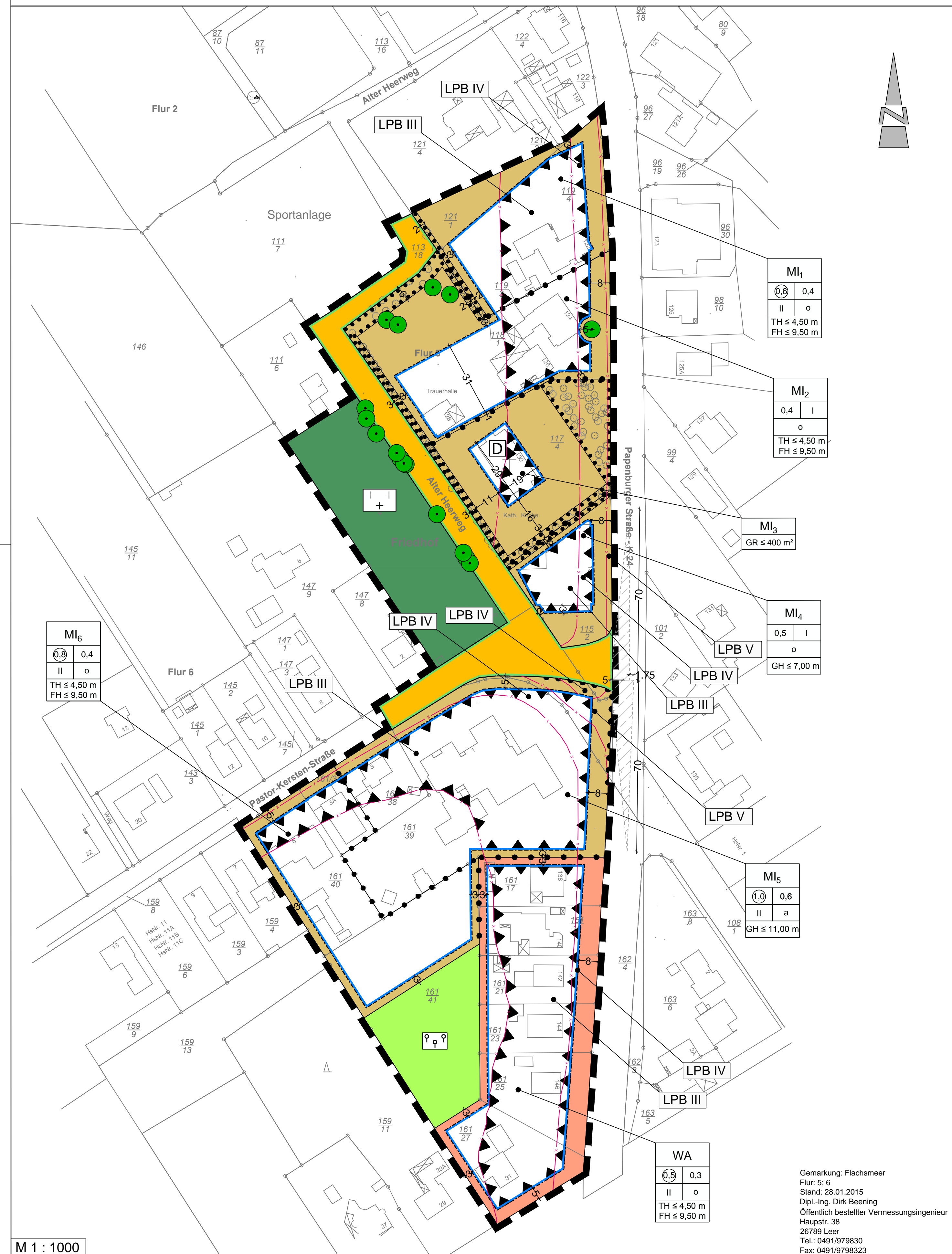


Gemeinde Westoverledingen

Bebauungsplan Nr. F 22 "Kreuzungsbereich Papenburger Straße / Pastor-Kersten-Straße" mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 13 a BauGB



NACHRICHTLICHE HINWEISE

- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
 - Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO sind die zulässigen Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 4, 6, 7 und BauNVO (Vergnügungsstätten als sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sowie Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).
 - Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) gem. § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
 - Innerhalb des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
Oberer Bezugspunkt:
a) Gebäudehöhe (GH): Gebäudeoberkante
b) Traufhöhe (TH): Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
c) Firsthöhe (FH): obere Firstkante
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmittellinie) der nächsten Erschließungsstraße
 - Innerhalb der abweichenden Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von 60,00 m. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.
 - Innerhalb der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen (gem. § 12 BauNVO) und Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) in Form von Gebäuden nicht zulässig.
 - Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 in den im Bebauungsplan gekennzeichneten Lärmpegelbereichen III bis V der DIN 4109 folgende erforderliche resultierende Schalldämm-Maße erf. R'w,res einzuhalten:
Lärmpegelbereich III:
Aufenthaltsräume von Wohnungen u. a.: erf. R'w,res = 35 dB
Büro Räume u. a.: erf. R'w,res = 30 dB
Lärmpegelbereich IV:
Aufenthaltsräume von Wohnungen u. a.: erf. R'w,res = 40 dB
Büro Räume u. a.: erf. R'w,res = 35 dB
Lärmpegelbereich V:
Aufenthaltsräume von Wohnungen u. a.: erf. R'w,res = 45 dB
Büro Räume u. a.: erf. R'w,res = 40 dB
An den der maßgebenden Schallquelle vollständig abgewandten Fassadenseiten darf das o.g. Schalldämm-Maß um 5 dB vermindert werden.
 - In den Lärmpegelbereichen III bis V sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schallräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schalldämmende ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Alternativ hierzu ist die kontinuierliche Belüftung über die der maßgebenden Schallquelle vollständig abgewandten Fassadenseite zu gewährleisten.
 - In dem gekennzeichneten Bereich sind bei Neubauten bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen und Balkone) nur auf den der Schallquelle vollständig abgewandten Fassadenseiten zulässig. Ausnahmsweise kann hiervon abgewichen werden, sofern durch die Anordnung von geeigneten Lärmschutzwänden im Nahbereich oder durch geeignete Baukörperanordnung eine Minderung der Verkehrsräusche um das Maß der Überschreitung des Schalltechnischen Orientierungswertes des Beiblattes 1 der DIN 18005 tags sichergestellt werden kann.
 - Innerhalb der Flächen mit Bindung zur Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch standortgerechte Gehölzanzpflanzungen vom Eingriffsverursacher zu ersetzen.
 - Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind zu pflegen, zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang und Beseitigung aufgrund einer Befreiung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte des Einzelbaumes, sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Bauarbeiten und Arbeiten, die der Baureifmachung der Grundstücke dienen, sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.
- ### NACHRICHTLICHE HINWEISE
- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. F 22 befindet sich ein Baudenkmal gem. § 3 (2) NDSchG (Papenburger Straße 130, katholische Kirche St. Bernhard). Die Inhalte des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten. Genehmigungsbehörde für den Umgebungsschutz ist die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer.
 - 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 von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.
 - Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen 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 er die natürlichen Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG). Bevor im Rahmen einer Baumaßnahme Bodenmaterial ausgehoben wird bzw. vor Abbruch eines Bauwerkes ist zunächst zu prüfen, ob mit Schadstoffbelastungen zu rechnen ist, zumal die Entsorgungsmöglichkeit (Verwertung oder Beseitigung) anfallender Bauschutt- und Aushubmassen von deren Schadstoffgehalt und Beschaffenheit abhängt. Bodenaushub sowie Bauschutt sind Abfälle im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes. Auf der Grundlage der Vorerkundung ist zu entscheiden, ob analytische Untersuchungen erforderlich werden. Gegebenenfalls kann dieser Belang gemeinsam mit evtl. vorgesehenen Baugrunduntersuchungen abgedeckt werden. Generell darf anfallender unbelasteter* Bodenaushub am Herkunftsort sowie außerhalb des Herkunftsortes im Rahmen von Verwertungsmaßnahmen (z. B. Flächenauffüllungen, Lärmschutzwälle usw.) uneingeschränkt 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 Bodenaushub liegt vor, wenn aufgrund der Vorerkundung eine Schadstoffbelastung ausgeschlossen werden kann, d. h. keine Hinweise auf anthropogene Veränderungen vorliegen, oder anhand von Analysen nachgewiesen wurde, dass die Zuordnungswerte 20 der LAGA M 20 -Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ eingehalten werden).
Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA M 20.
 - Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfausten, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.
 - Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. F 22 gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Westoverledingen.
 - Die Bereiche der gekennzeichneten Sichtfelder gem. RAST 06 sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von über 0,80 m über der Fahrbahn der Straßen freizuhalten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 84 NBauO

- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 NBauO umfasst die im Bebauungsplan Nr. F 22 festgesetzten Mischgebiete (MI₁, MI₂ u. MI₆) und das allgemeine Wohngebiet (WA).
- Innerhalb der Mischgebiete (MI₁ u. MI₂) und des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die Hauptgebäude mit einer Mindestdachneigung von ≥ 35° zu errichten. Dieses gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen, Wintergärten, Dachgauben und Dacherker sowie andere, dem Gebäude deutlich untergeordnete Bauteile.
- Innerhalb des Mischgebietes (MI₂) sind die Hauptgebäude mit einer Mindestdachneigung von ≥ 20° zu errichten. Dieses gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen, Wintergärten, Dachgauben und Dacherker sowie andere, dem Gebäude deutlich untergeordnete Bauteile.

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 10.12.2015 den Bebauungsplan Nr. F 22, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, der Begründung und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Westoverledingen, (Siegel) Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2015 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 (Siegel)
Dipl.-Ing. Dirk Beening (öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach, Rastede.
Rastede, Dipl. Ing. O. Mosebach (Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 11.03.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 22 mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 29.07.2015 öffentlich bekannt gemacht worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und die Begründung haben vom 05.08.2015 bis zum 07.09.2015 öffentlich ausliegen.

Westoverledingen, (Siegel) Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat den Bebauungsplan Nr. F 22 mit örtlichen Bauvorschriften 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 10.12.2015 als Satzung laut § 10 BauGB beschlossen.

Westoverledingen, (Siegel) Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. F 22 mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 (3) BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Leer bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan F 22 mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Westoverledingen, (Siegel) Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. F 22 mit örtlichen Bauvorschriften 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 22 mit örtlichen Bauvorschriften sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen, (Siegel) Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. F 22 mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.

Westoverledingen, (Siegel) Bürgermeister

PLANZEHNERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (WA)
MI Mischgebiet (MI)

2. Maß der baulichen Nutzung

GR zulässige Grundfläche (GR) ≤ 400 m²
0,4 zulässige Grundflächenzahl (GRZ) z. B. 0,4
0,6 zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) z. B. 0,6
GH maximal zulässige Gebäudehöhe (GH), z. B. GH ≤ 11,00 m, siehe textl. Festsetzung
FH maximal zulässige Firsthöhe (FH) ≤ 9,50 m, siehe textl. Festsetzung
TH maximal zulässige Traufhöhe (TH) ≤ 4,50 m, siehe textl. Festsetzung
II Höchstmaß Zahl der Vollgeschosse, z.B. II

3. Bauweise, Baugrenzen

o offene Bauweise
a abweichende Bauweise
Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: "Friedhof"
Private Grünfläche Zweckbestimmung: "Obstbaumweise"

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

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Erhaltung von Einzelbäumen

7. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Lärmpegelbereiche (LPB) gem. DIN 4109, z.B. LPB III
Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG
Sichtfelder gem. RAST 06

Gemeinde Westoverledingen

Landkreis Leer

Bebauungsplan Nr. F 22 "Kreuzungsbereich Papenburger Straße / Pastor-Kersten-Straße" mit örtlichen Bauvorschriften gem. 13 a BauGB

