

# Gemeinde Westoverledingen

## Bebauungsplan Nr. F 23 "Südlich der Königstraße" mit örtlichen Bauvorschriften



### Textliche Festsetzungen

- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA gem. § 4 BauNVO) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO unzulässig.
- Innerhalb der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche sowie zwischen der Baugrenzen und der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.
- Die maximale Höhe des Erdgeschossfertigtbodens beträgt 0,50 Meter über der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße in der Fahrbahnmitte.
- In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig, wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von 20,0 m Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.
- Innerhalb des Plangebietes ist nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. F 23 je Baugrundstück je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein kleinkroniger Laubb Baum oder Obstbaum gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Abgänge oder Beseitigungen auf Grund einer Befreiung sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

**Pflanzenarten:**  
Laubbäume: Feldahorn, Kornelkirsche, Mehlbeere, Rotdorn, Weißdorn, Birke  
Apfelsorten: Boskoop, Groninger Krone, Jacob Fischer, Ostfriesischer Striebling  
Birnsorten: Gute Graue, Köstliche von Charneau, Neue Pointeau  
Kirschsor ten: Oktavia, Dönissens Gelbe Knorpelkirsche, Morellenfeuer, Schattenmorelle

**Qualitäten:**  
Bäume: Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 -14 cm  
Obstbäume: Hochstämme, Stammumfang 8 - 10 cm

- Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze vorzusehen (siehe Pflanzliste). Die Festsetzung ist in der, der Fertigstellung der Rohbaumaßnahme folgenden Pflanzperiode zu erfüllen. Abgänge oder Beseitigungen auf Grund einer Befreiung sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

**Pflanzenarten**  
Bäume: Stieleiche, Eberesche, Hainbuche, Rotbuche, Birke, Schwarzerle  
Sträucher: Faulbaum, Holunder, Ohrweide, Hundsrose, 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 70-90 cm

- Innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB ist der vorhandene Gehölzbestand zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen auf Grund einer Befreiung sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Pflanzenarten und Qualitäten sind der textlichen Festsetzung Nr. 6 zu entnehmen.

- Folgende Flächen werden als Kompensationsflächen für den Bebauungsplan Nr. F 23 in Anspruch genommen: Gemeinde Westoverledingen, Gemarkung Flachsmeer, Flur 1, Flurstück 3/1 (Fläche 253 m<sup>2</sup>) Gemeinde Westoverledingen, Gemarkung Flachsmeer, Flur 1, Flurstück 2/2 (Fläche 14.822 m<sup>2</sup>, davon anteilig 3.212 m<sup>2</sup>)

Diese Flächen sind rechtsverbindliche Bestandteile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. F 23. Auf den bezeichneten Flächen werden Maßnahmen zur Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft nach Maßgabe des Umweltberichtes des Bebauungsplanes Nr. F 23 umgesetzt.

- Baumfäll- und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Reproduktionszeiten von Fledermäusen und Brutvögeln durchzuführen, also nur während der Herbst-/Wintermonate im Zeitraum von Oktober bis Februar. Die Baufeldfreimachung ist außerhalb der Brutzeit (also nicht zwischen Anfang März und Ende Juni) vorzunehmen.

Sollten Gehölzpflege- bzw. Gehölzrodungsarbeiten 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 artenschutzrechtliches Verbotstatbestand (Zugriffsverbot gemäß § 44 (1) BNatSchG) zu vermeiden. Dies gilt auch für den Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, da z.B. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (Quartiere) betroffen sein können. Sollten Hinweise auf ein artenschutzrechtliches Hindernis bestehen, so ist unverzüglich der Landkreis Leer als untere Naturschutzbehörde, Bergmannstr. 37, 26789 Leer, Tel. 0491 926 1444 zu benachrichtigen.

- In den mit Lärmpegelbereich II und III gekennzeichneten Bereichen dürfen die aufgeführten, resultierenden Luftschalldämm-Maße vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109 nicht unterschritten werden:

**Lärmpegelbereich II:**  
Aufenthaltsräume von Wohnungen u. a.: erf. R' w,res = 30 dB  
Büroräume u. a.: erf. R' w,res = 30 dB

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

- Für Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) von schutzbedürftigen Räumen, die an der zur Schallquelle abgewandten Seite angeordnet werden, können um 5 dB(A) verminderte Außenlärmpiegel angesetzt werden, d.h. Reduzierung des Lärmpegelbereichs um eine Stufe.
- In den Lärmpegelbereichen II und III sind Terrassen, Loggien und Balkone nur auf der zur Geräuschquelle abgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des Hauses zulässig.
- Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche II und III sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB bei Anordnung von Schlafräumen an der zur Lärmquelle zugewandten Gebäudesite schalldämmende Lüftungseinrichtungen erforderlich.
- Innerhalb der im Plan festgesetzten Gewässerräumstreifen sind Bepflanzungen und Bepflanzungen, die einer ordnungsgemäßen Räumung des Gewässers entgegenstehen, unzulässig.

### Örtliche Bauvorschriften

- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. F 23.
- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind die Hauptgebäude mit geneigten Dächern mit einer Mindestneigung von 20° zu errichten. Dieses gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen, Wintergärten, Dachgauben und Dachterker sowie andere, dem Hauptgebäude deutlich untergeordnete Bauteile.
- Ordnungswidrig handelt, wer diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 80 Abs. 3 und 5 NBauO).

### Hinweise

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer, Bergmannstr. 37, 26789 Leer, Tel.: 0491 926 1213 sowie dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstr. 11, 26603 Aurich, Tel.: 04941 179932 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer, Bergmannstr. 37, 26789 Leer, Tel.: 0491 926 1276 zu benachrichtigen. Grundsätzlich sind bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind gem. § 4 BBodSchG verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen.
- Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

**Baugesetzbuch (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)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

§ 58 des **Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG)** vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.12.2014 (Nds. GVBl. S. 434)

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

### 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. 2986) 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 den Bebauungsplan Nr. F 23, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften.

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 aus (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, 01.09.2016 .....  
Dipl. Ing. O. Mosebach (Planverfasser)

#### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 23 mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Westoverledingen, .....  
..... Bürgermeister

#### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am ..... nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. F 23 mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften hat mit Begründung vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegen.

Westoverledingen, .....  
..... Bürgermeister

#### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat den Bebauungsplan Nr. F 23 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 ..... als Satzung laut § 10 BauGB beschlossen.

Westoverledingen, .....  
..... Bürgermeister

#### INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. F 23 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, .....  
..... Bürgermeister

#### VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. F 23 mit örtlichen Bauvorschriften 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 des Bebauungsplanes Nr. F 23 mit örtlichen Bauvorschriften sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen, .....  
..... Bürgermeister

#### BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. F 23 mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.

Westoverledingen, .....  
..... Bürgermeister

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### 1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (WA)

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 zulässige Grundflächenzahl (GRZ) z. B. 0,3

I Höchstmaß Zahl der Vollgeschosse, z. B. I

#### 3. Bauweise, Baugrenzen

o offene Bauweise

a abweichende Bauweise

Baugrenze

#### 4. Grünflächen

Private Grünfläche

#### 5. 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 sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

#### 6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Lärmpegelbereiche (LPB) gem. DIN 4109, z.B. LPB II

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Gewässerräumstreifen (5 m zu Gewässer II. Ordnung)

## Gemeinde Westoverledingen Landkreis Leer

## Bebauungsplan Nr. F 23 "Südlich der Königstraße" mit örtlichen Bauschriften

### 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

