

Gemeinde Westoverledingen

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 19 "Papenburger Straße - Königstraße" gem. § 13a BauGB



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI1 und MI2) gem. § 6 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 6 bis Nr. 8 BauNVO, wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a (3) Nr. 2 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

2. Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI1 und MI2) gem. § 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a (3) Nr. 2 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

3. Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO1) mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel" gem. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO ist ein Vollsortimenter bis zu einer Verkaufsfläche von 1.400 m² zulässig.

4. Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO2) mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel" gem. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO ist ein Lebensmitteldiscounter bis zu einer Verkaufsfläche von 1.300 m² zulässig.

5. Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO3) mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel" gem. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO ist ein Drogeriemarkt bis zu einer Verkaufsfläche von 650 m² zulässig.

6. Innerhalb der sonstigen Sondergebiete (SO1 bis SO3) mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel" gem. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO sind folgende weitere Nutzungen zulässig:
- sonstige Sortimente bis zu einer Verkaufsfläche von 410 m²,
- Stellplätze.

7. Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI1 und MI2) sowie innerhalb der festgesetzten sonstigen Sondergebiete (SO1a-c, SO2a-b und SO3) mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel" 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)]
SO1a	64,5 / 49,5
SO1b; SO2a; SO3	58,0 / 43,0
SO1c; SO2b	50,0 / 35,0
MI1	45,0 / 30,0
MI2	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 Emissionsort und ausschließlich unter Berücksichtigung des Abstandes 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 Lr,i am jeweiligen Immissionsort das für das Betriebsgrundstück aus dem im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingent berechnete Immissionskontingent einhält bzw. unterschreitet).

8. In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichende Bauweise (a) sind Gebäude mit einer Länge von über 50,00 m zulässig. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung.

9. Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 12 und 14 BauNVO nicht zulässig.

10. Die entlang der gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützten Landschaftsbestandteile (Wallhecken) festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (MF 1) gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind nach Maßgabe des Grünordnungsplanes (GOP) zum Bebauungsplan Nr. F 19 als begleitender Krautaus (Wallheckenschutzstreifen) zu entwickeln. Innerhalb dieser Flächen sind Bodenauf- und -abtragungen, Boden- und Materialabfuhr sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig. Die im nordöstlichen Teilbereich festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (MF2) gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist als artenreiche Hochstaudeinflur in freier Sukzession zu entwickeln.

11. Die innerhalb des Geltungsbereiches der Neuaufstellung des Bebauungsplanes festgesetzten mit Leitungsrechten zu bestehenden Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB dürfen weder durch bauliche Anlagen überbaut noch mit Gehölen bepflanzt werden.

12. 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. 40,0 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 Königsstraße (K 60) beim Neubau bzw. bei baulichen Veränderungen die folgend aufgeführten erforderlichen resultierenden Schall-dämm-Maße (erf. R w,res) der Außenbauteile für Aufenthaltsräume von Wohnungen bzw. für Büroräume u. a. einzuhalten.

Lärmpegelbereich III:
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R w,res = 35 dB
Büroräume u. a.: erf. R w,res = 30 dB

Lärmpegelbereich IV:
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R w,res = 40 dB
Büroräume u. a.: erf. R w,res = 35 dB

13. 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 Königsstraße (K 60) die der Lärmquelle zugewandten Fenster von Schlafräumen bei Neubau bzw. bei baulichen Veränderungen mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten. Alternativ können die Fenster von Schlafräumen an den larmabgewandten bzw. abgeschirmten Fassadenseiten angeordnet werden.

14. 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 Königsstraße (K 60) sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB die Außenwände (Terrassen, Balkone etc.) auf den larmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Optional kann als schallabschirmende Maßnahme die Errichtung von Lärmschutzwänden, Wällen, Terrassenwänden, die die erforderliche Schallminderung der Immissionswerte bewirken, im Nahbereich der Terrassen oder Balkone dienen.

15. Innerhalb der 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 19 anzupflanzen. Es sind sechs Hochstämmle in einem Abstand von 15,00 m zueinander zu pflanzen.

zu verwendende Pflanzensorten:
Bäume: Eberesche, Steileiche, Pfaffenhutche, Weißbuche, Schwarzerle
Sträucher: Faulbaum, Holunder, Pfainbuchen, Hundrose, Schneeball, Weißdorn

Qualitäten:
Bäume: Heister, 2x verpflanz, Höhe 125 - 150 cm
Hochstamm, 3x verpflanz, 12 - 14 cm Stammumfang
Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanz, Höhe 70 - 90 cm

16. 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 Befreiung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Im Radius von 5,00 m ausgehend von der Stammmitte der zu erhaltenden Einzelbäume sind Versiegelungen, Abtragungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzunehmen.

17. Die Fläche der Gemeinde Westerverloden, Gemarkung Völlen, Flur 14, Flurstück 261 (Gesamtgröße 6,1 ha, anteilig werden ca. 1,3 ha benötigt) ist rechtsverbindlicher Bestandteil des Geltungsbereiches der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 19 (Kompensationsfläche). Auf der bezeichneten Fläche 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 19 umgesetzt.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG		
Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) und des § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) vom 17.12.2010 (Nds.GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.12.2014 (Nds. GVBl. S. 434) hat der Rat der Gemeinde Westoverledingen in seiner Sitzung am 01.10.2015 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 19, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung als Satzung beschlossen.		
Westoverledingen,	(Siegel)	Bürgermeister
VERFAHRENSVERMERKE		
PLANUNTERLAGE Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2014 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, 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	(Siegel)	
Dipl.-Ing. Dirk Beening (öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)		
PLANVERFASSER Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach, Rastede. Rastede,		
Dipl.-Ing. O. Mosebach (Planverfasser)		
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 26.11.2014 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 19 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 08.07.2015 ortsüblich bekanntgemacht worden.		
Westoverledingen,		Bürgermeister
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 26.11.2014 nach Erörterung dem Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 19 zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am 08.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung vom 16.07.2015 bis zum 17.08.2015 öffentlich ausliegen.		
Westoverledingen,		Bürgermeister
SATZUNGSBESCHLUSS Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 19 sowie die Begründung nach Prüfung der Anregungen und Stellungnahmen laut § 3 (2) S. 4 BauGB sowie der Abwägung der privaten u. öffentlichen Belange gegen- u. untereinander gemäß § 1 (7) BauGB in seiner Sitzung am 01.10.2015 als Satzung laut § 10 BauGB beschlossen.		
Westoverledingen,		Bürgermeister
INKRAFTTRETEN Der Satzungsbeschluss der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 19 ist gem. § 10 (3) BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Leer bekannt gemacht worden. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 19 ist damit am rechtsverbindlich geworden.		
Westoverledingen,		Bürgermeister
VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 19 wurde keine Verletzung von Vorschriften im Sinne des § 215 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung geltend gemacht.		
Westoverledingen,		Bürgermeister
MÄNGEL DER ABWÄGUNG Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 19 sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.		
Westoverledingen,		Bürgermeister
BEGLAUBIGUNG Diese Ausfertigung der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 19 stimmt mit der Urschrift überein.		
Westoverledingen,		Bürgermeister
NACHRICHTLICHE HINWEISE 1. 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) angeschnitten 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. 2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Alttablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen. 3. Im Geltungsbereich der Neuaufstellung 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 Einzelzeichnung der Trasse ist nicht lagegenau. 4. Die Bereiche der gekennzeichneten Sichtfelder gem. RAST 06 sind von jeder sich behindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von über 0,80 m über der Fahrbahn der Straßen freizuhalten.		
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME 1. Innerhalb des Geltungsbereiches der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 19 gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Westoverledingen. 2. Innerhalb des Geltungsbereiches der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 19 befinden sich gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützte Landschaftsbestandteile (Wallhecken).		
FLÄCHEN FÜR KOMPENSATIONSMAßNAHMEN		
Gemarkung Völlen, Flur 14, Flurstück 261 Gesamtgröße: ca. 6,1 ha, anteilig werden 1,3 ha benötigt		

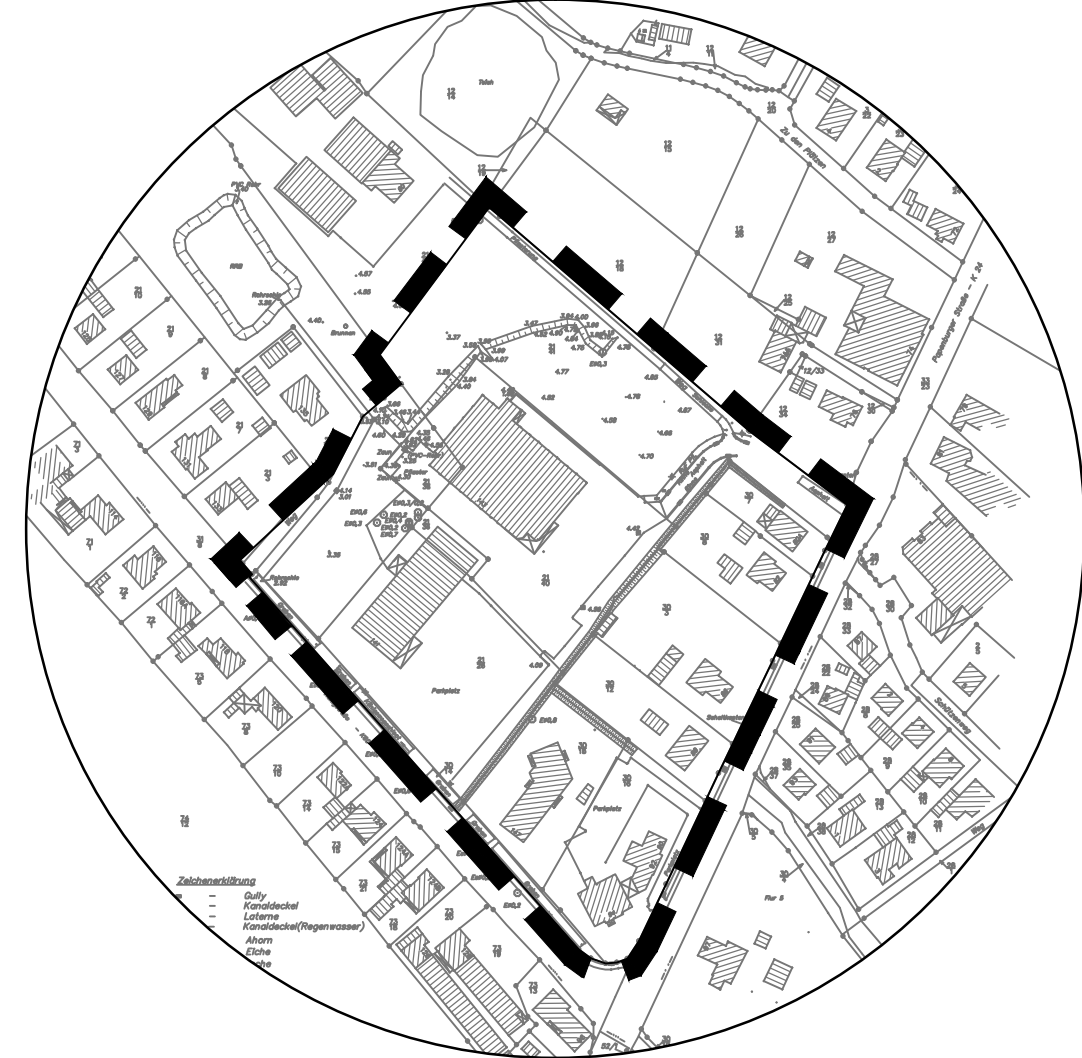
PLANZEICHENERKLÄRUNG	
	Mischgebiet (MI)
	sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel"
2. Maß der baulichen Nutzung	
	zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,4
	zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), z. B. 0,6
	Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, z. B. II
3. Bauweise, Baugrenzen	
	abweichende Bauweise, s. textliche Festsetzung
	offene Bauweise
	Baugrenze
4. Verkehrsflächen	
	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	
	Versorgungsleitung (Niederspannung), unterirdisch
6. Grünflächen	
	öffentliche Grünflächen
7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	
	Wasserflächen
8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Erhaltung von Einzelbäumen
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten i.S.d. Naturschutzrecht s. hier: gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützte Landschaftsbestandteile (Wallhecken)
9. Sonstige Planzeichen	
	mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG
	Lärmpegelbereiche (LPB) gem. DIN 4109, z.B. LPB III
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	besonders gekennzeichnete Bereich für Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche bzw. zum Schutz der Nachtruhe
	Emissionskontingente (LEK) nach DIN 45691, Tag- und Nachtwert gem. Lärmgutachten
	Richtungssektoren A bis C für Zusatzkontingente nach DIN 45691
	Sichtfelder gem. RAST 06

Gemeinde Westoverledingen

Landkreis Leer

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 19 "Papenburger Straße - Königstraße" gem. § 13a BauGB

Übersichtsplan unmaßstäblich



Diekmann & Mosebach Regionalplanung Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 9116 30 Fax 9116 40

