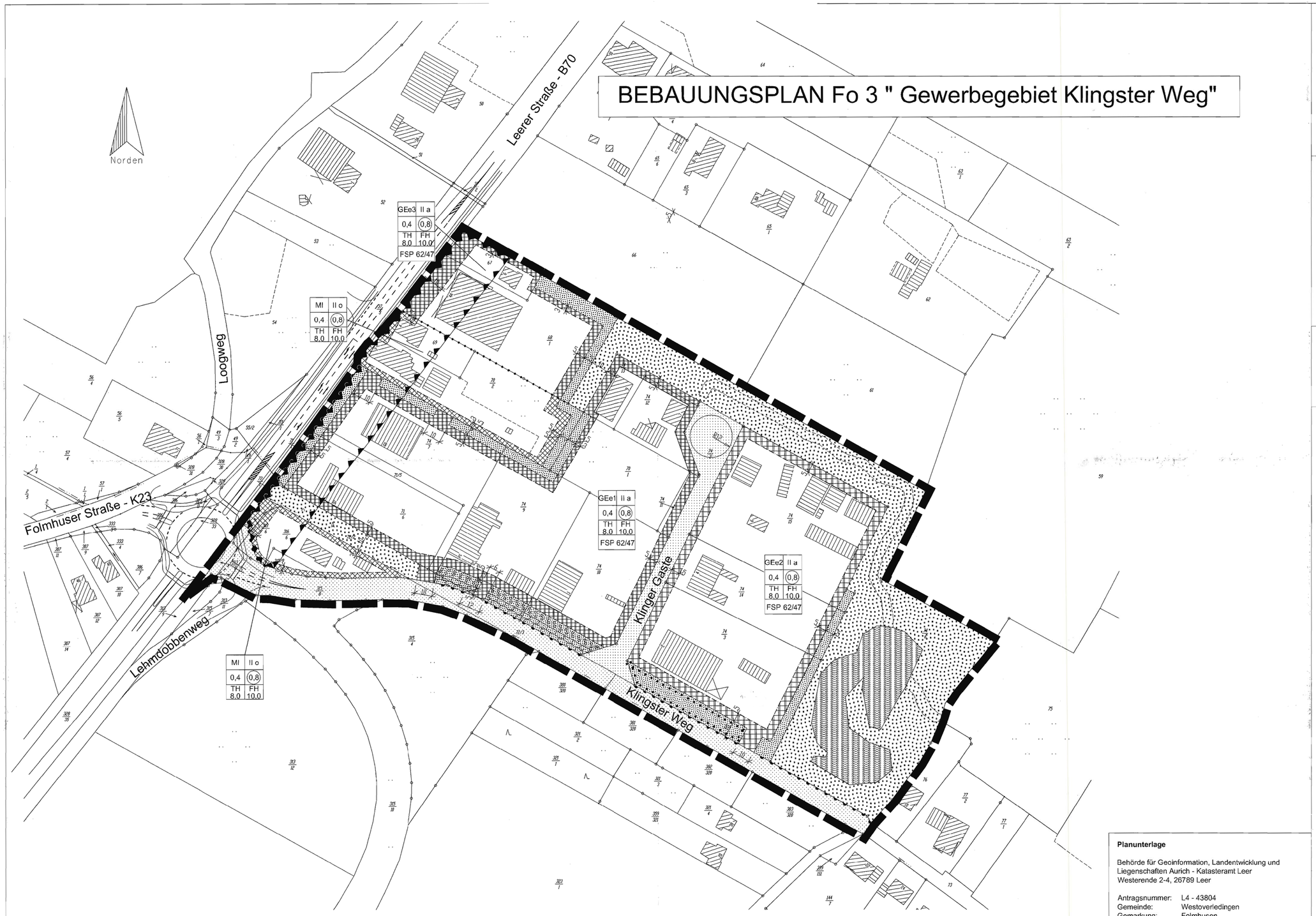
# BEBAUUNGSPLAN Fo 3 " Gewerbegebiet Klingster Weg"




**Planunterlage**

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Aurich - Katasteramt Leer
Westerende 2-4, 26789 Leer

Antragsnummer: L4 - 43804
Gemeinde: Westoverledingen
Gemarkung: Folmhusen
Flur: 11
Stand: 10.02.2005

## PRÄAMBEL

**Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplanes**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, in der jeweils aktuellen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Westoverledingen die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Fo 3 "Gewerbegebiet Klingster Weg", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Westoverledingen, den 20.10.2006

(Siegel) M. Schmidt
Bürgermeister (Schmidt)

## PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage : Automatisierte Maßstab: 1:1000
Liegenschaftskarte: .....

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 10.02.2005). 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 24.11.2006

(Siegel) Altvogs

## PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Fo3 wurde ausgearbeitet vom Fachbereich Bauen und Planen der Gemeinde Westoverledingen.

Westoverledingen, den 20.10.2006 M. Schmidt
Bürgermeister (Schmidt)

## VERFAHRENSVERMERKE

**Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 22.06.2005 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Fo 3 "Gewerbegebiet Klingster Weg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.11.2005 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Westoverledingen, den 20.10.2006 M. Schmidt
Bürgermeister (Schmidt)

**Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 8.02.2006 dem Entwurf des Bebauungsplanes Fo 3 einschl. der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und § 97 NBauO beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 24.06.2006 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 4.07. bis 4.08.2006 öffentlich ausgelegen.

Westoverledingen, den 20.10.2006 M. Schmidt
Bürgermeister (Schmidt)

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat den Bebauungsplan Fo 3, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am 19.10.2006 gemäß § 10 (1) BauGB und der §§ 56 u. 97 NBauO und der §§ 6 u. 40 der NGO in den zzt. geltenden Fassungen als Satzung beschlossen.

Westoverledingen, den 20.10.2006 M. Schmidt
Bürgermeister (Schmidt)

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Fo 3 ist gemäß §10 (3) BauGB am _____ im Amtsblatt Nr. ____ des Landkreises Leer bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Fo 3 ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

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

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Fo 3 ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustande- kommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

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

**Mängel der Abwägung**

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Fo 3 sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

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

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des festgelegten Mischgebietes (gem. § 6 BauNVO) sind Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7+8 BauNVO (Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sowie ausnahmsweise zugelassene Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO gem. § 1 Abs. 5+6 BauNVO nicht zulässig.
2. Die Gewerbegebietsflächen gem. §8 BauNVO werden in eingeschränkte Gewerbegebiete 1, 2 und 3 (GEe1, GEe2, GEe3) gem. §1 Abs. 4 BauNVO gegliedert. Ihnen wird ein Emissionskontingent von $L_{EK}$ tags/nachts = 62/47 dB(A) festgesetzt. Innerhalb dieser eingeschränkten Gewerbegebiete sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen je Quadratmeter Grundstücksfläche den in der Planzeichnung festgesetzten Tag- und Nachtwert nicht überschreiten.
3. Innerhalb der festgelegten Gewerbegebiete GEe1, GEe2 und GEe3 gem. § 8 BauNVO sind Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) und ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 (Vergnügungsstätten) nach § 1 Abs. 5+6 BauNVO nicht zulässig.
4. Innerhalb der festgelegten Gewerbegebiete (GEe2 u. GEe3) gem. § 8 BauNVO sind nur Betriebe und Betriebsteile zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO).
5. Die baulichen Anlagen innerhalb der Gewerbegebiete (GEe1,GEe2, GEe3) dürfen eine Traufhöhe (TH) von 8,0m und eine Firsthöhe von 10,0m nicht überschreiten. (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Die festgelegten Höhen baulicher Anlagen beziehen sich auf die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) des Kreuzungspunktes "Klingster Weg" - "Leerer Straße B70" im nordwestlichen Bereich des Planungsgebietes (gem. § 18 BauNVO).
6. Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie andere Pflasterflächen nicht zulässig.
   Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie innerhalb der Grenzabstände oder in den Abstandsflächen gemäß der Nieders. Bauordnung (NBauO) zulässig sind. Die Anlage von notwendigen Zufahrten ist zulässig.
7. Auf der besonders gekennzeichneten, nicht überbaubaren Grundstücksfläche entlang der "Leerer Straße" innerhalb der Ortsdurchfahrt sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zulässig.
8. In der "abweichenden Bauweise" gem. § 22 Abs. 4 BauNVO in Verbindung mit §22 Abs. 2 BauNVO sind bauliche Anlagen bis zu einer Länge von max. 80,0m zulässig.
9. Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, parallel zum "Klingster Weg" ist eine Fläche für den ggf. naturnahen Ausbau des vorhandenen Grabens vorzuhalten (Platz für Grabenaufweitungen und Ufertrassierungen, Gewässerrandstreifen etc.).
10. Innerhalb der festgelegten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 Abs. 2 Nr. 25a BauGB) sind ausschließlich standortgerechte Gehölze vorzusehen (siehe hierzu Pflanzenschemata des beiliegenden Grünordnungsplanes GOP).
    Diese Pflanzungen sind gem. den gängigen DIN-Vorschriften zu pflegen und zu unterhalten.
11. Im Bereich zukünftiger Stellplatzflächen für Kraftfahrzeuge ist pro vier Stellplatzflächen ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen; (Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) Stammumfang 14-16cm, Baumscheiben mindestens 9m².
12. Im Planungsgebiet vorhandene, zusammenhängende, standortgerechte Gehölzbestände, die größer als 50m² sind, sowie Einzelbäume, deren Stammumfang ≥0,7m, gemessen in 1,0m Höhe beträgt, sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu erhalten und zu schützen.
13. Die im Planungsgebiet vorhandenen Gräben sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB (Erhaltung von Gewässern) zu erhalten und zu sichern. Eine nachteilige Veränderung der Graben- und Uferstruktur (z.B. Uferverbau) ist nicht zulässig.
    Die aus entwässerungstechnischer Sicht notwendige Unterhaltung der Gräben ist unter Berücksichtigung des Arten- und Biotopschutzes vorzunehmen (z.B. halbseitige Räumung, Häufigkeit und Zeitpunkt der Aufreinigung etc.).
14. Zum Schutz der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, der Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und der Flächen zur Erhaltung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind am „Klingster Weg" und für einen Teilbereich an der Leerer Straße (Grundstücke 316/6, 72/2, 71/6, 71/5, 74/7) Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgelegt. Das Zu- u. Abfahrtsverbot am „Klingster Weg" ist im Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im südöstlichen Bereich zu den Grundstücken 71/6 und74/7 und im südlichen Bereich der Grundstücke 74/9 und 74/3 in einer Breite von ca. 10-12m aufgehoben. Die jeweilige Breite ist der Planzeichnung zu entnehmen.
15. Für die Flurstücke 313/6, 316/6, 72/2, 71/6, 71/5 und 74/7 wird ein Zu- und Abfahrtsverbot zur Leerer Straße - B70 festgesetzt.

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Gem. §31 Abs. 2 NStrG sind im Bereich der einmündenden Straßen sichtversperrende Anpflanzungen, oberhalb 0,8m Höhe, gemessen von Fahrbahnoberkante, freizuhalten. Ausgenommen sind Gehölze, die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt sind.
2. Das Regenwasser von Dachflächen und Lagerflächen oder Flächen anderer Nutzung, von denen kein Schadstoffeintrag zu erwarten ist, ist auf den Grundstücken zu versickern, sofern die Bodenverhältnisse die Versickerung zulassen.
   Sollte eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers nicht möglich sein, so ist dieses über vorhandene oder geplante Gräben abzuleiten.
3. Lagerflächen oder Flächen anderer Nutzung, auf denen Ablagerungen von Schadstoffen und somit ein Eintrag ins Oberflächen- bzw. Grundwasser zu erwarten sind, sind so zu versiegeln, dass eine Versickerung unterbunden wird.
   Die Beseitigung des eventuell belasteten, anstehenden Oberflächenwassers hat nur in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Leer zu erfolgen.
4. 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 Landkreis Leer (Tel. 0491 - 9261213) oder dem Nieders. Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Archäologische Denkmalpflege (Tel. 0441-7992120) anzuzeigen.
5. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauaufsichtsführende Firma.
6. Die im Bebauungsplangebiet vorhandene Wallhecke an der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereiches ist gem. § 33 NNatSchG geschützt.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

MI — Mischgebiet (MI)

GEe1 — eingeschränktes Gewerbegebiet (z. B. GEe 1)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

(0,8) — Geschoßflächenzahl (GFZ)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. II

FH 10,0m — max. zulässige Firsthöhe, z. B. 10,0m

TH 8,0m — max. zulässige Traufhöhe, z. B. 8,0m

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — offene Bauweise

a — abweichende Bauweise

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen

Grünflächen (öffentlich)

Grünflächen (privat)

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

Wasserflächen

7. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für die Landwirtschaft

8. 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

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

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

8. Sonstige Planzeichen

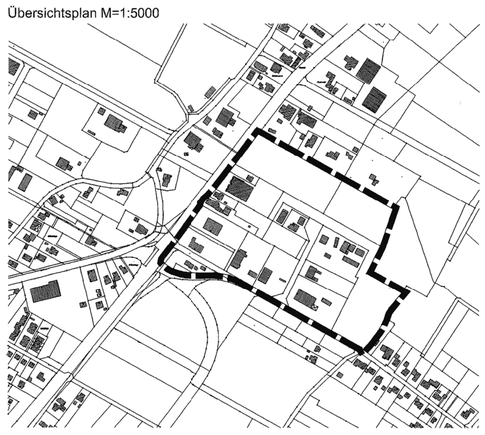
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

$L_{EK}$ 62/47 — Flächenbezogener Schallleistungspegel (höchstzul. Schallemission je qm Grundstücksfläche in dB (A) für Tag- und Nachtzeit

## FLÄCHEN FÜR ERSATZMASSNAHMEN

Gemarkung Großwolde, Flur 11, Flurstücke 94, 95
Gesamtgröße ca. 3 ha (anteilig werden ca. 865m² für Ersatzmaßnahmen als extensiv gepflegte Mähweide benötigt)

## GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN
Landkreis Leer

# Neuaufstellung Bebauungsplan Fo 3 "Gewerbegebiet Klingster Weg"

Übersichtsplan M=1:5000