSchG zur teilweisen Kompensation der unvermeidbaren, zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft nach Maßgabe des Grünordnungsplanes (GOP) zum Bebauungsplan Nr. F 15 vorzunehmen.
- 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 15 anzulegen.

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

Folgende Gehölzqualitäten sind zu verwenden:  
Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm  
Bäume (je 25,00 m): Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm  
Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 80 cm

- Innere der gem. § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) ist je 150 m<sup>2</sup> versiegelter Grundstücksfläche ein hochstammiger Laubbau oder Obstbaum gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

**Pflanzenarten:** Esche, Stieleiche, Eberesche, Weißdorn  
Apfelsorten: Boskoop, Groninger Krone, Jacob Fischer, Ostfriesischer Streibling  
Birnsorten: Gute Graue, Köstliche von Chameau, Neue Pointeau

Folgende Gehölzqualitäten sind zu verwenden:  
Bäume: Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm  
Obstbäume: Hochstämme, Stammumfang 8 - 10 cm
- Innere 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 15 zu erhalten und zu entwickeln.
- Innere der festgesetzten Flächen 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 Umkreis von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte der zu erhaltenden Einzelbäume, sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzunehmen.

- Die ca. 4,42 ha große Fläche in der Gemarkung Flachsmeer, Flur 11, Flurstück 28, das Flurstück 4, Flur 11, Gemarkung Flachsmeer mit anteilig ca. 0,15 ha sowie ein 9,00 m langer Teilschnitt der Wallecke Nr. 16 in der Gemarkung Flachsmeer, Flur 1, Flurstück 93/2 sind rechtsverbindliche Bestandteile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. F 15. Auf den Flächen 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 15 realisiert.

Auf dem Flurstück 4, Flur 11, Gemarkung Flachsmeer sind auf einer Länge von 180,00 m und einer Breite von 8,50 m auf dem östlichen Teilstück der vorhandenen Wegeparzelle die vorhandenen Gehölze zu beseitigen. Die Maßnahmen haben außerhalb der Brutperiode zu erfolgen und dienen der Optimierung des Wiesenvogelbrennraumes.

**NACHRICHTLICHE HINWEISE**

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenasammungen, 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 Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder 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 für die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagierungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Der Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan Nr. F 15 "Schützenweg" ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. F 15 "Schützenweg".

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

- Innere der räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. F 15 befinden sich gem. § 33 NNatSchG geschützte Wallecken.

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

- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften (gem. §§ 56, 97 u. 98 NBauO) entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. F 15 "Schützenweg".
- Innere der allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO sind die Dächer der Hauptgebäude ausschließlich als Sattel-, Krüppelwal-, oder Walmdächer bei einer Dachneigung von 30° bis 45° zu errichten. Dieses gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen, Wintergärten, Dachgauben und Dachterker sowie andere, dem Gebäude deutlich untergeordnete Bauteile.
- Die Dacheindeckung der geneigten Dächer ist aus unglasierten oder engobierten Tonziegeln oder Betondachsteinen in rotter bis rotbrauner Farbe auszuführen. Hierfür sind wahlweise Farben des Farbregisters RAL 840 - HR (matt) der Ziffern 3000, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016 sowie 8003, 8004, 8012 und 8023 zu verwenden. Ausgenommen sind Anlagen zur Entwicklung regenerativer Energien (z. B. Solarenergieanlagen), die bis zu 50 % der Dachfläche zulässig sind.
- Das sichtbare Außenmauerwerk der Gebäude ist aus roten oder rotbraunen Klinkersteinen herzustellen. Hierfür sind wahlweise Farben des Farbregisters RAL 840 - HR (matt) der Ziffern 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016 sowie 8003, 8004, 8012 und 8023 zu verwenden. In Giebel-dreiecken sowie bei der Errichtung von Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO ist eine Holzverkleidung zulässig.
- Innere der Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften ist die Errichtung von Holzgebäuden zu zulässig. Erfolgt eine farbige Gestaltung der Holzgebäude, sind für die Dächer und Fassaden die in Nr. 3 und 4 der örtlichen Bauvorschriften vorgeschriebenen Farbtöne des Farbregisters RAL 840 - HR (matt) zu verwenden.



**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 30.01.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 15 "Schützenweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 31.08.2002 ortsbüchlich bekanntgemacht.

Westoverledingen, den ..... Bürgermeister

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 04.12.2002 nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. F 15 "Schützenweg" zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und § 97 NBauO - beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am 18.01.2003 ortsbüchlich durch Tageszeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung vom 28.01.2003 bis zum 28.02.2003 öffentlich ausliegen.

Westoverledingen, den ..... Bürgermeister

**SATZUNGSBESCHLUSS**

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat den Bebauungsplan Nr. F 15 "Schützenweg" bestehend aus Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am 27.03.2003 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 beigelegt.

Westoverledingen, den ..... Bürgermeister

**INKRAFTTRETEN**

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. F 15 "Schützenweg" ist gem. § 10 (3) BauGB am ..... im Amtsblatt ..... bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. F 15 "Schützenweg" ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Westoverledingen, den ..... Bürgermeister

**VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN**

Innere eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. F 15 "Schützenweg" ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen, den ..... Bürgermeister

**MÄNGEL DER ABWÄGUNG**

Innere von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. F 15 "Schützenweg" sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen, den ..... Bürgermeister

**BEGLAUBIGUNG**

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. F 15 "Schützenweg" stimmt mit der Urschrift überein.

Westoverledingen, den ..... Bürgermeister

**PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG**

Aufgrund 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 aktuellen Fassung, hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 15 "Schützenweg" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Westoverledingen, den .....  
Bürgermeister (Siegel)

**VERFAHRENSVERMERKE**

**PLANUNTERLAGE**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: Maßstab: 1 : 1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastersgesetzes 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 22.03.2002). 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), den .....  
Katasteramt Leer (Ostfriesland) (Siegel)

**PLANVERFASSER**

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach

Jade, den .....  
Dipl. Ing. O. Mosebach (Planverfasser)

**Übersichtsplan unmaßstäblich**

### Gemeinde Westoverledingen Landkreis Leer

### Bebauungsplan Nr. F 15, "Schützenweg" mit örtlichen Bauvorschriften

**Diekmann & Mosebach** Regionalplanung Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement  
Vareler Straße 9 26349 Jade-Laderberg Tel. (04454) 91 83 82 Fax 91 83 80