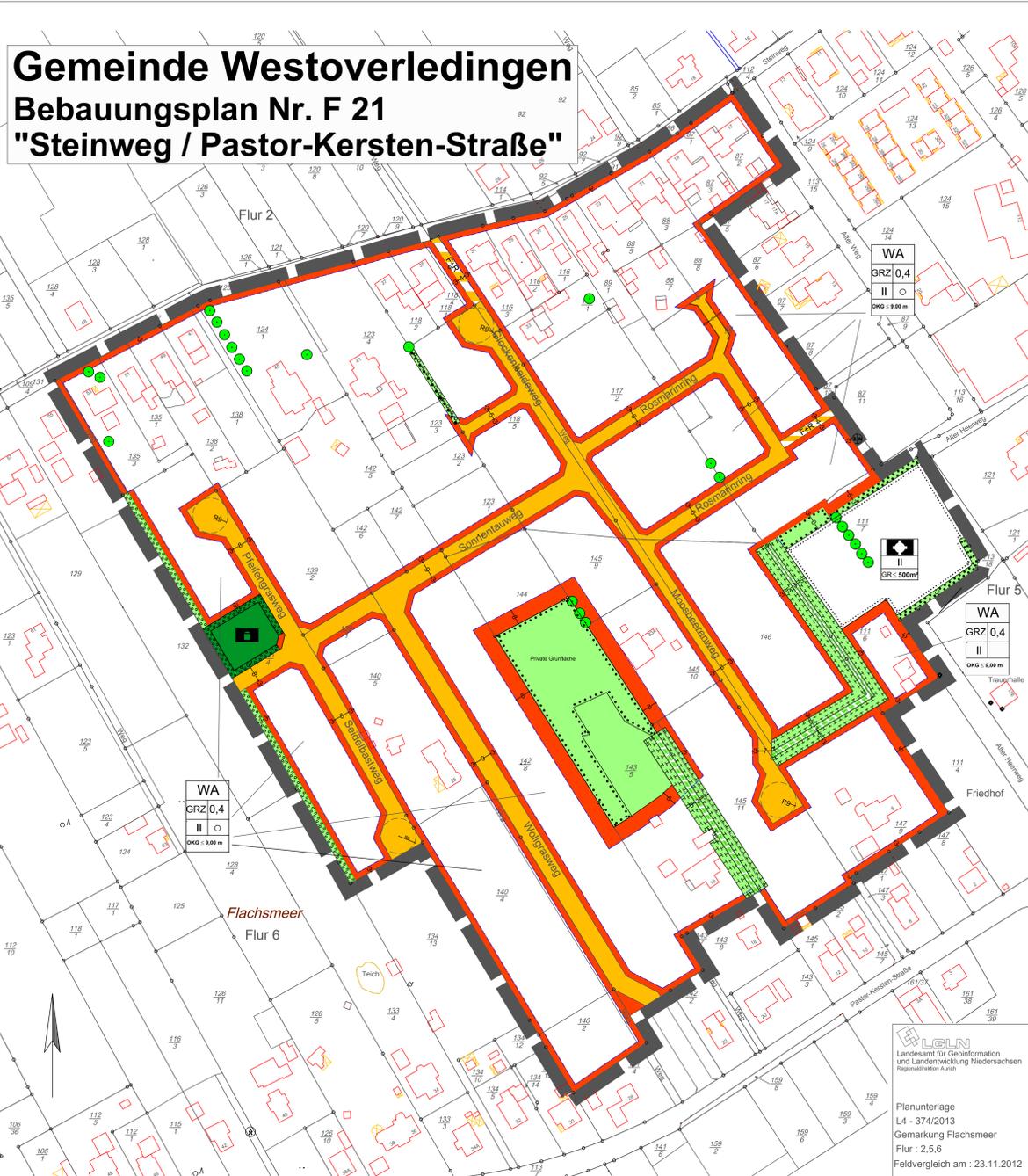


Gemeinde Westoverledingen

Bebauungsplan Nr. F 21

"Steinweg / Pastor-Kersten-Straße"



Textliche Festsetzungen

- Innere der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauVVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 9 (3) Nr. 1-5 BauVVO unzulässig.
- Innere des Plangebietes gelten für baulich Anlagen folgende Höhenbegrenzungen (§ 18 (1) BauVVO):
Oberer Bezugspunkt: Gebäudeoberkante
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnhöhe) der nächsten Erschließungsstraße
Geringfügige Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudehöhen (OGK) durch untergeordnete Gebäudeanteile (z. B. Schornsteine) sind zulässig.
- Auf den straßenseitigen, nicht überbauten Grundstücksflächen sind Garagen und Carports gem. § 12 BauVVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden, § 14 BauVVO nicht zulässig.
- Innere der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind heimische, standortgerechte Gehölzarten nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan F 21 anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten. Zusätzlich sind sechs Hochstämme in einem Abstand von 10 m zueinander zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind in der auf der Festlegung der baulichen Maßnahmen folgenden Planperiode durchzuführen.
Zu verwendende Pflanzenarten:
Bäume: Eberesche, Stieleiche, Hainbuche, Weißbuche, Schwarzerle
Sträucher: Faulbaum, Heide, Pfaffenhütchen, Hundrose, Schneeball, Weißdorn
Qualitäten:
Bäume: Heister 2 x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm
Hochstamm, 3 x verpflanzt, 12 - 14 cm Stammumfang
Sträucher: leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 70 - 80 cm
- Innere der festgesetzten Flächen mit Bindungen zur Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB ist das vorhandene Gehölz dauerhaft zu erhalten und durch standortgerechte Gehölzarten nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan F 21 zu ergänzen. Die zu pflanzenden Gehölzarten sind der textlichen Festsetzung Nr. 4 zu entnehmen. Die Anpflanzungen sind in der auf der Festlegung der baulichen Maßnahmen folgenden Planperiode durchzuführen.- 6. Innere des Plangebietes ist nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. F 21 je angefangene 400 m Grundstücksfläche ein kleinerer Laubbau oder Obstbaum gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind in der auf der Festlegung der baulichen Maßnahmen folgenden Planperiode durchzuführen.
Zu verwendende Pflanzenarten:
Laubbäume: Feldahorn, Kornelkirsche, Mehlbeere, Rotdorn, Weißdorn, Birke
Apfelbäume: Boskoop, Granger Krone, Jacob Fischer Ostfriesischer Stralburg
Birnensorten: Gute Krone, Ködliche von Chateau, Neue Paradiese
Kirschsorten: Oktavia, Dönissens Gelbe Knorpelkirsche, Morellenfeuer, Schattensmorelle
Qualitäten:
Bäume: Hochstämme, 3 x verpflanzt, 12 - 14 cm Stammumfang
Obstbäume: Hochstämme, Stammumfang 8 - 10 cm
- Innere des Plangebietes ist nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. F 21 je 200 m² neu versiegelter Verkehrsfläche ein hochstämmiger Laubbau gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB zu pflanzen.
Pflanzenarten:
Bäume: Birke, Eberesche, Stieleiche
Qualitäten:
Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm
- Innere der festgesetzten Flächen mit Bindungen zur Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgabe oder Beseitigung aufgrund einer Befehls sind nicht zulässig. Dies gilt auch für die festgesetzten Einzelbäume.
- Die entlang der gem. § 22 (3) NABuNatSchG geschützten Landschaftsbestandteile (Wahlwecken) festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. F 21 als begleitender Krautgarten (Wahlweckenschutzflächen) zu entwickeln. Innerhalb dieser Flächen sind Bodenmaß- und -abtragungen, Boden- und Materialabtragungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.
- Die Flächen der Gemeinde Westoverledingen, Gemarkung Großwolde, Flur 9, Flurstück 303 (Gesamtgröße: ca. 14.385 m² (40.086 WP), anteilig werden 29.628 WP benötigt) sind rechtsverwehliche Bestandteile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. F 21. 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 21 umgesetzt.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

- Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagungen etc. zutage treten, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht herbeigeführt werden. Grundstücksinhaber bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BildbSchG). Bevor im Rahmen einer Baumaßnahme Bodenmaterial ausgehoben wird bzw. vor Abbruch eines Bauwerkes ist zunächst zu prüfen, ob mit Schadstoffbelastungen zu rechnen ist, zum Beispiel Entropfungsmöglichkeit (Verwertung oder Beseitigung) anfallender Bauschutt- und Ausbaumengen von deren Schadstoffgehalt und Beschaffenheit abhängt. Bodenschutt sowie Bauschutt sind Abfälle im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes. Auf der Grundlage der Vorentwertung ist zu entscheiden, ob analytische Untersuchungen erforderlich werden. Gegebenenfalls kann dieser Betrag gemeinsam mit evtl. vorgesehener Baumgutuntersuchungen abgedeckt werden. Generell darf erdberührendes Bodenmaterial am Herkunfts- oder Verwertungsstandort im Rahmen von Verwertungsmaßnahmen (z. B. Flächenauffüllungen, Lärmschutzwälle usw.) unergänzt verwendet werden, sofern der Boden aufgrund der geplanten Verwertungsmaßnahme geeignet ist und die Anforderungen der LAGA Richtlinie M 20 sowie der Bundesbodenschutzverordnung dabei eingehalten werden. Verwertungsmaßnahmen unterliegen dabei gegebenenfalls genehmigungsrechtlichen Anforderungen nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht und sind daher vorab mit dem Landkreis Leer bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen. Ein unbelasteter Bodenschutt liegt vor, wenn aufgrund der Vorentwertung eine Schadstoffbelastung ausgeschlossen werden kann, d.h. keine Hinweise auf anthropogene Veränderungen vorliegen, oder anhand von Analysen nachgewiesen wurde, dass die Zuordnungswerte Z0 der LAGA M 20 -Mittlung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen" eingehalten werden.
- Sollten mineralische Abfälle (Recyclingmaterial) für geplante Verfüllungen oder Verfestigungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA M 20.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßreste, Holzkohleanlagen, Schichten sowie auffällige Bodenverfärbungen) und Steinzeugreste, auch geringe Mengen solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises oder dem archaischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Heidestr. 11 in Aurich, Tel.: 04941 / 1799-32, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bis für ihren Schutz die Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Innere des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes F 21 gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Westoverledingen.
6. Innere des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes F 21 befinden sich gem. § 2 (3) NABuNatSchG geschützte Landschaftsbestandteile (Wahlwecken).
7. Sollten Gehölzpflege- bzw. Gehölzentrückarbeiten durchgeführt werden, die im Einklang mit den Regelungen dieses Bebauungsplanes sowie im Einklang mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und der Baumschutzsatzung der Gemeinde Westoverledingen stehen, so sind in jedem Fall die artenschutzrechtliche Belange durch einen Fachkundigen zu überprüfen, um ein artenschutzrechtlichen Verstoßrisiko (Zugriffsvorbot gemäß § 44 (1) BNatSchG) zu vermeiden. Dies gilt auch für den Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, da z.B. Fortpflanzungs- oder Brutzeiten (Quartiere) betroffen sein können. Dauerhafte Lebensstätten sind auch dann geschützt, wenn die Tiere selbst nicht anwesend sind. Sollten Hinweise auf ein artenschutzrechtliches Hindernis bestehen, ist unverzüglich der Landkreis Leer als Untere Naturschutzbehörde, Bergmannstr. 37, 26789 Leer, Tel. 0491/926 1444 zu benachrichtigen. Die Baufeldermacht ist außerhalb der Brutzeit (also nicht zwischen Anfang März und Ende Juni) vorzunehmen. Auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ist ebenso zu verzichten wie auf Lieberleuchten, die über die Beleuchtung der Verkehrswege und der auf den Wohngrundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen.
8. Auf den nachstehend angegebenen Flächen außerhalb der Gemeinde Westoverledingen, werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zur Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. F 21 umgesetzt:
- Flurstück 98, Flur 6, Gemarkung Holtemoor (Gesamtgröße: 2.436 m²)
- Flurstück 99, Flur 6, Gemarkung Holtemoor (Gesamtgröße: 2.336 m²)
- Flurstück 104/4, Flur 6, Gemarkung Holtemoor (Gesamtgröße: 29.027 m²)
- Flurstück 111/4, Flur 6, Gemarkung Holtemoor (Gesamtgröße: 2.360 m²)
- Flurstück 114/2, Flur 6, Gemarkung Holtemoor (Gesamtgröße: 5.966 m²)
- Flurstück 113/1, Flur 6, Gemarkung Holtemoor (Gesamtgröße: 85 m²)
- Flurstück 113/2, Flur 6, Gemarkung Holtemoor (Gesamtgröße: 5.184 m²)
- Flurstück 111/7, Flur 6, Gemarkung Holtemoor (Gesamtgröße: 7.442 m²)
- Flurstück 259/5, Flur 6, Gemarkung Holtemoor (Gesamtgröße: 3.287 m²)
- Flurstück 94, Flur 6, Gemarkung Holtemoor (Gesamtgröße: 2.453 m² anteilig 878 m²)
9. Es ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) anzuwenden.



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. 2886) 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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 21, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen.

Westoverledingen, Bürgermeister (Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenheitskarte
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 Verwertung 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 Wirkungsbereichs 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 Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenheitskatalogers 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 Ortskarte ist einwandfrei möglich

Leer, den Bürgermeister (Siegel)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 07.11.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 21 "Steinweg / Pastor-Kersten-Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsbüchler bekanntgemacht worden.

Westoverledingen, Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 25.02.2015 nach Einholung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. F 21 "Steinweg / Pastor-Kersten-Straße" zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und § 97 NBOuO - beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 (2) BauGB am 22.02.2016 öffentlich durch die Tagesatzung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. F 21 "Steinweg / Pastor-Kersten-Straße" hat mit Begründung vom 22.02.2016 bis zum 22.03.2016 öffentlich ausliegen.

Westoverledingen, Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 21 "Steinweg / Pastor-Kersten-Straße", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der festgestellten vorgeschlagenen Änderungen in seiner Sitzung am 22.02.2016 gemäß § 10 (1) BauGB und des § 58 des NKomVG in den mit dem Bebauungsplan gemäß § 9 (8) BauGB beauftragt.

Westoverledingen, Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 21 "Steinweg / Pastor-Kersten-Straße" ist gemäß § 10 (3) BauGB am in Amtsbüchler bekannt gemacht worden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 21 "Steinweg / Pastor-Kersten-Straße" ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Westoverledingen, Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerehalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 21 "Steinweg / Pastor-Kersten-Straße" ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. F 21 "Steinweg / Pastor-Kersten-Straße" nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen, Bürgermeister

Mängel der Abwägung

Innerehalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 21 "Steinweg / Pastor-Kersten-Straße" sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen, Bürgermeister

Beglaubigung

Diese Ausfertigung der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 21 "Steinweg / Pastor-Kersten-Straße" stimmt mit der Urschrift überein.

Westoverledingen, Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA allgemeines Wohngebiet (WA)

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,4
II maximal zulässige Vollgeschosse
OGK < 9,00 m Gebäudeoberkante als Höchstmaß
GR < 500 m² zulässige Grundfläche

3. Bauweise, Baugrenzen

offene Bauweise
Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

5. Grünflächen

private Grünfläche
öffentliche Grünfläche
öffentliche Grünfläche, die der Zweckbestimmung Spielplatz zu erhaltender Einzelbaum

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gehäusen
Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gehäusen sowie zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts: Wahlwecken
Umgrenzung von Flächen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf
Fläche für den Gemeinbedarf
Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN
Landkreis Leer

Bebauungsplan F 21
Ortsteil Flachsmeer
"Steinweg / Pastor-Kersten-Straße"
04.07.2016

Übersichtsplan unmaßstäblich

Gemarkung Flachsmeer Flur 2, 5, 6 Maßstab 1: 1000

Gemarkung Großwolde, Flur 9, Flurstück 303/3 Gesamtgröße 14.385 m² (40.086 WP), anteilig werden 29.628 WP benötigt