

Gemeinde Westoverledingen

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. F 19 "Papenburger Straße - Königstraße"

gem. § 13a BauGB



1 : 1.000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI 1 und MI 2) gem. § 6 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 6 und Nr. 7 BauNVO, wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).
- Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI 1 und MI 2) gem. § 6 BauNVO sind Bordelle als Gewerbebetriebe aller Art, die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO (Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a (3) Nr. 2 BauNVO) sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a (3) Nr. 2 BauNVO) nicht zulässig (§ 1 (5), (6) und (9) BauNVO).
- Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI 1) gem. § 6 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl auf 0,7 durch die Grundfläche der in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen zulässig.
- Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI 1 und MI 2) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung den jeweiligen Teilflächen zugeordneten Emissionskontingente (LEK) nach DIN 45691 weder tagsüber noch nachts überschreiten (§ 1 (4) Nr. 2 BauNVO).

Bezeichnung	LEK tags / nachts [dB(A)]
MI 1	45,0 / 30,0
MI 2	50,0 / 35,0

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A bis C erhöhen sich die Emissionskontingente (LEK) um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	Zusatzkontingent LEK,zus.k [dB(A)]	
	tags	nachts
A	10,0	10,0
B	4,0	4,0
C	0,0	0,0

Die Berechnung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes angegebenen Emissionskontingente (LEK) ist mit der Annahme freier Schallausbreitung vom Emissions- zum Immissionsort und ausschließlich unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes und ohne Berücksichtigung von Abschirmungen und von Boden- und Meteorologiedämpfung nach DIN 9613-2:6 durchgeführt worden. (Anmerkung: Ein Betrieb ist auf dem jeweiligen Gebiet zulässig, wenn der nach TA-Lärm berechnete Beurteilungspegel L_{r,im} am jeweiligen Immissionsort das für das Betriebsgrundstück aus dem im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingent berechnete Immissionskontingent einhält bzw. unterschreitet).

- Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig (§ 23 (5) BauNVO).
- Innerhalb der Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB ist der vorhandene Gehölzbestand zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind adäquat vom Eingriffsverursacher zu ersetzen.
- Innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind in den als Lärmpegelbereich III bzw. IV (gem. DIN 4109) gekennzeichneten Bereichen in einem Abstand von ca. 40,00 m bzw. ca. 16,00 m zur Fahrbahnkante der Papenburger Straße (K 24) sowie in einem Abstand von ca. 37,00 m bzw. ca. 13,00 m zur Fahrbahnkante der Königstraße (K 60) beim Neubau bzw. bei baulichen Veränderungen die folgend aufgeführten erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R_{w, res}) der Außenbauteile für Aufenthaltsräume von Wohnungen bzw. für Büroräume u. ä. einzuhalten.

Lärmpegelbereich III:
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R_{w, res} = 35 dB
Büroräume u. ä.: erf. R_{w, res} = 30 dB

Lärmpegelbereich IV:
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R_{w, res} = 40 dB
Büroräume u. ä.: erf. R_{w, res} = 35 dB

- Innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind in einem Abstand von 23,00 m zur Fahrbahnkante der Papenburger Straße (K 24) sowie in einem Abstand von 21,00 m zur Fahrbahnkante der Königstraße (K 60) die der Lärmquelle zugewandten Fenster von Schlafräumen bei Neubau bzw. bei baulichen Veränderungen mit schalldämmenden Lüftungssystemen auszustatten. Alternativ können die Fenster von Schlafräumen an den lärmabgewandten bzw. abgeschirmten Fassadenseiten angeordnet werden.
- Innerhalb der besonders gekennzeichneten Bereiche in einem Abstand von 23,00 m zur Fahrbahnkante der Papenburger Straße (K 24) sowie in einem Abstand von 21,00 m zur Fahrbahnkante der Königstraße (K 60) sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB die Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone etc.) auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Optional kann als schallschirmende Maßnahme die Errichtung von Lärmschutzwänden, Wällen, Garagenwänden, die die erforderliche Schallminderung der Immissionswerte bewirken, im Nahbereich der Terrassen oder Balkone dienen.
- Der innerhalb des Geltungsbereiches gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzte Einzelbaum ist auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang oder Beseitigung aufgrund einer Befreiung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vom Eingriffsverursacher vorzunehmen. Im Radius von 5,00 m ausgehend von der Stammmitte des zu erhaltenden Einzelbaumes sind Versiegelungen, Abragungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.
- Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraumes vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Niedersächsischem Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11, 26603 Aurich, Tel.: 04941 / 179932 als verantwortliche Stellen unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf vom 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen, etc. zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.
- Anfallende Abfälle unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer in der jeweils gültigen Fassung. Abfälle sind einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wieder verwendet werden. Verwertungsmaßnahmen wie z. B. Flächenauffüllungen außerhalb des Baugrundstücks, Errichtung von Lärmschutzwällen usw., unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutz). Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA M 20 (Mittellung der Länderearbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen").
- Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hammeln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.
- Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer unverzüglich zu informieren.

- Aus dem Plangebiet können im Hinblick auf die von der Papenburger Straße (K 24) und der Königstraße (K 60) ausgehenden Emissionen keine Ansprüche gegenüber dem Träger der Straßenbaulast gestellt werden.
- Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. F 19 befindet sich eine Versorgungsleitung der EWE AG (Niederspannungskabel). Die Leitung darf nicht überbaut werden. Der Ausbaunternehmer hat sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, dessen Leitung vor Ort verlegt ist (Erkundigungspflicht). Die Einzeichnung der Trasse ist nicht lagegenau.
- Innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. F 19 gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Westoverledingen.
- Es ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) anzuwenden.
- Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) anzuwenden.
- Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).
- Folgende Flächen werden als Kompensationsflächen für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. F 19 in Anspruch genommen: Gemeinde Westoverledingen, Gemarkung Flachsmeer, Flur 2, Flurstück 55/4.
- Die genannten DIN Vorschriften sind bei der Bauart der Gemeinde Westoverledingen einzusehen.

FLÄCHE FÜR KOMPENSATIONSMAßNAHMEN



1 : 3.000

Gemeinde Westoverledingen, Gemarkung Flachsmeer, Flur 2, Flurstück 55/4

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Westoverledingen am die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. F 19 "Papenburger Straße - Königstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Westoverledingen, den (Siegel) Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2019 LGLN

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

Die Planunterlage entspricht 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 Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Leer, den
..... Dipl.-Ing. Dirk Beening (Siegel)
(öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

PLANVERFASSER

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. F 19 "Papenburger Straße - Königstraße" wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann + Mosebach & Partner.

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

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. F 19 "Papenburger Straße - Königstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. F 19 "Papenburger Straße - Königstraße" hat mit Begründung vom bis zum öffentlich ausgelegen und war auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Westoverledingen,
..... Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. F 19 "Papenburger Straße - Königstraße" samt Begründung nach Prüfung der Anregungen und Stellungnahmen gem. § 3 (2) S. 4 BauGB sowie der Abwägung der privaten u. öffentlichen Belange gegen- u. untereinander gem. § 1 (7) BauGB in seiner Sitzung am als Satzung laut § 10 BauGB beschlossen.

Westoverledingen,
..... Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. F 19 "Papenburger Straße - Königstraße" ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich im Amtsblatt des Landkreises Leer bekannt gemacht worden. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. F 19 ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Westoverledingen,
..... Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. F 19 "Papenburger Straße - Königstraße" ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. F 19 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen,
..... Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. F 19 "Papenburger Straße - Königstraße" stimmt mit der Urschrift überein.

Westoverledingen,
..... Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiete (MI)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,45 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,45
0,6 zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), z. B. 0,6
II Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, z. B. II

3. Bauweise, Baugrenzen

o offene Bauweise
Baugrenze

4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

o Versorgungleitung (Niederspannung), unterirdisch

5. Grünflächen

private Grünflächen

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

Wasserflächen

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

o Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

o Erhaltung von Einzelbäumen

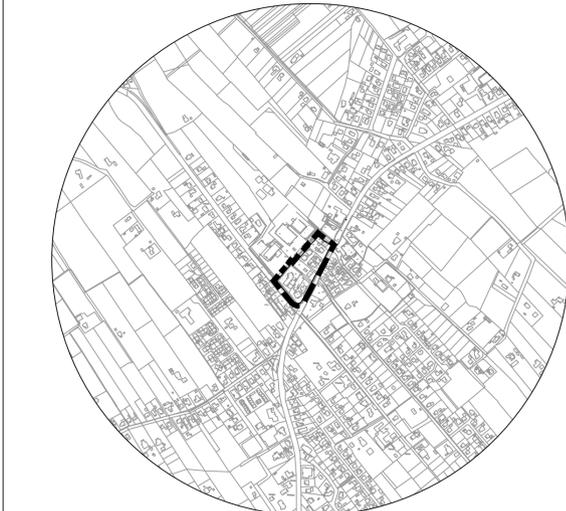
8. Sonstige Planzeichen

- Sichtdreieck
- Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG
- Lärmpegelbereiche (LPB) gem. DIN 4109, z.B. LPB III
- LEK 50,0 dB (A) tags 35,0 dB (A) nachts Emissionskontingente (LEK) nach DIN 45691, Tag- und Nachtwert gem. Lärmgutachten
- besonders gekennzeichnete Bereiche für Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche bzw. zum Schutz der Nachtruhe
- Richtungssektoren A bis C für Zusatzkontingente nach DIN 45691
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Westoverledingen Landkreis Leer

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. F 19 „Papenburger Straße - Königstraße“ gem. § 13a BauGB

Übersichtsplan unmaßstäblich



Endfassung

02.10.2019

Diekmann + Mosebach & Partner

Regionalplanung + Stadt- und Landschaftsplanung + Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

