

# Gemeinde Westoverledingen

## Bebauungsplan Nr. G 15 - "Gretmeer" - Ortschaft Großwolde Ortsteil Großwolderfeld



### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1 - 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern als Einzelhaus mehrere Gebäude zulässig sind, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig, je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.
- Innerhalb des Plangebietes gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):  
Oberer Bezugspunkt: obere Firstkante  
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße
- Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 12 und 14 BauNVO nicht zulässig.
- Die innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzte private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Räumstreifen“ sowie die auf der privaten Grünfläche festgesetzte, mit Leitungsrechten zu belastende Fläche gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB dürfen weder durch bauliche Anlagen überbaut noch mit Gehölzen bepflanzt werden.
- Die entlang der gem. § 24 (3) NAGBNatSchG geschützten Landschaftsbestandteile (Wallhecken) festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. G 15 als begleitender Krautsaum (Wallheckenschutzstreifen) zu entwickeln. Innerhalb dieser Flächen sind Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig. Die Fläche sowie die Wallhecke dürfen für max. 4 notwendige Grundstückszufahrten auf jeweils max. 5,00 m Breite je Grundstück durchbrochen werden.
- Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind zum Schutz der Gehölzbestände (Wallhecke gemäß § 24 (3) NAGBNatSchG) während der Bauarbeiten Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen. Bei Abgängen oder bei der Beseitigung aufgrund einer Befreiung sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- Innerhalb der mit PF1 bezeichneten, festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind Baum-Strauch-Hecken aus heimischen, standortgerechten Sträuchern und Laubgehölzen anzulegen. Die Pflanzenarten und -qualitäten sind der textlichen Festsetzung Nr. 10 zu entnehmen.
- Innerhalb der mit PF 2 bezeichneten, festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind in einer Breite von 3,00 m sowie unmittelbar angrenzenden ein 2,00 m breiter Schutzstreifen anzulegen. Auf den Flächen des Wallheckenschutzstreifens sind Abgrabungen und Aufschüttungen nicht zulässig. Die Flächen sind sukzessiv zu artenreichen Krautsäumen zu entwickeln. Für die Anlage der Wallhecke sind ausschließlich heimische, standortgerechte Sträucher und Laubgehölze zu verwenden. Die Pflanzenarten und -qualitäten sind der textlichen Festsetzung Nr. 10 zu entnehmen.
- Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a+b BauGB ist das vorhandene, naturnahe Gehölz zu erhalten und durch heimische, standortgerechte Sträucher und Laubgehölze nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. G 15 zu ergänzen.  
vorgeschlagene Pflanzenarten:  
Bäume: Eberesche, Stieleiche, Esche, Hainbuche, Weißbirke, Schwarzerle  
Sträucher: Faulbaum, Holunder, Pfaffenhütchen, Hundrose, Schneeball, Weißdorn  
Qualitäten:  
Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm  
Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm
- Innerhalb des Plangebietes ist nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. G 15 je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein kleinkröniger Laubbaum oder Obstbaum gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.  
vorgeschlagene Pflanzenarten:  
Laubbäume: Feldahorn, Korneleiche, Mehlbeere, Rotdorn, Weißdorn, Wildapfel  
Apfelsorten: Boskoop, Gröninger Krone, Jacob Fischer, Ostfriesischer Striebling  
Bimensorten: Gute Graue, Köstliche von Chameau, Neue Pointeau  
Kirscharten: Oktavia, Dönissens Gelbe Knorpelkirsche, Morellenfeuer, Schattenmorelle  
Qualitäten:  
Bäume: Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm  
Obstbäume: Hochstämme, Stammumfang 8 - 10 cm
- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. G 15 ist gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB je 200 m<sup>2</sup> neu versiegelter Verkehrsfläche ein hochstämmiger Laubbaum nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. G 15 zu pflanzen.  
vorgeschlagene Pflanzenarten:  
Bäume: Eberesche, Esche (in Sorten), Spitzahorn (in Sorten), Weißdorn  
Qualitäten:  
Bäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
- Die innerhalb des Geltungsbereiches gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang oder bei Beseitigung aufgrund einer Befreiung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammitte der zu erhaltenden Einzelbäume, sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.
- Die Flächen der Gemeinde Westoverledingen, Gemarkung Großwolde, Flur 11, Flurstücke 117 und 119 (Gesamtgröße ca. 5,75 ha, anteilig werden ca. 2,1 ha benötigt) sind rechtsverbindlicher Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. G 15.

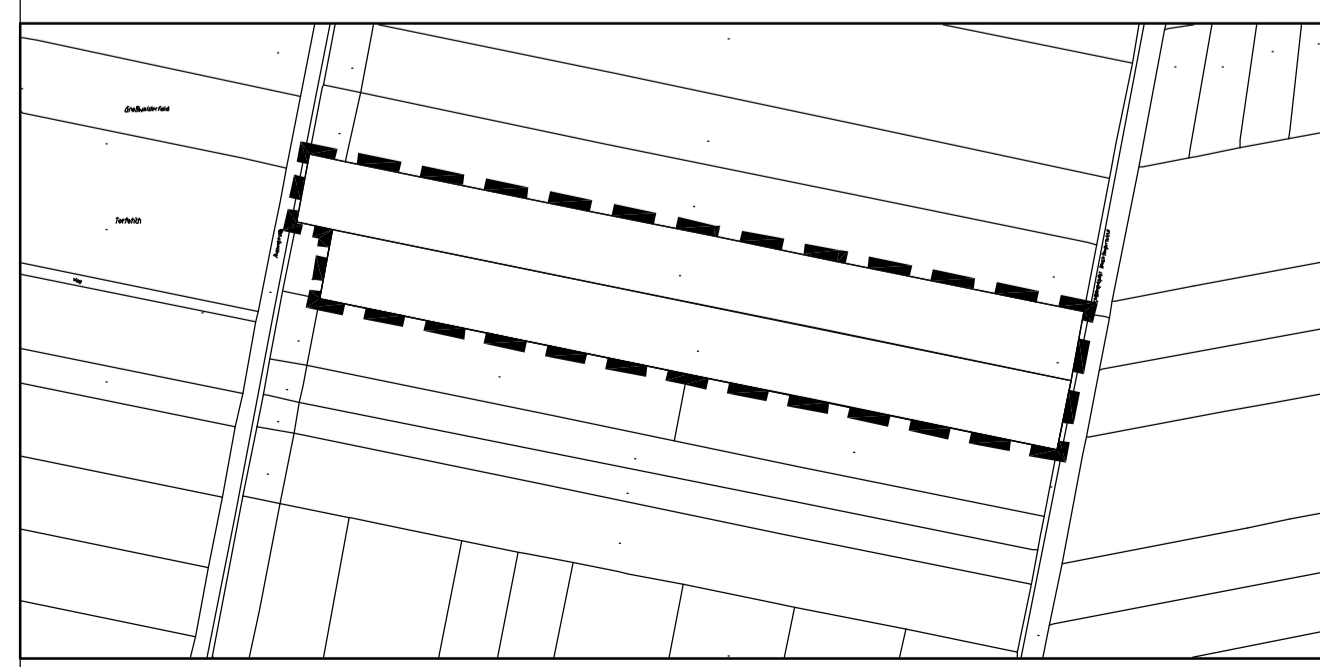
### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 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.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Ablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich eine gem. § 24 (3) NAGBNatSchG geschützte Wallhecke. Diese darf entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 5 für notwendige Grundstückszufahrten auf jeweils maximal 5,00 m Breite je Grundstück durchbrochen werden. Dieser Eingriff wird entsprechend kompensiert.

### NACHRICHTLICHER HINWEIS

- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. G 15 gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Westoverledingen.

### FLÄCHEN FÜR KOMPENSATIONSMAßNAHMEN



### PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, in den jeweils aktuellen Fassungen, hat der Rat der Gemeinde Westoverledingen die Aufteilung des Bebauungsplanes Nr. G 15 "Gretmeer" - Ortschaft Großwolde, Ortsteil Großwolderfeld, 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  
Herausgeber: Herausgegeben von der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL) Oldenburg

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 Wirkungskreises 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 Planunterlage entspricht 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 Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Vermessungsbüro Beening, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Leer, ..... Vermessungsbüro Beening

#### PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach.  
Rastede, ..... Dipl. Ing. O. Mosebach (Planverfasser)

#### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 17.06.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. G 15 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.04.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Westoverledingen, ..... Bürgermeister

#### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 09.06.2010 nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. G 15 zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 19.06.2010 ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. G 15 hat mit Begründung vom 30.06.2010 bis zum 30.07.2010 öffentlich ausgelegt.  
Westoverledingen, ..... Bürgermeister

#### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat den Bebauungsplan Nr. G 15, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.09.2010 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6 BauGB beigefügt.  
Westoverledingen, ..... Bürgermeister

#### INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. G 15 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. G 15 ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.  
Westoverledingen, ..... Bürgermeister

#### VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. G 15 ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.  
Westoverledingen, ..... Bürgermeister

#### BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. G 15 stimmt mit der Urschrift überein.  
Westoverledingen, ..... Bürgermeister

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**  
 allgemeines Wohngebiet (WA)  
max. 2 WO Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- Maß der baulichen Nutzung**  
0,3 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0, 3  
GH ≤ 10,00 m Gebäudehöhe (GH) ≤ 10,00 m, siehe textl. Festsetzung
- Bauweise, Baugrenzen**  
 offene Bauweise  
 Baugrenze
- Verkehrsflächen**  
 öffentliche Straßenverkehrsfläche  
Straßenbegrenzungslinie  
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fuß- und Radweg
- Grünflächen**  
 öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Spielplatz  
 private Grünfläche Zweckbestimmung Räumstreifen
- Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses**  
 Wasserfläche
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
 Fläche zum Anpflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
 Erhaltung von Einzelbäumen  
 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- Sonstige Planzeichen**  
 mit Leitungsrecht en zu Gunsten des Leitungsträgers zu belastende Fläche  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
 vorgeschlagene Grundstückseinteilung

## Gemeinde Westoverledingen Landkreis Leer

### Bebauungsplan Nr. G 15 - "Gretmeer" - Ortschaft Großwolde Ortsteil Großwolderfeld

