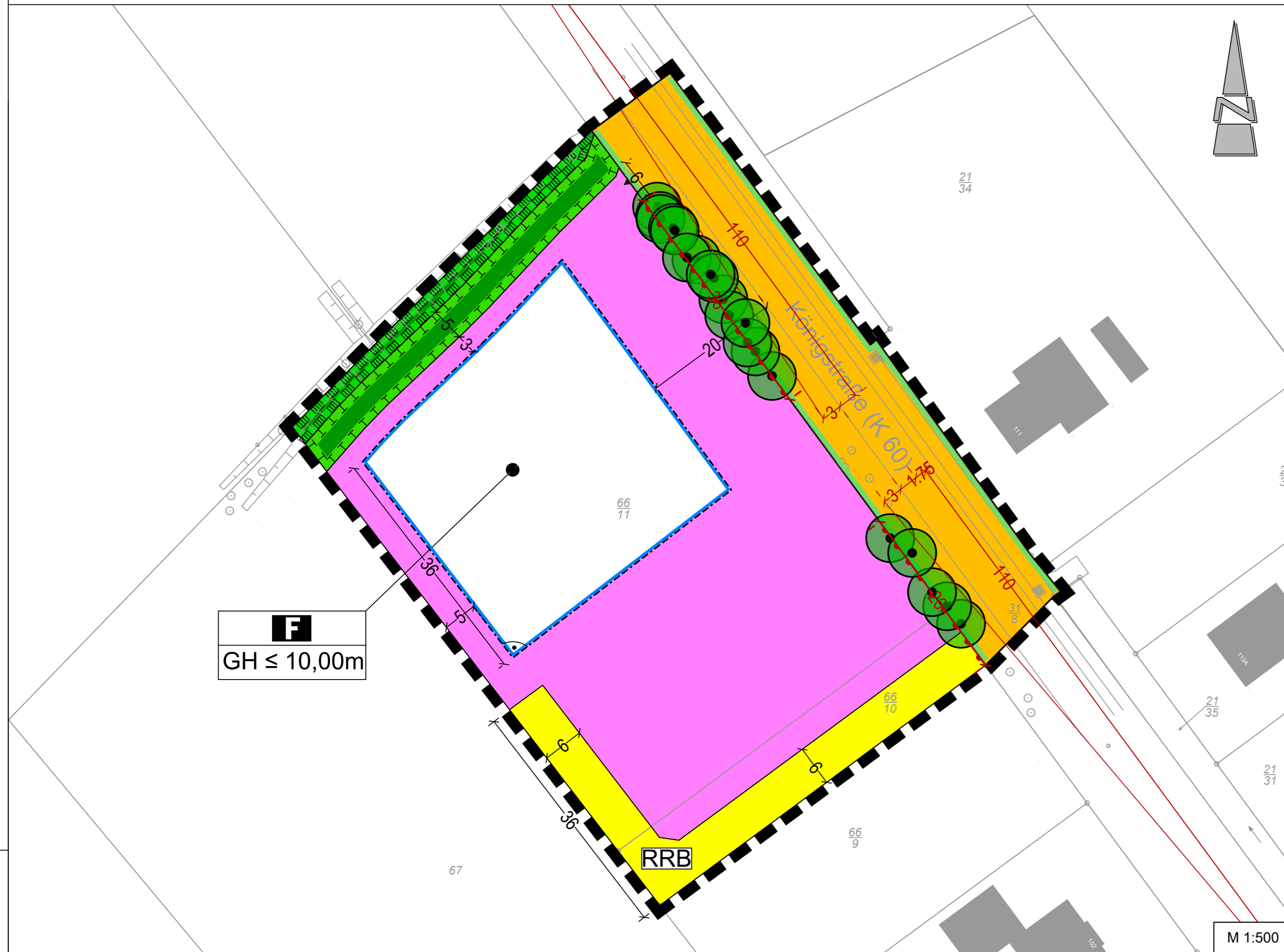


Gemeinde Westoverledingen

Bebauungsplan Nr. F25 "Feuerwehr Flachsmeer"



F
GH ≤ 10,00m

M 1:500

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

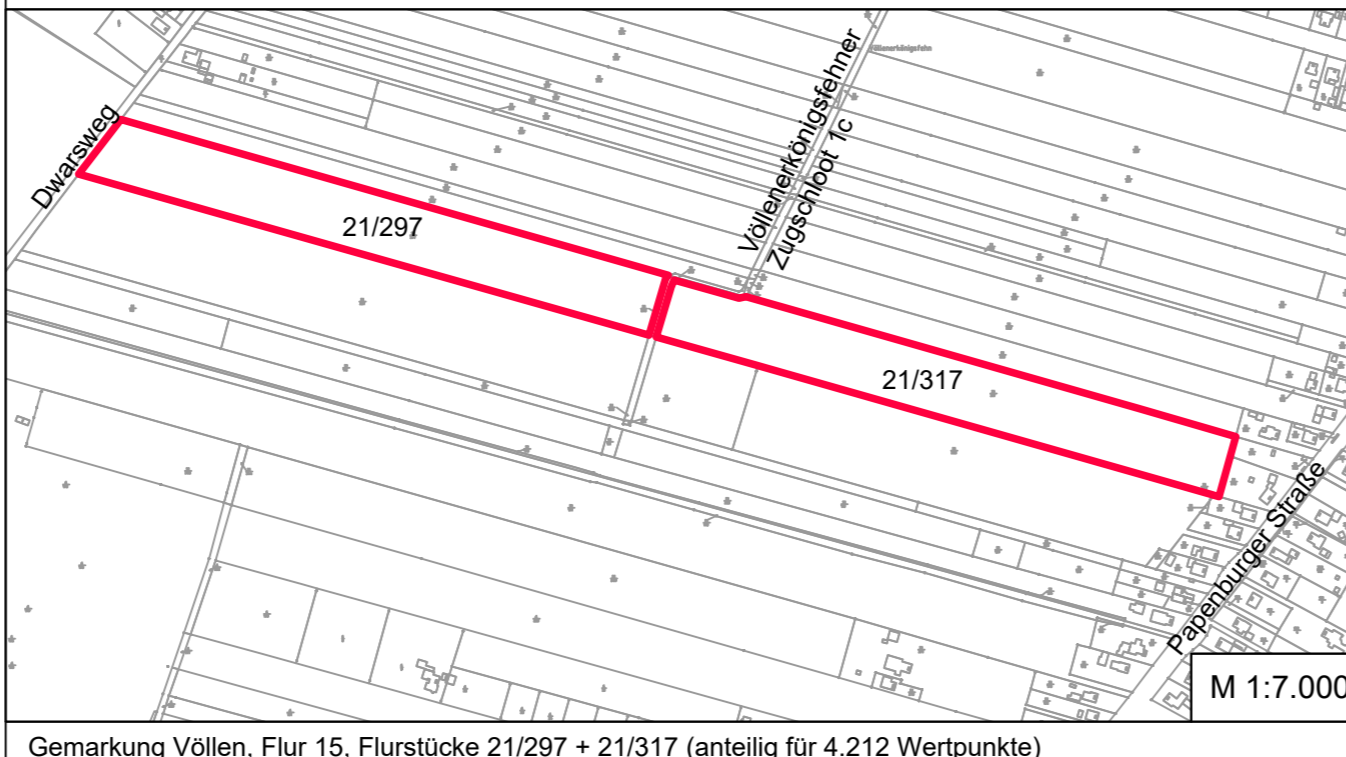
- Innerhalb des Plangebietes beträgt die maximale Gebäudehöhe (GH) 10,00 m. Als Bezugspunkte für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH) baulicher Anlagen gelten:
oberer Bezugspunkt: Gebäudeoberkante
unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der Erschließungsstraße (Königstraße) gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudesseite
Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Schornsteine etc.) ist zulässig.
- Stellplätze gem. § 12 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen sind außerhalb der überbaubaren Fläche unzulässig (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO).
- Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO mit einer Grundfläche von insgesamt 50 m² zulässig (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO).
- Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind die Flächen als halbruderaler Gras- und Staudenfluren (Wallheckenschutzstreifen) zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Innerhalb dieser Flächen sind das Befahren mit schweren Gerät, Bodenauf- und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.
- Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB festgesetzten Einzelbäume sind zu pflegen, zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte des Einzelbaumes, sind das Befahren mit schweren Gerät, Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Ausnahmen sind notwendige Versiegelungen für die öffentliche Verkehrsfläche. Während der Bauarbeiten und Arbeiten, die der Baureifmachung der Grundstücke dienen, sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzunehmen. Bei Abgang oder Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung auf dem Grundstück vorzunehmen.

HINWEISE/ NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich nach § 22 (3) NAGBNatSchG gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile (Wallhecken). Die auf den Wallhecken befindlichen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und gemäß § 22 (3) NAGBNatSchG zu pflegen. Während der Bauarbeiten und Arbeiten, die der Baufeldfreimachung der Grundstücke dienen, sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzunehmen.
- Als gesetzliche Grundlagen gelten für diesen Bebauungsplan in der, zum Zeitpunkt der Planaufstellung, geltenden Fassung:
- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- PlanZV (Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz).
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11, 26603 Aurich, Tel.: 04341-179932, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind 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.

- Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrlöcher zurückgeschitten oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat (§ 9 (2) BauGB).
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen und Bodenverunreinigungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.
- Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.
- Bei eventuellen unvermeidbaren Eingriffen in die Wallhecke, wozu auch eine Schädigung (z.B. Bodenverdichtung) des Wallheckenschutzstreifens zählt, ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung von den Verboten der Beeinträchtigung/Beseitigung von Wallhecken gem. § 22 Absatz 3 Satz 6 des Niedersächsischen Ausführungsgesetzes (NAGBNatSchG) zum Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu stellen ist. Der Antrag ist einzureichen beim: Landkreis Leer, Amt für Planung und Naturschutz, Postfach 16 40, 26787 Leer.
- Anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Westoverledingen.
- Im Bereich der Zufahrten in die Königstraße (K 60) sind die gemäß RAS 06 beschriebenen Sichtfelder freizuhalten. Der Bereich der freizuhaltenden Sichtfelder ist von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,8 m bis 2,5 m über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahnen der Straßen freizuhalten.
- Die Maßnahmen zur Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe durch den Bebauungsplan F25 in verschiedene Schutzgüter von Natur und Landschaft werden nach Maßgabe des Umweltberichtes in der Gemarkung Völlen auf den Flurstücken 21/297 und 21/317, Flur 15, der Gemeinde Westoverledingen umgesetzt. Der Verlust der Einzelbäume an der Königstraße wird in der Gemeinde Westoverledingen, Gemarkung Völlen, Flur 10 auf dem Flurstück 111/71 kompensiert. Es werden 17 standortgeeignete Laubbäume gepflanzt.

FLÄCHE FÜR KOMPENSATIONSMABNAHMEN



PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Westoverledingen in seiner Sitzung am 15.12.2022 den Bebauungsplan Nr. F25 "Feuerwehr Flachsmeer" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Westoverledingen,

Bürgermeister

(Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2020



Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
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 15.06.2020). 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.....

Beening

(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. F25 "Feuerwehr Flachsmeer" wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Dikmann • Mosebach & Partner, Rastede.

Rastede,

(Unterschrift)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 16.03.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. F25 "Feuerwehr Flachsmeer" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB vom 04.05.2020 bis einschließlich zum 10.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Westoverledingen,

Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 22.09.2021 nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. F25 "Feuerwehr Flachsmeer" zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 26.10.2021 bis einschließlich zum 02.11.2021 ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. F25 "Feuerwehr Flachsmeer" hat mit Begründung und bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen vom 10.11.2021 bis zum 10.12.2021 öffentlich ausgelegen und war auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Westoverledingen,

Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat den Bebauungsplan Nr. F25 "Feuerwehr Flachsmeer" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 15.12.2022 gemäß § 10 BauGB und als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 (8) BauGB beigefügt.

Westoverledingen,

Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. F25 "Feuerwehr Völlenerfeh" ist gemäß § 10 (3) BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Leer bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. F25 ist damit am rechtskräftig geworden.

Westoverledingen,

Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. F25 "Feuerwehr Flachsmeer" ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen,

Bürgermeister

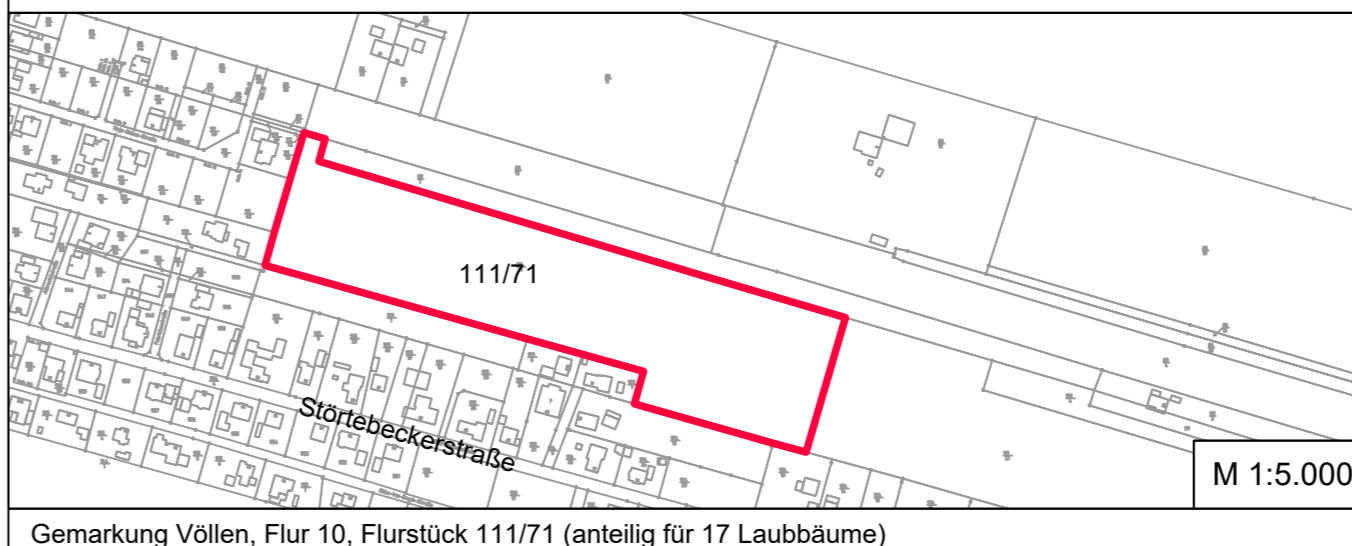
BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. F25 "Feuerwehr Flachsmeer" stimmt mit der Urschrift überein.

Westoverledingen,

Bürgermeister

FLÄCHE FÜR KOMPENSATIONSMABNAHMEN



PLANZEICHENVERORDNUNG

1. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

2. Maß der baulichen Nutzung

GH ≤ 10,00m maximale Gebäudehöhe

3. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

F Fläche für den Gemeinbedarf, hier: Feuerwehr

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

nur Einfahrt

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Fläche für die Abwasserbeseitigung, hier: Fläche für die Regenrückhaltung (RRB)

6. Grünflächen

private Grünfläche

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

zu erhaltener Einzelbaum

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sichtdreieck gem. RAS106

Gemeinde Westoverledingen

Landkreis Leer

Bebauungsplan Nr. F25

"Feuerwehr Flachsmeer"

Übersichtsplan unmaßstäblich



Urschrift

Dikmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

