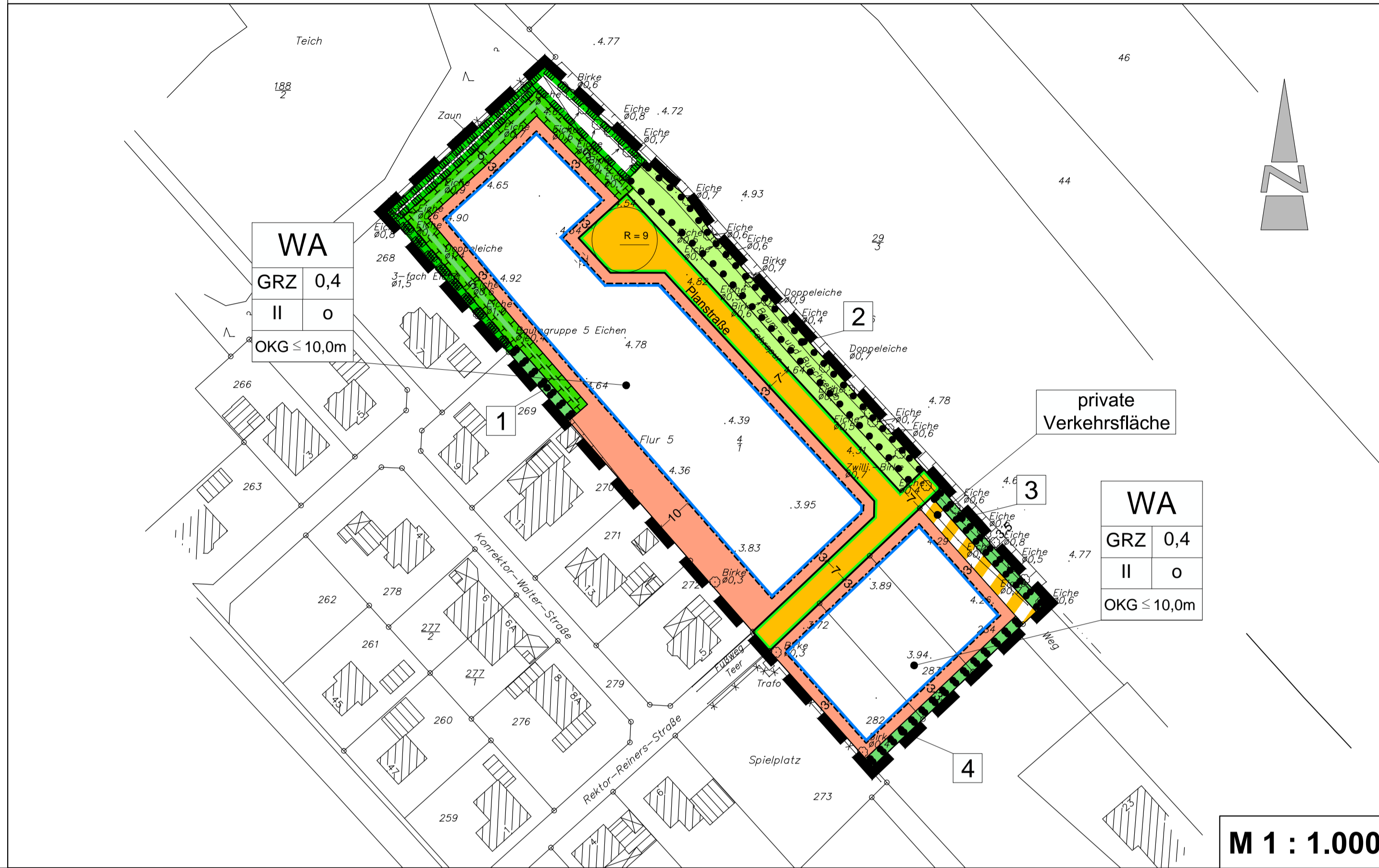


Gemeinde Westoverledingen

Bebauungsplan Nr. F 20 "Rektor-Reiners-Straße"

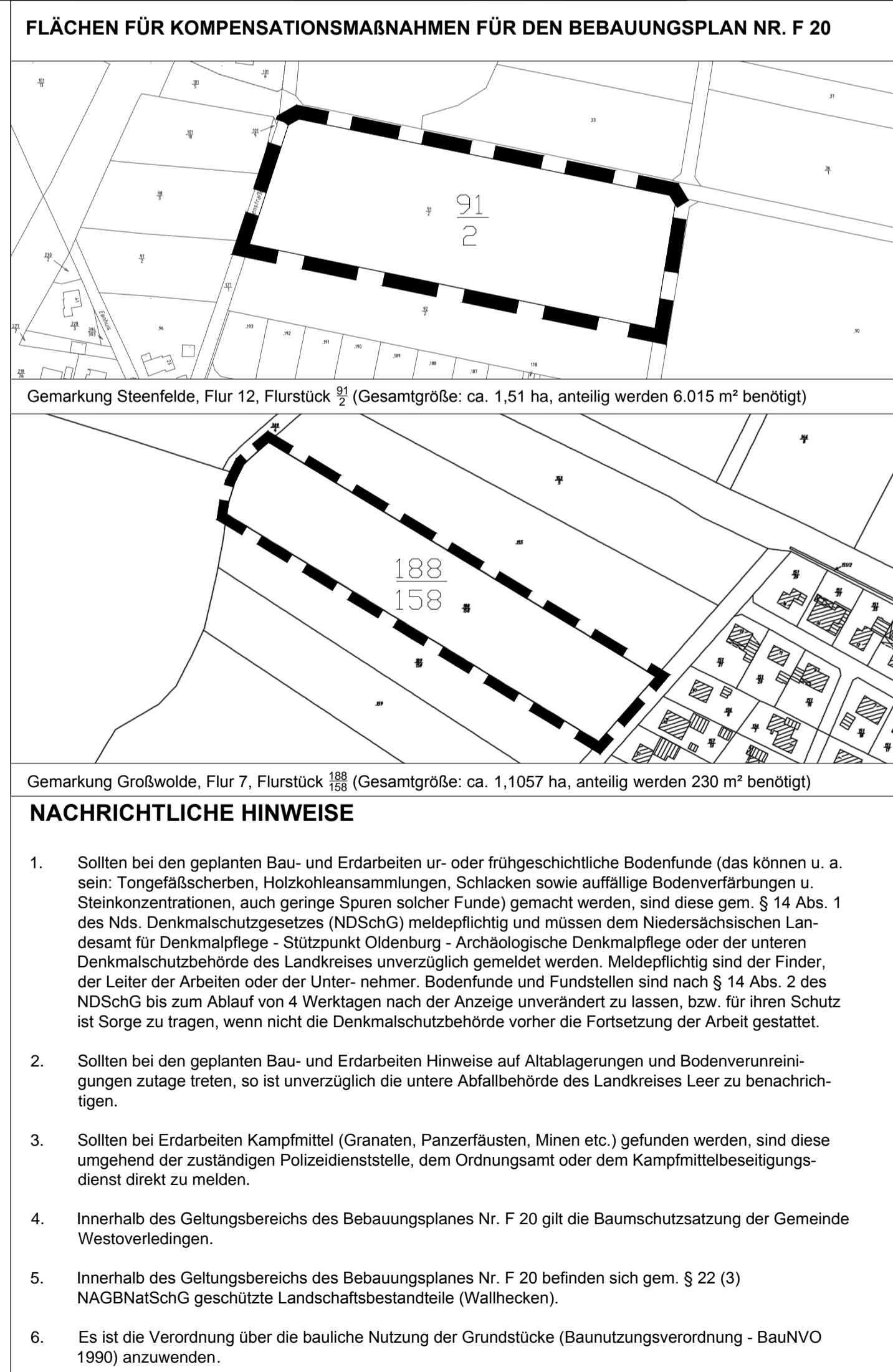


- ### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- Innerhalb der "Allgemeinen Wohngebiete" (WA gem. § 4 BauNVO) sind Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO unzulässig.
 - Eine Überschreitung der GRZ nach § 19 BauNVO ist unzulässig.
 - Innerhalb des Bebauungsplanes gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
 Oberer Bezugspunkt: Oberkante des Gebäudes (OKG)
 Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnrand) der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße

 Geringfügige Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudehöhen (OKG) durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) sind zulässig.
 - Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO sind auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen (gem. § 12 BauNVO) und Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) in Form von Gebäuden nicht zulässig.
 - Innerhalb der Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a+b BauGB mit den Ordnungsnummern 1 und 4 sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und durch standortgerechte Gehölzanzpflanzungen (Bäume und Sträucher) nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. F 20 vom Eingriffsverursacher zu ergänzen. Es sind sechs Hochstämme in einem Abstand von 10,0 m zueinander zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

 Zu verwendende Pflanzenarten:
 Bäume: Weißbirke, Hainbuche, Eberesche, Esche, Schwarzerle, Stieleiche
 Sträucher: Faulbaum, Holunder, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Hundsrose, Schneeball

 Folgende Qualitäten werden empfohlen:
 Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125-150 cm
 Hochstämme: Hochstamm, 3x verpflanzt, 12-14 cm Stammumfang
 Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70-80 cm
 - Innerhalb der Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a+b BauGB mit den Ordnungsnummern 2 und 3 ist das vorhandene Gehölz dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang einzelner Gehölze sind diese durch Neupflanzungen zu ersetzen, um den Charakter des Gehölzstreifens zu erhalten
 - Innerhalb der entlang der Wallhecken festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB (Wallheckenschutzstreifen) sind zum Schutz der Wallhecken Bodenauf- und abtragungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.
 - Die Flächen der Gemeinde Westoverledingen, Gemarkung Steenfelde, Flur 12, Flurstück 91/2 (Gesamtgröße: ca. 1,51 ha, anteilig werden 6.015 m² benötigt) und Gemarkung Großwolde, Flur 7, Flurstück 188/158 (Gesamtgröße: ca. 1,1057 ha, anteilig werden 230 m² benötigt) sind rechtsverbindliche Bestandteile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. F 20. Auf den bezeichneten Flächen werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB zur Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. F 20 umgesetzt.



PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 2996) und aufgrund des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl., S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 13. Oktober 2011 (Nds. GVBl., S. 353) beschließt der Rat der Gemeinde Westoverledingen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 16, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen.

Westoverledingen, (Siegel) Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

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

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
 (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 am2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 20 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am2012 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Westoverledingen, (Siegel) Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am2012 nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. F 20 zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am2012 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung vom2012 bis zum2012 öffentlich ausgelegen.

Westoverledingen, (Siegel) Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat den Bebauungsplan Nr. F 20 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 am2012 als Satzung laut § 10 BauGB beschlossen.

Westoverledingen, (Siegel) Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. F 20 ist gem. § 10 (3) BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Leer bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan F 20 ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Westoverledingen, (Siegel) Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. F 20 wurde keine Verletzung von Vorschriften im Sinne des § 215 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung geltend gemacht.

Westoverledingen, (Siegel) Bürgermeister

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. F 20 sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen, (Siegel) Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. F 20 stimmt mit der Urschrift überein.

Westoverledingen, (Siegel) Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (WA)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
II maximal zulässige Vollgeschosse
OKG ≤ 10,0m maximal Höhe baulicher Anlagen (OKG = Oberkante Gebäude)

3. Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze
 überbaubare Grundstücksfläche
 nicht überbaubare Grundstücksfläche
 offene Bauweise (o)

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (privat)
 Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen

private Grünfläche
 öffentliche Grünfläche

6. 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 Natur und Landschaft
 Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts: Wallhecken

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

Gemeinde Westoverledingen

Landkreis Leer

Bebauungsplan Nr. F 20 "Rektor-Reiners-Straße"

Übersichtsplan unmaßstäblich

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