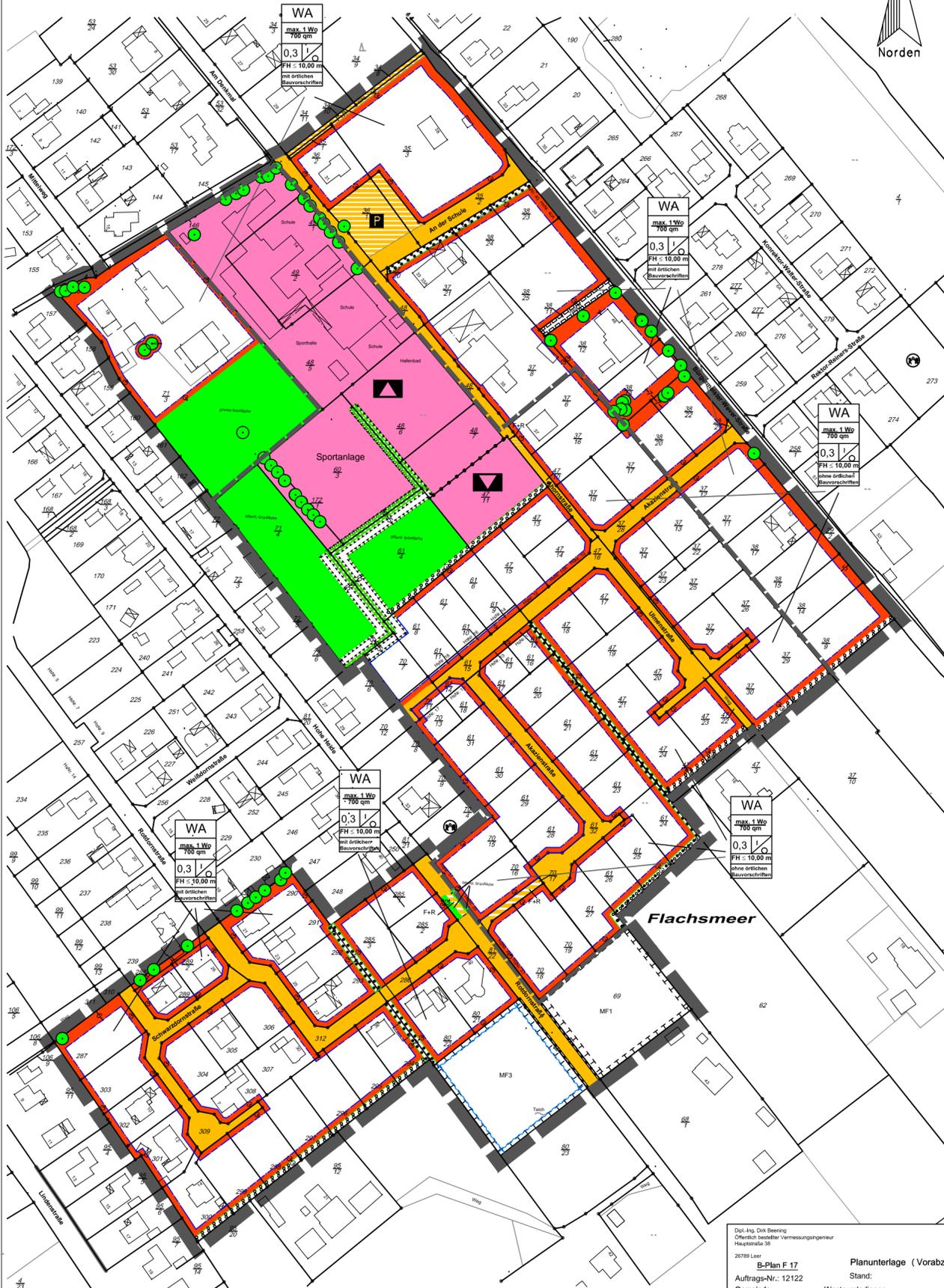


# Gemeinde Westoverledingen

## Bebauungsplan Nr. F 17

### "Bürgermeister-Wever-Straße / Rotdornstraße"



Gemarkung Flachsmeer Flur 5 Maßstab 1: 1000

Planunterlagen (Vorabzug)  
 Stand: Westoverledingen  
 Gemarkung: Flachsmeer  
 Flur: 5  
 Flurstück: versch.

#### 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 (§ 6 Nr. 1 BauNVO).
- Innere der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):  
 Oberer Bezugspunkt: First- oder Firstkante  
 Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrspurmitte) der nächsten Erschließungsstraße
- Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 12 und 14 BauNVO nicht zulässig.
- Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die vorhandenen, gem. § 33 NatG geschützten Wallhecken nach Maßgabe des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan durch Anpflanzung von Gehölzen sowie Erneuerung des Wallkörpers durch Bodenmaterial in ihrer Ausprägung aufzuwerten. Gehölzarten und -qualitäten sind der textlichen Festsetzung Nr. 7 zu entnehmen.
- Die mit MF1 und MF2 (Wallheckenschutzstreifen) bezeichneten, festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die dort geplanten Versickerungsbecken naturnah auszubauen. Die Randbereiche sind als Extensivweiden zu entwickeln. In den Randbereichen der mit MF1 bezeichneten Flächen sind standortgerechte, lineare Gehölzplantagen vorzusehen. Gehölzarten und -qualitäten sind der textlichen Festsetzung Nr. 7 zu entnehmen.
- Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB innerhalb der mit MF3 bezeichneten Fläche ist das dort geplante Versickerungsbecken naturnah auszubauen. Die Randbereiche sind als Extensivweiden zu entwickeln. Zusätzlich hierzu sind entlang der nördlichen Flächenabgrenzung standortgerechte, lineare Gehölzplantagen vorzusehen. Gehölzarten und -qualitäten sind der textlichen Festsetzung Nr. 7 zu entnehmen.

7. 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 17 anzulegen.

Plantypen: Schwarzerle, Eberesche, Stieleiche, Feldahorn, Brombeere, Haselnuß, Hainbuche, Hartriegel, Hundstee, Schiele, Schneeball, Weißdorn, Orweide  
 Folgende Gehölzqualitäten sind zu verwenden:  
 Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm  
 Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 80 cm

8. Innerhalb der gem. § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) ist je 400 m Grundstücksfläche ein klein Kroniger Laubbaum oder Obstbaum gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Planperiode durchzuführen.

Plantypen: Feldahorn, Rotdorn, Weißdorn, Kornelkirsche, Wildpflaume, Mehlbeere, Apfelfleischer Kirsche, Jacob Fächer, Ostasiatischer Sträubling  
 Birnensorten: Güte Graue, Köstliche von Chamaeu, Neue Pointe  
 Kirschsoroten: Oktavia, Dönissens Gelbe Knochekirsche, Morellenfeuer, Schattenmorelle  
 Folgende Gehölzqualitäten sind zu verwenden:  
 Bäume: Hochstämmle, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm  
 Obstbäume: Hochstämmle, Stammumfang 8 - 10 cm

9. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB je 200 m² versiegelte Verkehrsfläche ein hochstämmiger Laubbaum nach Maßgabe des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan zu pflanzen.

Plantypen: Stieleiche, Eberesche, Weißdorn  
 Hochstämmle, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

10. Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind die vorhandenen Gehölz- und Grabenstrukturen nach Maßgabe des Grünordnungsplanes (GOP) zum Bebauungsplan Nr. F 17 zu erhalten und zu entwickeln.

11. Innerhalb der festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sowie zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB ist der Gehölzbestand zu schützen und zu erhalten sowie durch standortgerechte Gehölzplantagen nach Maßgabe des Grünordnungsplanes (GOP) zum Bebauungsplan Nr. F 17 zu ergänzen.

12. Die innerhalb des Geltungsbereiches gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang oder bei Beseitigung aufgrund einer Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung nach Maßgabe des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan 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 vorzusehen.

13. Die ca. 0,67 ha große Fläche in der Gemarkung Flachsmeer, Flur 5, Flurstück 8015 (entliegend werden ca. 0,23 ha benötigt), die ca. 3,0 ha große Fläche in der Gemarkung Großwiede, Flur 11, Flurstücke 84 und 95 (entliegend werden ca. 1,8 ha benötigt) und die ca. 9,0 ha große Fläche in der Gemarkung Irlhove, Flur 18, Flurstücke 64, 66, 67, 68 und 69 (entliegend werden ca. 0,59 ha benötigt) sind rechtsverbindlicher Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. F 17. Auf der Fläche sind 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 17 realisiert.

14. Im Bereich der ausgewiesenen Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern angrenzend an Straßenverkehrsflächen ist das Anlegen von Zufahrten bis zu 6,00 m Breite zulässig.

15. Vor Abruch eines Bauwerkes bzw. bevor im Rahmen einer Baumaßnahme Bodennaterial ausgehoben wird, ist zunächst zu prüfen, ob mit Schadstoffbelastungen zu rechnen ist, zumal die Entsorgungsmöglichkeit (Verwertung oder Beseitigung) anfallender Bauabfälle und Ausbrennungen von deren Schadstoffgehalt und Beschaffenheit abhängt. Der Bodenaustausch ist im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes, auf der Grundlage der Vorkundung ist zu entscheiden, ob analytische Untersuchungen erforderlich werden. Gegebenfalls kann der Befragte gemeinsam mit evtl. vorgesehenen Baugrunduntersuchungen abgedeckt werden. Generell darf anfallender unbelasteter Bodenaustausch am Herkunftsort sowie außerhalb des Herkunftsortes unbeschränkt verwendet werden, sofern der Boden aufgrund der Bodennährstoffe für die geplante Verwertungsmaßnahme geeignet ist und die Anforderungen der LAGA Richtlinie M 20 sowie der Bundesbodenschutzverordnung dabei eingehalten werden. Verwertungsmaßnahmen unterliegen dabei ggfls. genehmigungsgerechten Anforderungen nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht und sind daher vorab mit dem Landkreis Leer bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Sofern mineralische Abfälle (Recyclingrohstoffe und Bodennaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA M 20.

Sofern mineralische Abfälle (Recyclingrohstoffe und Bodennaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA M 20.

Sofern mineralische Abfälle (Recyclingrohstoffe und Bodennaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA M 20.

Sofern mineralische Abfälle (Recyclingrohstoffe und Bodennaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA M 20.

Sofern mineralische Abfälle (Recyclingrohstoffe und Bodennaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA M 20.

Sofern mineralische Abfälle (Recyclingrohstoffe und Bodennaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA M 20.

Sofern mineralische Abfälle (Recyclingrohstoffe und Bodennaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA M 20.

Sofern mineralische Abfälle (Recyclingrohstoffe und Bodennaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA M 20.

Sofern mineralische Abfälle (Recyclingrohstoffe und Bodennaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA M 20.

Sofern mineralische Abfälle (Recyclingrohstoffe und Bodennaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA M 20.

Sofern mineralische Abfälle (Recyclingrohstoffe und Bodennaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA M 20.

Sofern mineralische Abfälle (Recyclingrohstoffe und Bodennaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA M 20.

Sofern mineralische Abfälle (Recyclingrohstoffe und Bodennaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA M 20.

#### PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), in der jeweils aktuellen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Westoverledingen die 1. Änderung des Bebauungsplanes F 17, Ortsteil Flachsmeer, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

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

VERFAHRENSVERMERKE  
 Planunterlagen  
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
 Maßstab: 1:1000  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
 © 2011 LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Aurich

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt. Die Verantwortung für nicht-eigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf

1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften.

2. die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen ... (Auszug aus § 5 (3) NVerMG).

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom .....). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Orthoikonie ist einwandfrei möglich.

Leer, den .....  
 (Siegel) (offiziell besiegelter Vermessungsangestellter)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS  
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 21.03.2012 und 05.09.2012 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. F 17 "Bürgermeister-Wever-Straße / Rotdornstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.02.2013 öffentlich bekannt gemacht worden. Der Erneu des Bebauungsplans Nr. F 17 "Bürgermeister-Wever-Straße / Rotdornstraße" hat mit Begründung vom 04.03.2013 bis zum 05.04.2013 öffentlich ausliegen.

Westoverledingen, den .....  
 Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS  
 Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. F 17 "Bürgermeister-Wever-Straße / Rotdornstraße", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am 20.06.2013 gemäß § 10 (1) BauGB und des § 84 BauO in den zzt. gefassten Fassungen als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 (9) BauGB beigefügt.

Westoverledingen, den .....  
 Bürgermeister

Inkrafttreten  
 Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. F 17 "Bürgermeister-Wever-Straße / Rotdornstraße" ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... im Amtsbereich für den Landkreis Leer bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. F 17 "Bürgermeister-Wever-Straße / Rotdornstraße" ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Westoverledingen, den .....  
 Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN  
 Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. F 17 "Bürgermeister-Wever-Straße / Rotdornstraße" wurde keine Verletzung von Vorschriften im Sinne des § 215 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplans Nr. F 17 "Bürgermeister-Wever-Straße / Rotdornstraße" und der Begründung geltend gemacht.

Westoverledingen, den .....  
 Bürgermeister

Mängel der Abwägung  
 Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. F 17 "Bürgermeister-Wever-Straße / Rotdornstraße" sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen, den .....  
 Bürgermeister

Beglaubigung  
 Diese Ausfertigung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. F 17 "Bürgermeister-Wever-Straße / Rotdornstraße" stimmt mit der Urschrift überein.

Westoverledingen, den .....  
 Bürgermeister

#### PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**  
 allgemeines Wohngebiet (WA)  
 Anzahl der Wohnungen je Grundstückfläche
- Maß der baulichen Nutzung**  
 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,3  
 Anzahl der zulässigen Vollgeschosse  
 Firsthöhe ≤ 10,00 m, Höhenbezugspunkte s. textl. Festsetzung Nr. 2
- Bauweise, Baugrenzen**  
 offene Bauweise  
 Baugrenze
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen**  
 Flächen für den Gemeinbedarf  
 Schule  
 Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Verkehrsflächen**  
 Straßenverkehrsfläche  
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg  
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche
- Grünflächen**  
 öffentliche Grünfläche  
 private Grünfläche
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und für die Regelung des Wasserabflusses**  
 Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (Versickerungsbecken)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Maßnahmenfläche-MF)  
 zu erhaltender Einzelbaum  
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
 Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern  
 Umgrenzung von Schutzobjekten und Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts, hier: gem. § 33 NatG geschützte Wallhecke
- Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger zu belastende Flächen  
 Bereich ohne örtliche Bauvorschriften  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN  
 Landkreis Leer



## 1. Änderung Bebauungsplan F 17 Ortsteil Flachsmeer "Bürgermeister-Wever-Straße / Rotdornstraße"

