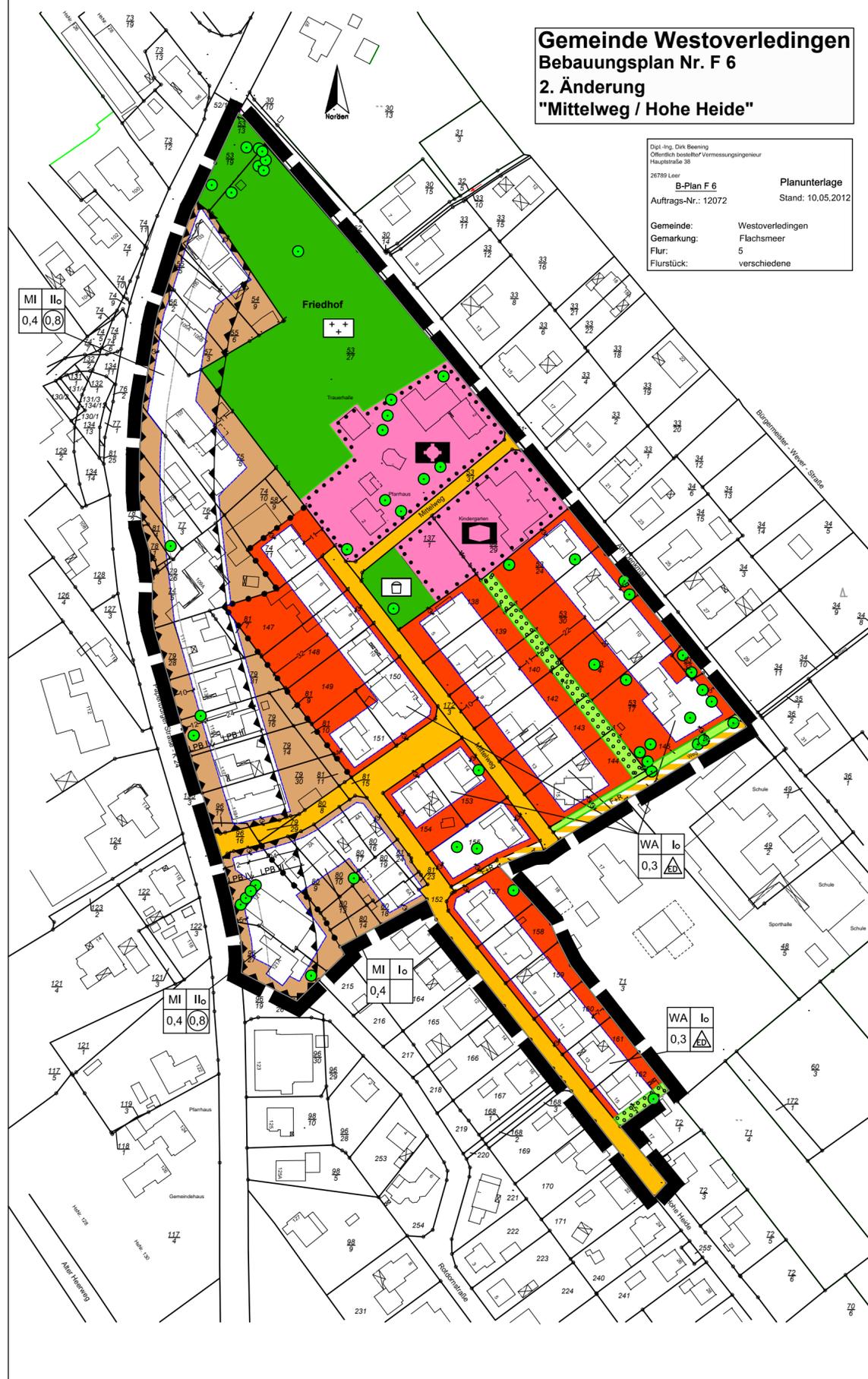


Gemeinde Westoverledingen Bebauungsplan Nr. F 6 2. Änderung "Mittelweg / Hohe Heide"

Dipl.-Ing. Dirk Beering
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Hauptstraße 38
26789 Leer
B-Plan F 6
Auftrags-Nr.: 12072
Planunterlagen
Stand: 10.05.2012
Gemeinde: Westoverledingen
Gemarkung: Flachsmeer
Flur: 5
Flurstück: verschiedene



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung
 - WA Allgemeines Wohngebiet
 - MI Mischgebiet
- Maß der baulichen Nutzung
 - 0,4 Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,4
 - 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) z.B. 0,8
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. I
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf
 - Fläche für den Gemeinbedarf
 - Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Verkehrsfächen
 - öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - F-R Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Grünflächen
 - private Grünfläche
 - öffentliche Grünfläche
 - Spielplatz
 - Friedhof
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - zu erhaltende Bäume
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - LPB III Lärmpegelbereich III gem. DIN 4109
 - Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG
 - Abgrenzung LPB III + IV

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der jeweils aktuellen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Westoverledingen die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes F 6, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Westoverledingen,
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlagen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Herausgeber: Landesamt für Geoformation 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

- die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungsbereichs durch kommunale Körperschaften,
- 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 Planunterlagen entsprechen 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 Orthokartographie ist einwandfrei möglich

Leer, den
Bürgermeister

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 21.03.2012 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. F 6 "Mittelweg / Hohe Heide" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.12.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 20.12.2013 bis 20.01.2014 öffentlich ausliegen.

Westoverledingen,
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. F 6 "Mittelweg / Hohe Heide", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen und der Begründung, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.03.2014 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 (8) BauGB beigelegt.

Westoverledingen,
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. F 6 "Mittelweg / Hohe Heide" ist gemäß § 10 (3) BauGB am im Amtsblatt bekannt gemacht worden. Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. F 6 "Mittelweg / Hohe Heide" ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Westoverledingen,
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. F 6 "Mittelweg / Hohe Heide" ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. F 6 "Mittelweg / Hohe Heide" nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen,
Bürgermeister

Mängel der Abwägung

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. F 6 "Mittelweg / Hohe Heide" sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen,
Bürgermeister

Beglaubigung

Diese Ausfertigung der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. F 6 "Mittelweg / Hohe Heide" stimmt mit der Urschrift überein.

Westoverledingen,
Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Die mit einem Pflanzgebot gemäß § 9 (1), Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen sind ausschließlich mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- Zur Sicherung der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume wird gemäß § 9 (1), Nr. 25b BauGB ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Diese sind zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge auf Grund einer Befreiung sind adäquat zu ersetzen. In einem Umkreis von 5,00m, ausgehend von der Stammmitte der festgesetzten Einzelbäume, sind Abgrabungen und Aufschüttungen nicht zulässig.
- In den allgemeinen Wohngebieten ist eine offene Bauweise festgesetzt; es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind in den als Lärmpegelbereich III bzw. IV (gem. DIN 4109) gekennzeichneten Bereich bis zu einem Abstand von ca. 36,00 m bzw. ca. 12,00 m der Grundstücksgrenze zur Papenburger Straße (K24) beim Neubau bzw. bei baulichen Veränderungen die folgend aufgeführten erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R'w,res) der Außenbauteile für Aufenthaltsräume von Wohnungen bzw. für Büroräume u. ä. einzuhalten.

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

Lärmpegelbereich IV:
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R'w,res = 40 dB
Büroräume u. ä. erf. R'w,res = 35 dB

Die genauen Abstände sind der Planzeichnung zu entnehmen.

5. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind bis zu einem Abstand von ca. 36,00 m der Grundstücksgrenze zur Papenburger Straße (K24) die der Lärmquelle zugewandten Fenster von schutzbedürftigen Wohnräumen (z.B. Wohnräume und Schlafräume) bei Neubau bzw. bei baulichen Veränderungen mit schalldämmenden Lüftungssystemen auszustatten. Alternativ können die Fenster an den lärmabgewandten bzw. abgeschirmten Fassadenseiten angeordnet werden.

Die genauen Abstände sind der Planzeichnung zu entnehmen.

6. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind bis zu einem Abstand von ca. 36,00 m der Grundstücksgrenze zur Papenburger Straße (K24) die Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone etc.) auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Optional kann als schallabschirmende Maßnahme die Errichtung von Lärmschutzwänden, Wällen, Garagenwänden, die die erforderliche Schallminderung der Immissionswerte bewirken, im Nahbereich der Terrassen oder Balkone dienen.

Die genauen Abstände sind der Planzeichnung zu entnehmen.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

1. Innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes F 6 "Mittelweg / Hohe Heide" gelten die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Gemeinde Westoverledingen für die Bäume, welche nicht durch den Bebauungsplan abgesichert sind.

2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das heißt Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, Scherben 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 unteren Denkmalschutzbehörde (UDSchB) des Landkreises Leer oder der Ostfriesischen Landschaft - Archäologischer Dienst - Hafensstraße 11 in Aurich, Tel.: 04941/179932 unverzüglich gemeldet werden (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz v. 30.05.1978 Nds. GVBl. S.517) sowie die Änderung vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S.135).

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, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

3. Im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass schädliche 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).

4. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauaufsichtführende Firma.

5. Es ist die BauNVO 1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548) anzuwenden.

GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN
Landkreis Leer



Bebauungsplan F 6
2. Änderung
Ortsteil Flachsmeer
"Mittelweg / Hohe Heide"

Übersichtsplan unmaßstäblich

