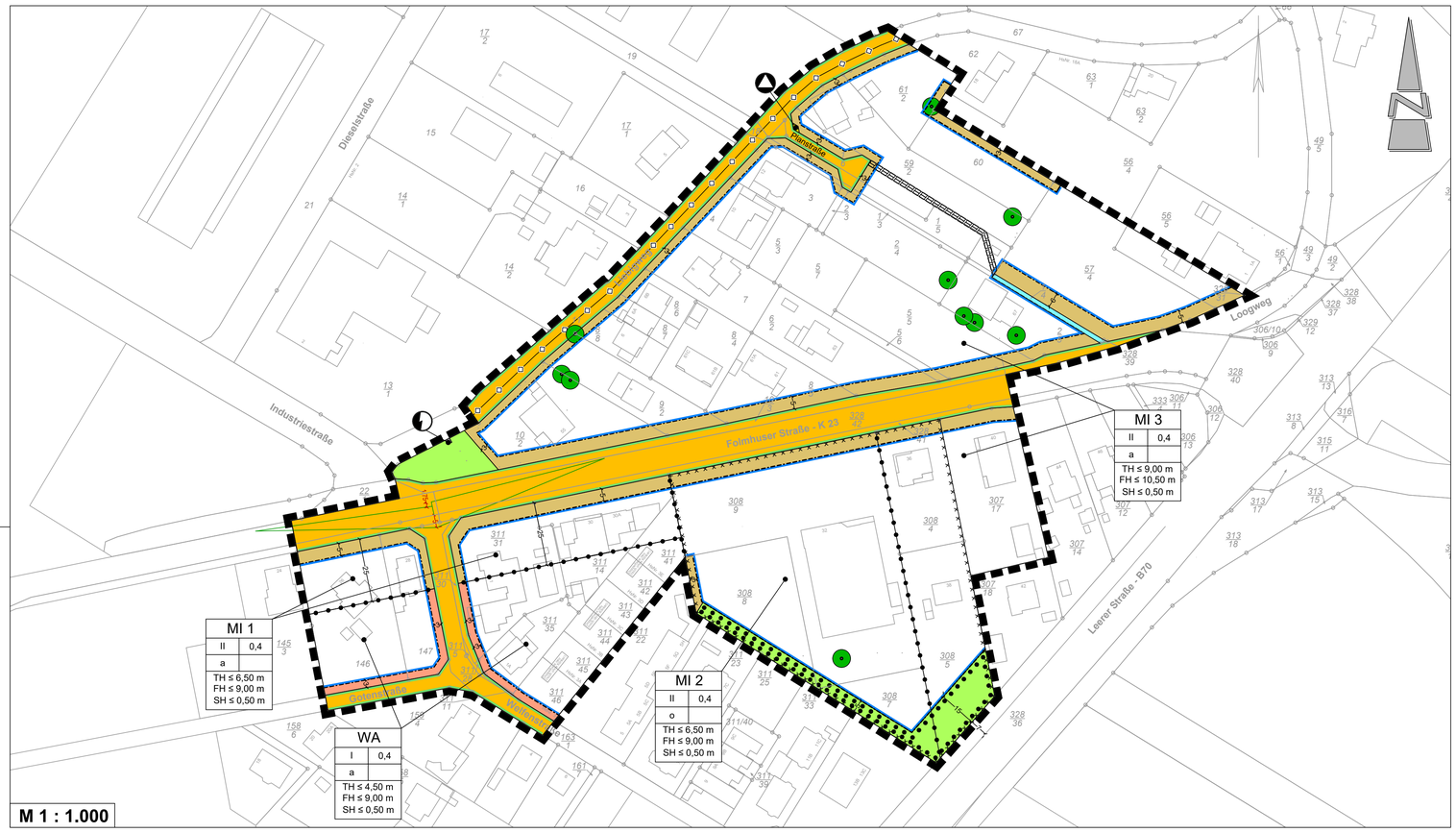
Gemeinde Westoverledingen

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Fo1 "Westlich und östlich der Folmhuser Straße zwischen Liebigweg, der B 70 und Welfenstraße"

mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 13a BauGB



M 1 : 1.000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr.1 BauNVO).

2. Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI 1, MI 2 und MI 3) gem. § 6 BauNVO sind die zulässigen Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 6 bis 8 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (5) BauNVO). Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI 1, MI 2 und MI 3) sind Einzelhandelsbetriebe sowie Einzelhandelsbetriebe als sonstige Gewerbebetriebe gem. § 6 (2) Nr. 3 und 4 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 (7) Nr. 1 BauNVO).

3. Innerhalb des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
   Oberer Bezugspunkt:
   Traufhöhe (TH): Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
   Firsthöhe (FH): Obere Firstkante
   Sockelhöhe (SH): Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss maximal 0,50 m über der Straßenoberkante der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand
   Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße gemessen senkrecht zur Mitte der zur erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite
   Für Sende- und Telefonmasten gilt die bestimmte Firsthöhe als oberes Höchstmaß.

4. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

5. Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI 1, MI 2 und MI 3) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

6. In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelgebäude bis zu einer Gesamtlänge von max. 25,00 m zulässig. Sofern mehrere Gebäude aneinandergebaut werden, ist eine Gesamtgebäudelänge von max. 25,00 m zulässig. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauGB).

7. Innerhalb des Geltungsbereiches sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB bauliche Maßnahmen zur Umsetzung der Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges gem. DIN 4109-1:2018-01 Kap. 7.1 für schutzbedürftige Räume gem. DIN 4109 - 1:2018 - 01 Kap. 3.16 durchzuführen.

   Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Anlage 1 zu entnehmen. Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges zum Schutz der Innenräume, in Abhängigkeit von dem maßgeblichen Außenlärmpegel La gem. DIN 4109 - 2:2018 - 01, ist der nachfolgenden Auflistung zu entnehmen.

   Maßgeblicher Außenlärmpegel La von 60 dB(A):
   Aufenthaltsräume in Wohnungen: R'w,ges = 30 dB
   Büroräume u. ähnliches: R'w,ges = 30 dB

   Maßgeblicher Außenlärmpegel La in dB(A) 65:
   Aufenthaltsräume in Wohnungen: R'w,ges = 35 dB
   Büroräume u. ähnliches: R'w,ges = 30 dB

   Maßgeblicher Außenlärmpegel La in dB(A) 70:
   Aufenthaltsräume in Wohnungen: R'w,ges = 40 dB
   Büroräume u. ähnliches: R'w,ges = 35 dB

   Maßgeblicher Außenlärmpegel La in dB(A) 75:
   Aufenthaltsräume in Wohnungen: R'w,ges = 45 dB
   Büroräume u. ähnliches: R'w,ges = 40 dB

   Maßgeblicher Außenlärmpegel La in dB(A) 80:
   Aufenthaltsräume in Wohnungen: R'w,ges = 50 dB
   Büroräume u. ähnliches: R'w,ges = 45 dB

   Die aufgeführten bewerteten, resultierenden Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile (inkl. Fenstern und ggf. Lüftungssystemen) eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109 nicht unterschritten werden.

   Vorkehrungen zum Schallschutz sind bei Neubauten, bei wesentlichen baulichen Änderungen und bei Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, auszuführen. Durch Gebäudeabschirmung kann ein um 5 dB verminderter Außenlärmpegel angesetzt werden.

   Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Einzelfall die zulässige dezibelgenaue Berechnung der Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges der Außenbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Türen, Jalousiekästen, schallgedämmte Lüftungssysteme und sonstige Bauteile) gemäß DIN 4109-1:2018-01 im Baugenehmigungsverfahren erfolgt.

8. Innerhalb des Geltungsbereiches ist als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB für schutzbedürftige Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, zur Nachtzeit zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr ein Schalldruckpegel von ≤ 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten.
   Innerhalb der Fläche mit Lr, Nacht > 60 dB(A) bis 63 dB(A) nach Anlage 2, sind die schutzbedürftigen Räumlichkeiten zu vermeiden oder mit baulichen Maßnahmen (wie z.B. Kastenfenster, nicht öffenbare Fenster und schallgedämmten Lüftungssystem) so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminneren nicht überschritten wird.
   Innerhalb der Fläche mit Lr, Nacht > 50 dB(A) bis 60 dB(A) nach Anlage 2, sind die schutzbedürftigen Räumlichkeiten zur geräuschabgewandten Seite auszurichten und zusätzlich mit bspw. schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten, so dass bei geschlossenen Fenstern ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung gewährleistet werden kann.
   Innerhalb der Fläche mit Lr, Nacht > 45 dB(A) bis 50 dB(A) nach Anlage 2, sind die schutzbedürftigen Räumlichkeiten entweder zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder mit bspw. schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten, so dass bei geschlossenen Fenstern ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung gewährleistet werden kann.
   Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn mit einem schalltechnischen Einzelnachweis geringere Anforderungen an den Schallschutz zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse belegt werden.

9. Als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind die Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien), innerhalb der Fläche des allgemeinen Wohngebietes (WA) mit Lr, Tag > 60 dB(A) bis 62 dB(A) nach Anlage 3, ausschließlich im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude mit geeigneten baulichen Maßnahmen (z. B. verglaste Loggien) zulässig.
   Innerhalb der Fläche mit Lr, Tag > 55 dB(A) bis 60 dB(A) nach Anlage 3, sind Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude oder mit geeigneten baulichen Maßnahmen (z. B. verglaste Loggien) zulässig.
   Durch Gebäudeabschirmungen kann ein um 5 dB(A) verminderter Außenlärmpegel angesetzt werden. Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn mit einem schalltechnischen Einzelnachweis geringere Anforderungen an den Schallschutz zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse belegt werden.
   Innerhalb der Fläche mit Lr, Tag > 55 dB(A) bis 60 dB(A) nach Anlage 3, sind Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude oder mit geeigneten baulichen Maßnahmen (z. B. verglaste Loggien) zulässig.
   Durch Gebäudeabschirmungen kann ein um 5 dB(A) verminderter Außenlärmpegel angesetzt werden. Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn mit einem schalltechnischen Einzelnachweis geringere Anforderungen an den Schallschutz zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse belegt werden.

10. Als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind die Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien), innerhalb der Fläche der Mischgebiete (MI 1-3) mit Lr, Tag > 65 dB(A) bis 70 dB(A) nach Anlage 3, ausschließlich im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude mit geeigneten baulichen Maßnahmen (z. B. verglaste Loggien) zulässig.
    Innerhalb der Fläche mit Lr, Tag > 60 dB(A) bis 65 dB(A) nach Anlage 3, sind Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude oder mit geeigneten baulichen Maßnahmen (z. B. verglaste Loggien) zulässig.
    Durch Gebäudeabschirmungen kann ein um 5 dB(A) verminderter Außenlärmpegel angesetzt werden. Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn mit einem schalltechnischen Einzelnachweis geringere Anforderungen an den Schallschutz zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse belegt werden.

11. Innerhalb des Plangebietes ist für je angefangene 200m² eines Grundstückes ein kleinkroniger Baum mit einem Stammumfang von mind. 12cm, oder für je angefangene 400m² eines Grundstückes ein großkroniger Baum mit einem Stammumfang von mind. 16cm gem. §9 (1) Nr. 25 a) BauGB zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind auf die Fertigstellung eines neuen Hauptgebäudes folgende Pflanzperiode vom Eingriffsverursacher durchzuführen. Bei Abgang oder Beseitigung sind entsprechende Arten innerhalb des jeweiligen Grundstücks vom Eingriffsverursacher nachzupflanzen.
    Zu verwendende Arten und Qualitäten:
    Großkronige Bäume: Sandbirke, Rotbuche, Traubeneiche, Stieleiche, Spitzahorn, Schwarzerle,
    Silberweide, Hainbuche
    Kleinkronige Bäume: Vogelkirsche, Traubenkirsche, Eberesche, Feldahorn, Salweide
    Gehölzqualitäten: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 16 cm; Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125cm-150cm

12. 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 Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig; dies gilt nicht für die im Bereich der Verkehrsflächen gelegenen zu erhaltenen Einzelbäume. Während der Bauarbeiten und Arbeiten, die der Baureifmachung der Grundstücke dienen, sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen. Bei Abgang oder Beseitigung aufgrund einer Befreiung ist eine Ersatzpflanzung gleicher Art oder entsprechend der in textlichen Festsetzung Nr. 11 genannten großkronigen Arten und Qualitäten auf dem Grundstück vorzunehmen.

13. Innerhalb der Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB ist der vorhandene Gehölzbestand zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind adäquat zu ersetzen. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

14. Die Flurstücke 80, 81 und 82, Flur 11 der Gemarkung Großwolde mit einer Gesamtgröße von ca. 7,0 ha sind rechtsverbindliche Bestandteile des Geltungsbereiches der 1. Änderung 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 Eingriffe in Natur und Landschaft nach Maßgabe des Grünordnungsplanes (GOP) zum Bebauungsplan Nr. Fo1 anteilig auf 0,49 ha umgesetzt.

HINWEISE/ NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, 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.

2. Im Bereich der Zufahrt in die Folmhuserstraße / Welfenstraße sowie innerhalb der Siedlungsstraßen sind die gemäß RASt 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.

3. 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.

4. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.

5. Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Westoverledingen.

6. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Fo1 entspricht dem des Bebauungsplanes Nr. Fo1, rechtskräftig seit dem 01.11.2005. Die bisher für den Geltungsbereich geltenden Festsetzungen werden durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Fo1 außer Kraft gesetzt. Der Grünordnungsplan des Bebauungsplanes Nr. Fo1 behält für die Kompensationsfläche seine Gültigkeit.

7. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist gem. § 9 (2) Nr. 2 BauGB während des Fortpflanzungszeitraumes 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 Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

8. Auf den Flurstücken 308/9, 308/4, 308/5, 308/7 und 308/8 der Flur 9, Gemarkung Folmhusen wurden früher ein Möbelhaus sowie eine Tankstelle betrieben. Diese Standorte wurden während und nach dem Rückbau und der Herstellung von Neubauten teilweise untersucht und saniert. Sollten auf diesen Flurstücken Erdbauarbeiten stattfinden, sind diese im Vorfeld mit dem Landkreis Leer abzustimmen, um ggf. bodenschutzrechtliche und/oder abfallrechte Untersuchungen durchzuführen.

9. Es ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist, anzuwenden.

10. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

11. Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBL. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), anzuwenden.

12. Es gilt die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 739).

13. Die genannten DIN-Vorschriften sind beim Bauamt der Gemeinde Westoverledingen einzusehen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 und 6 NBauO)

1. Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Fo1 identisch.

2. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) und der Mischgebiete 1 und 3 (MI 1 und MI 3) sind Hauptdachflächen mit einer Dachneigung von ≥ 15° zulässig. Diese Regelung gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen mit einer Grundfläche von ≤ 75 m² sowie für untergeordnete Bauteile (z.B. Dachgauben, Wintergärten oder Terrassenüberdachungen). (§ 84 (3) Nr. 1 NBauO)

3. Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete 1 und 3 (MI 1 und MI 3) ist das sichtbare Außenmauerwerk der Hauptgebäude ausschließlich aus rotem bis rotbraunem Klinker- bzw. Verblendmauerwerk (in Anlehnung an die Ziffern Nr. Nr. 2001, 2002, 3000 - 3005, 3009, 3011, 3013, 3016, 8004, 8007, 8012 oder 8015 der Farben des Farbregisters RAL 840-HR) herzustellen. Die Außenwände können bis zu $\frac{1}{3}$ der Wandfläche mit anderen Materialien z.B. Putz oder Holz sowie anderen als den hier genannten Farben für das Verblendmauerwerk verkleidet werden. Diese Regelung gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen mit einer Grundfläche von ≤ 75 m² sowie für untergeordnete Bauteile (z.B. Dachgauben, Wintergärten oder Terrassenüberdachungen). (§ 84 (3) Nr. 1 NBauO)

4. Bei einer zweigeschossigen Bauweise innerhalb des festgesetzten Mischgebietes 2 (MI 2) ist das sichtbare Außenmauerwerk der Hauptgebäude ausschließlich aus rotem bis rotbraunem Klinker- bzw. Verblendmauerwerk (in Anlehnung an die Ziffern Nr. 2001, 2002, 3000 - 3005, 3009, 3011, 3013, 3016, 8004, 8007, 8012 oder 8015 der Farben des Farbregisters RAL 840-HR) herzustellen. Die Außenwände können zu 1/3 der Wandfläche mit anderen Materialien wie z. B. Putz oder Holz sowie anderen als der hier genannten Farben für das Verblendmauerwerk verkleidet werden. Diese Regelung gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen mit einer Grundfläche von ≤ 75 m² sowie für untergeordnete Bauteile (z.B. Dachgauben, Wintergärten oder Terrassenüberdachungen). (§ 84 (3) Nr. 1 NBauO)

5. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) ist das sichtbare Außenmauerwerk der Hauptgebäude ausschließlich aus rotem, rotbuntem, braunem und anthrazit-braunem Klinker bzw. Verblendmauerwerk (in Anlehnung an die Ziffern Nr. 2001, 2002, 3000 - 3005, 3009, 3013, 3016 für rote bis rotbunte Töne, Nr. 3011, 8000 - 8004, 8007, 8008, 8024 oder 8025 für braun Töne oder für anthrazit-braun Töne die Nr. 7016 oder 7021 der Farben des Farbregisters RAL 840-HR) herzustellen. Die Außenwände können bis zu $\frac{1}{3}$ der Wandfläche mit anderen Materialien z.B. Putz oder Holz sowie anderen als den hier genannten Farben für das Verblendmauerwerk verkleidet werden. Diese Regelung gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen mit einer Grundfläche von ≤ 75 m² sowie für untergeordnete Bauteile (z.B. Dachgauben, Wintergärten oder Terrassenüberdachungen). (§ 84 (3) Nr. 1 NBauO)

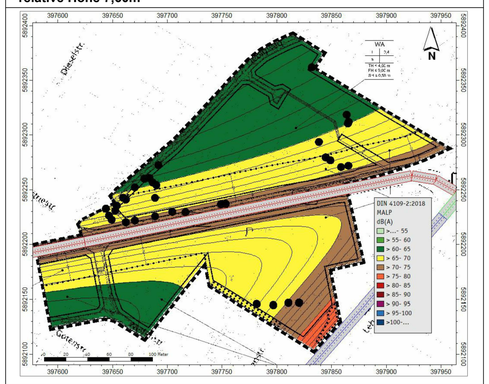
6. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind dauerhaft als Vegetationsfläche herzustellen und zu unterhalten sowie von Versiegelungen, Kunststoffflächen und Kiesschüttungen freizuhalten. Ausgenommen sind Zufahrten, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sowie Wegebeziehungen auf dem jeweiligen Grundstück. (§ 84 (3) 6 NBauO) Auf § 9 (2) NBauO wird verwiesen.

7. Einfriedungen und Bepflanzungen entlang von öffentlichen Verkehrsstraßen dürfen innerhalb von 1,50 m, ausgehend von der öffentlichen Verkehrsstraße, das Maß von 1,25 m über Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) nicht überschreiten. In einem Abstand von 1,50 m bis 3,00 m, ausgehend von der öffentlichen Verkehrsstraße, sind standortgerechte, heimische Bepflanzungen oder offene Einfriedungen zulässig. Alternativ sind in einem Abstand von 1,50 m bis 3,00 m geschlossene Einfriedungen zulässig, die das Maß von 1,50 m nicht überschreiten. (§ 84 (3) 6 NBauO)

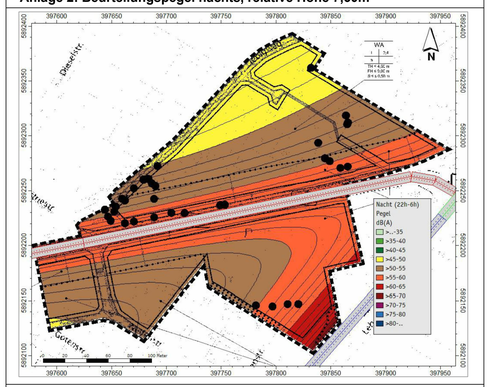
   Zu verwendende Pflanzenarten: Hainbuche (Carpinus betulus), Weißdorn (Crataegus oxycantha), Rotbuche (Fagus sylvatica), Liguster (Ligustrum vulgare), Stechpalme (Ilex aquifolium), Weinrose (Rosa rubiginosa), Holzapfel (Malus sylvestris), Haselnuss (Corylus avellana), Öllweide (Elaeagnus x ebbingei).

Hinweis: Gem. § 80 (3) NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

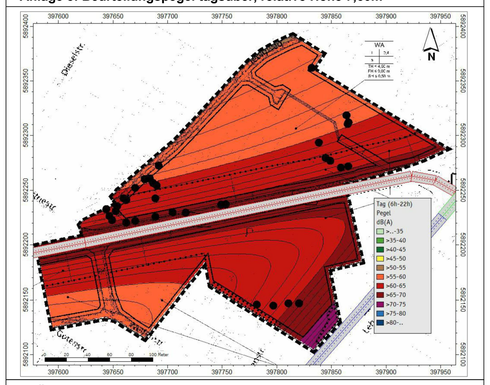
Anlage 1: Maßgeblicher Außenlärmpegel nachts nach DIN 4109-1 und -2, relative Höhe 7,60m



Anlage 2: Beurteilungspegel nachts, relative Höhe 7,60m



Anlage 3: Beurteilungspegel tagsüber, relative Höhe 7,60m



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) sowie § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Westoverledingen in seiner Sitzung am 06.10.2022 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Fo1 mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Westoverledingen, ... Siegel

.....
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000 (Baumbestand 1:500)
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2020 LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation 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 nichteigene 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

1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,
2. 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 Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 03.09.2019). 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, ...
Beening
(öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

PLANVERFASSER

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Fo1 wurde ausgearbeitet von Diekmann • Mosebach & Partner.

Rastede,..... .....
(Unterschrift)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 26.02.2020 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Fo1 mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 24.03.2020 bis einschließlich zum 31.03.2020 ortsüblich bekanntgemacht worden und war im Internet einsehbar.

Westoverledingen, ...
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 02.11.2021 bis einschließlich zum 09.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Fo1 mit örtlichen Bauvorschriften hat mit Begründung vom 25.11.2021 bis einschließlich zum 28.12.2021 öffentlich ausgelegen und war auf der Internetseite der Gemeinde Westoverledingen einsehbar.

Westoverledingen, ...
Bürgermeister

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB vom 27.06.2022 bis einschließlich zum 04.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der erneute Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Fo1 mit örtlichen Bauvorschriften hat mit Begründung vom 12.07.2022 bis einschließlich zum 26.07.2022 öffentlich ausgelegen und war auf der Internetseite der Gemeinde Westoverledingen einsehbar.

Westoverledingen, ...
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Fo1 bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06.10.2022 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Westoverledingen, ...
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Fo1 mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Leer bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Fo1 mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Westoverledingen, ...
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Fo1 mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Fo1 mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen, ...
Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Fo1 mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.

Westoverledingen, ...
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeines Wohngebiet (WA)
- MI — Mischgebiet (MI)

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 — maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,4
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II
- TH ≤ 4,50 m — Traufhöhe (TH) als Höchstmaß, z.B. 4,50 m
- FH ≤ 9,00 m — Firsthöhe (FH) als Höchstmaß, z.B. 9,00 m
- SH ≤ 0,50 m — Sockelhöhe (SH) als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o — offene Bauweise
- a — abweichende Bauweise
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

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

- Müllsammelplatz, 5,3 m²
- Fläche für Elektrizität

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- unterirdische Wasserleitung NW200

7. Grünflächen

- private Grünfläche

8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Wasserfläche, hier: Graben

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

- zu erhaltene Einzelbäume
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

10. Sonstige Planzeichen und nachrichtliche Übernahmen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
  - zu Gunsten des Unterhaltungspflichtigen zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Sichtdreieck gem. RASt 06
- teilweise sanierter Altstandort, siehe Hinweis Nr. 8

Fläche für Kompensationsmaßn