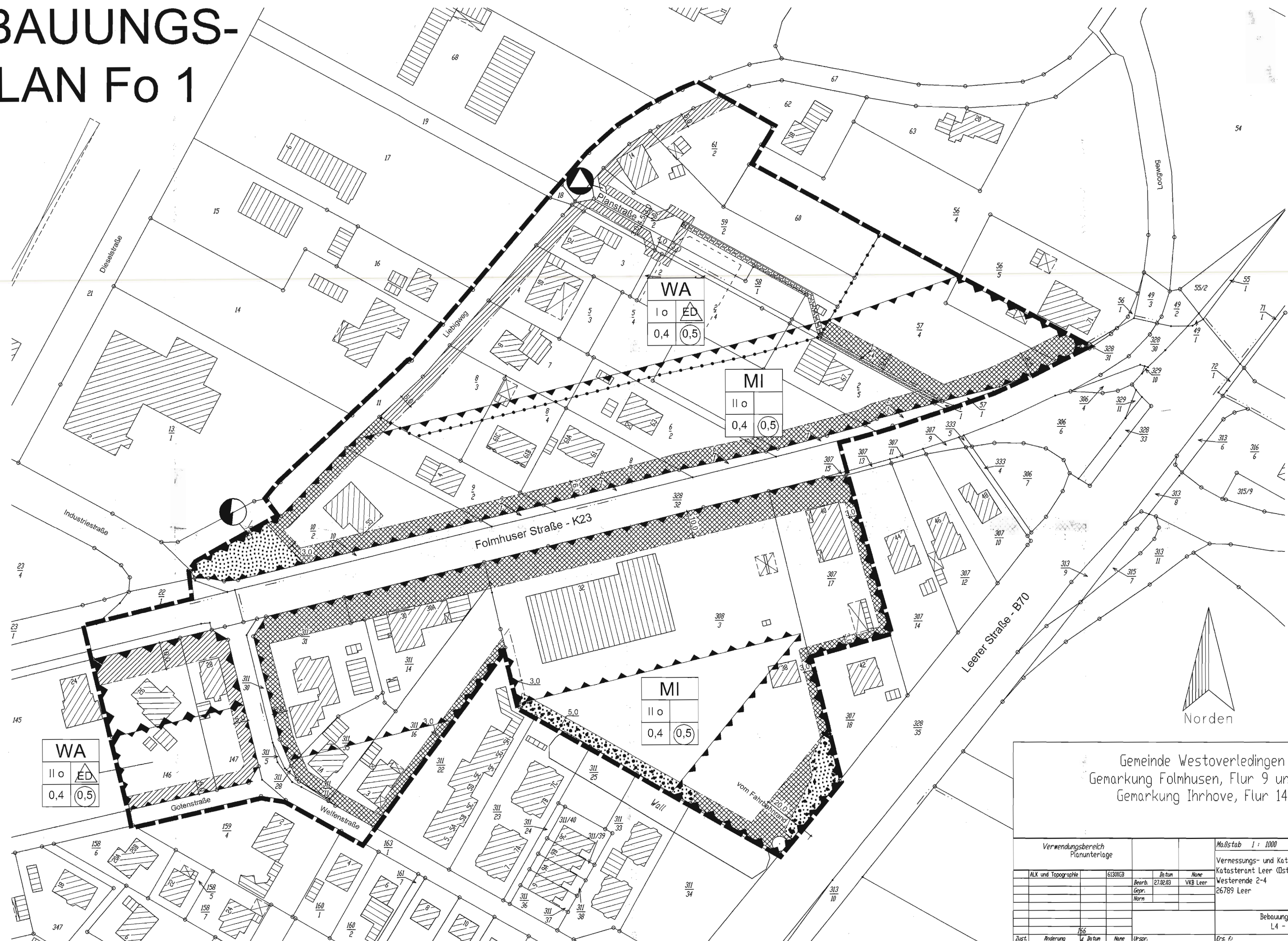


# BEBAUUNGS- PLAN Fo 1



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der Bauflächen Nutzung
  - WA Allgemeines Wohngebiet
  - MI Mischgebiet
- Maß der Bauflächen Nutzung
  - Grundflächenzahl z.B. GRZ 0,4
  - Geschoßflächenzahl z.B. GFZ 0,5
  - Zahl der Vollgeschosse z.B. II als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinie, Baugrenzen
  - offene Bauweise
  - Baugrenze
  - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

- Verkehrsflächen
  - Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
  - Abfall
  - Elektrizität
- Grünflächen
  - Grünflächen (privat)
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
  - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Erhaltung von Bäumen
- Sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG (Lärmschutzbereich 1)
  - Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG (Lärmschutzbereich 2)
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Werden Gebäude von Baugrenzen durchschnitten, so ist die Baugrenze dann einzuhalten, wenn erhebliche Umbauten vorgenommen werden. Erhebliche Umbauten sind solche, die nicht der Werterhaltung, sondern der Wertsteigerung des Gebäudes dienen. Reparatur- und Umbauarbeiten können im Rahmen des Bestandschutzes ohne Rücksicht auf die Baugrenzen durchgeführt werden.
- Innerhalb der dargestellten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind im Abstand bis 36m von der Mitte der „Folmuser Straße“ (Lärmschutzbereich 1) im Bereich der Ausweisung „WA“ (allgemeines Wohngebiet) nur Wohngebäude zulässig, bei denen die der schallbelasteten Seite zugewandten Fenster-, und Türelemente im EG und 1.OG der Schallschutzklasse III (Schallschutzklassen SSK, nach VDI 2719 bzw. DIN 4109) entsprechen. Insbesondere sollen Aufenthaltsräume und Freibereiche der Straßenseite abgewandt erstellt werden.
- Innerhalb der dargestellten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind im Abstand 36-66m von der Mitte der „Folmuser Straße“ (Lärmschutzbereich 2) im Bereich der Ausweisung „WA“ (allgemeines Wohngebiet) nur Wohngebäude zulässig, bei denen die der schallbelasteten Seite zugewandten Fenster-, und Türelemente im EG und 1.OG der Schallschutzklasse II (Schallschutzklassen SSK, nach VDI 2719 bzw. DIN 4109) entsprechen.
- Innerhalb der dargestellten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind im Abstand bis 60m von der Mitte der „Folmuser Straße“ (Lärmschutzbereich 2) im Bereich der Ausweisung „MI“ (Mischgebiet) nur Wohngebäude zulässig, bei denen die der schallbelasteten Seite zugewandten Fenster-, und Türelemente im EG und 1.OG der Schallschutzklasse II (Schallschutzklassen SSK, nach VDI 2719 bzw. DIN 4109) entsprechen. Insbesondere sollen Aufenthaltsräume und Freibereiche der Straßenseite abgewandt erstellt werden.
- Innerhalb der dargestellten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind im Abstand bis 60m von der Mitte der „Leerer Straße“ (Lärmschutzbereich 2) im Bereich der Ausweisung „MI“ (Mischgebiet) nur Wohngebäude zulässig, bei denen die der schallbelasteten Seite zugewandten Fenster-, und Türelemente im EG und 1.OG der Schallschutzklasse II (Schallschutzklassen SSK, nach VDI 2719 bzw. DIN 4109) entsprechen.
- Im Bereich der straßenseitigen nichtüberbaubaren Grundstücksflächen entlang der Folmuser Straße sind Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§12 u. 14 BauNVO nicht zulässig.
- Innerhalb der festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. §9 (1) Nr. 25b BauGB sind die vorhandenen Gehölzstrukturen nach Maßgabe des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. Fo1 zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang oder bei der Beseitigung aufgrund einer Befreiung sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- Der innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzte Einzelbaum ist gem. §9 (1) Nr. 25b BauGB auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Im Umkreis von 7,00m, ausgehend von der Stammmitte des zu erhaltenden Einzelbaumes, sind keine Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig. Bei Abgang oder bei der Beseitigung aufgrund einer Befreiung sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- Die Flurstücke 80, 81 und 82, Flur 11 der Gemarkung Großwolde mit einer Gesamtgröße von ca. 7,0 ha sind rechtsverbindliche Bestandteile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. Fo1 (Kompensationsfläche). 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 Grünordnungsplanes (GOP) zum Bebauungsplan Nr. Fo1 anteilig auf 0,49 ha umgesetzt.
- Der Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan Nr. Fo1 "westlich und östlich der Folmuser Straße, zwischen Liebzigweg, der B70 und Welfenstraße" ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. Fo1 "westlich und östlich der Folmuser Straße, zwischen Liebzigweg, der B70 und Welfenstraße".

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Innerhalb der Mischgebiete (MI) sind Nutzungen für kirchliche und kulturelle Zwecke gem. §6 (2) Nr. 5 sowie Nutzungen gem. §6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§1 (6) Nr. 1 BauNVO).

## NACHRICHTLICHER HINWEIS

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Funde gemacht werden, sind diese gem. §14 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes unverzüglich der unteren Denkmalbehörde des Landkreises Leer (Tel. 0491 - 9261213) oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz v. 30.05.1978).
- Bei der Erstellung von Bauwerken sind Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten (gem. DVGW Arbeitsblatt W403). Die Versorgungsleitungen dürfen nicht mit Bäumen überpflanzt werden (gem. DIN 1998 Pkt. 5).
- Anfallene Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

## PRÄAMBEL

Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplanes (mit örtlichen Bauvorschriften)

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Westoverledingen die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Fo1 "westlich und östlich der Folmuser Straße, zwischen Liebzigweg, der B70 und Welfenstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Westoverledingen, den 8.11.2005

*M. Schmidt*  
Bürgermeister (Schmidt)

## PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: *Autonome Liegenschaftskarte* Maßstab: 1:1000  
Liegenschaftskarte: .....  
© Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung

Die Karte ist gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (vgl. § 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG)). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom ~~19.12.2002~~ .....). 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 23.07.2006

*M. Schmidt*  
Unterschrift  
Alting

## PLANVERFASSER

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom Fachbereich Bauen und Planen der Gemeinde Westoverledingen.

Westoverledingen, den 8.11.2005

*M. Schmidt*  
Bürgermeister (Schmidt)

## VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 16.10.2002 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. Fo1 "westlich und östlich der Folmuser Straße, zwischen Liebzigweg, der B70 und Welfenstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.12.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Westoverledingen, den 8.11.2005

*M. Schmidt*  
Bürgermeister (Schmidt)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 2.03.2005 dem Entwurf des Bebauungsplanes Fo1 einschl. der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 30.04.2005 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 10.05. bis 10.06.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Westoverledingen, den 8.11.2005

*M. Schmidt*  
Bürgermeister (Schmidt)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat den Bebauungsplan Fo1 einschl. Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 6.10.2005 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Westoverledingen, den 8.11.2005

*M. Schmidt*  
Bürgermeister (Schmidt)

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Fo1 ist gemäß §10 Abs. 3 BauGB am 1.11.2005 im Amtsblatt des Landkreises Leer Nr. 20 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Fo1 ist damit am 1.11.2005 in Kraft getreten.

Westoverledingen, den 8.11.2005

*M. Schmidt*  
Bürgermeister (Schmidt)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkraft-Treten des Bebauungsplanes Fo1 ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen, den .....

.....  
Bürgermeister (Schmidt)

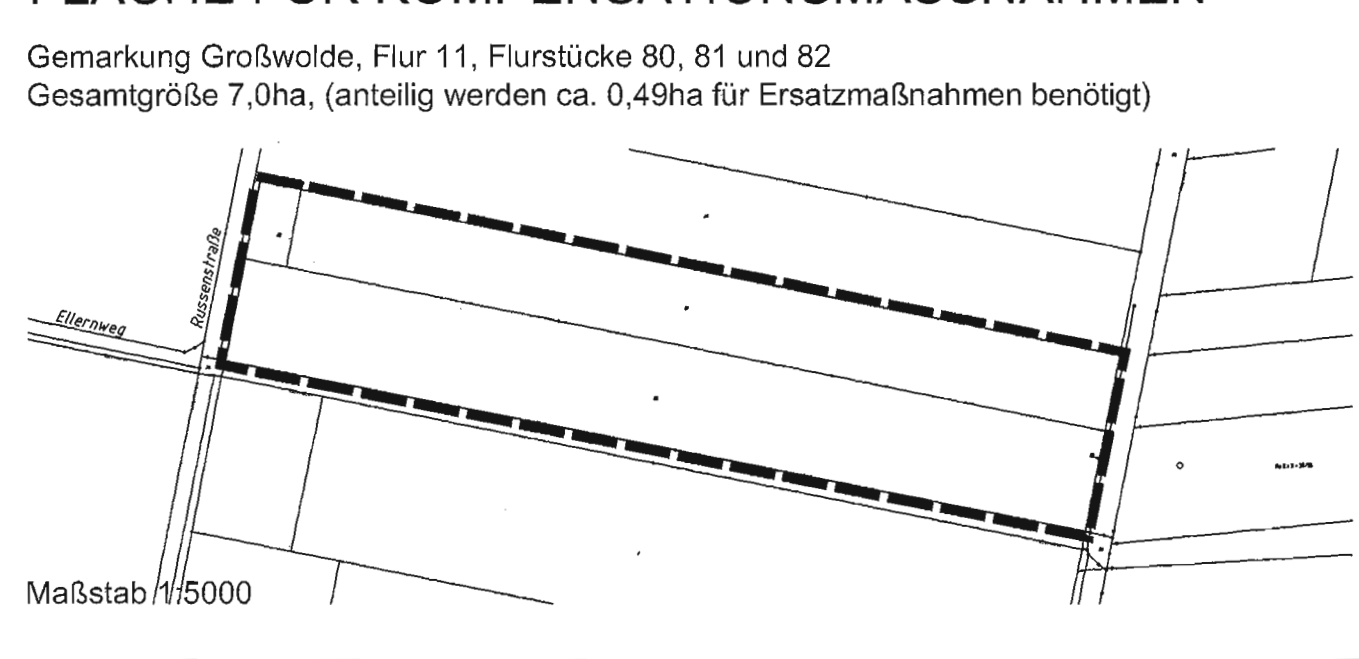
Mängel der Abwägung

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Fo1 sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen, den .....

.....  
Bürgermeister (Schmidt)

## FLÄCHE FÜR KOMPENSATIONSMASSNAHMEN



## GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN Landkreis Leer

## Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. Fo1 "westlich und östlich der Folmuser Straße, zwischen Liebzigweg, der B70 und Welfenstraße" mit örtlichen Bauvorschriften gem. §§56, 97 u. 98 NBauO

