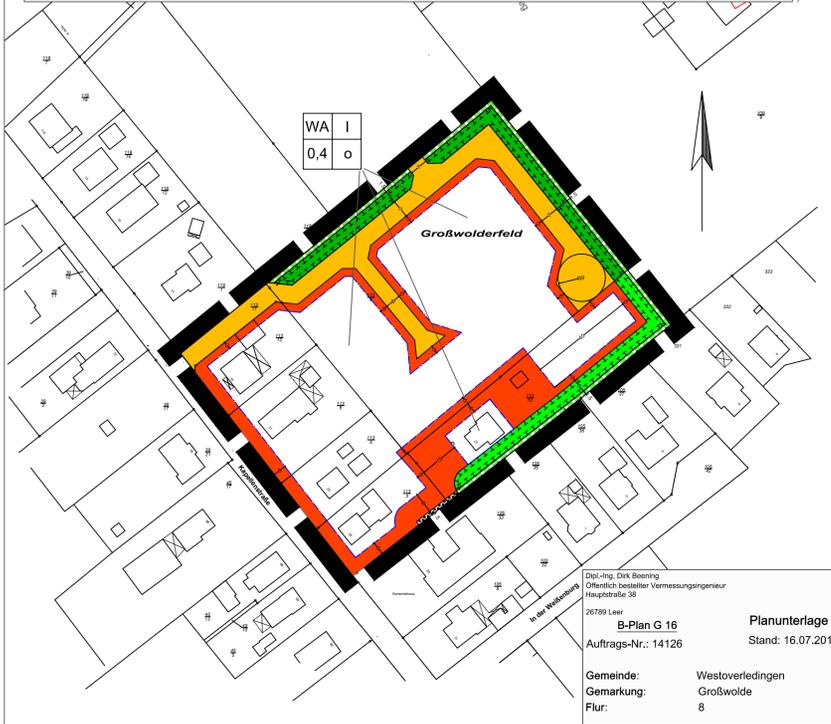


# Gemeinde Westoverledingen Bebauungsplan Nr. G 16 "Gebiet an der Kapellenstraße"



Gemarkung Großwolde Flur 8 Maßstab 1: 1000

**PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG**  
Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I, S. 1748) und aufgrund des § 56 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl., S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 13. Oktober 2011 (Nds. GVBl., S. 353) beschließt der Rat der Gemeinde Westoverledingen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. G 16, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen.

Westoverledingen, .....  
.....  
(Siegel) Bürgermeister

**VERFAHRENSVERMERKE**  
**Planunterlage**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
© 2011 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 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 Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich

Leer, den .....  
.....  
(Siegel)

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 18.06.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. G 16 "Gebiet an der Kapellenstraße" beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 10.03.2015 ortsüblich bekanntgemacht worden.

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

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 13.01.2016 nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. G 16 "Gebiet an der Kapellenstraße" zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB - und § 97 NBauO - beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 (2) BauGB am 20.04.2016 ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. G 16 "Gebiet an der Kapellenstraße" hat mit Begründung vom 28.04.2016 bis zum 30.05.2016 öffentlich ausgelegt.

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

**SATZUNGSBESCHLUSS**  
Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. G 16 "Gebiet an der Kapellenstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am 29.09.2016 gemäß § 10 (1) BauGB und des § 58 des NKomVG in den zzt. geltenden Fassungen als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 (8) BauGB beigelegt.

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

**Inkrafttreten**  
Der Satzungsbeschluss der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. G 16 "Gebiet an der Kapellenstraße" ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... im Amtsblatt ..... bekannt gemacht worden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. G 16 "Gebiet an der Kapellenstraße" ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

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

**VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN**  
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. G 16 "Gebiet an der Kapellenstraße" ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. G 16 "Gebiet an der Kapellenstraße" nicht geltend gemacht worden.

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

**Mängel der Abwägung**  
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. G 16 "Gebiet an der Kapellenstraße" sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

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

Diese Ausfertigung der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. G 16 "Gebiet an der Kapellenstraße" stimmt mit der Urschrift überein.

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

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. §4 (3) Nr. 1-5 BauNVO unzulässig
- Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§12 und 14 BauNVO nicht zulässig
- Innerhalb des Plangebietes ist nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. G 16 je neu ausgewiesenen Baugrundstück zwei heimkronige Laubbäume oder Obstbäume gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Abgänge oder Beseitigungen auf Grund einer Befreiung sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Pflanzensorten und Qualitäten sind der nachfolgenden Auflistung zu entnehmen. Zu verwendende Pflanzensorten:  
Laubbäume: Feldahorn, Kornelkirsche, Mehleibere, Rotdorn, Weißdorn, Birke  
Apfellorenten: Boskoop, Gröniger Krone, Jacob Fischer Obstfriesischer Striebling  
Birnenorten: Gute Graue, Köstliche von Chamaeu, Neue Ponteau  
Kirschornten: Oktavia, Dönissens Gelbe Knorpelkirsche, Morellenfeuer, Schattennorle  
Qualitäten:  
Bäume: Hochstämmle, 3 x verpflanzt, 12 - 14 cm Stammumfang  
Obstbäume: Hochstämmle, Stammumfang 8 - 10 cm
- Innerhalb des Plangebietes ist nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. F 21 je 200 m<sup>2</sup> neu versiegelter Verkehrsfläche ein hochstämmiger Laubbaum gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB zu pflanzen. Abgänge oder Beseitigungen auf Grund einer Befreiung sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Pflanzensorten und Qualitäten sind der nachfolgenden Auflistung zu entnehmen.  
Pflanzensorten:  
Bäume: Birke, Eberesche, Stieleiche  
Qualitäten:  
Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm
- Innerhalb der entlang der Wallhecken festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB (Wallheckenschutzstreifen) sind zum Schutz der Wallhecken Bodenauf- und -abtragungen, Boden- und Materialabtragungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.

6. Die Flächen der Gemeinde Westoverledingen, Gemarkung Flachmeer, Flur 2, Flurstück 95/6 (Gesamtgröße: ca. 1 ha, anteilig werden 0,73 ha benötigt) und Gemarkung Großwolde, Flur 9, Flurstück 30/3 (Gesamtgröße: ca. 1,44 ha, anteilig werden 1,04 ha benötigt) sind rechtsverbindliche Bestandteile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes G 16. 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 Umweltberichtes zum Bebauungsplan G 16 umgesetzt.

**NACHRICHTLICHE HINWEISE**

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, 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 unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises oder dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstr. 11 in Aurich, Tel.: 04941 / 1799-32, unverzüglich gemeldet werden. 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.
- Sollte bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagernungen und Bodenverunreinigungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat 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 BBSchG). Anfallendes Bodenaushubmaterial darf am Herkunftsort wieder verwendet werden, sofern die Regelungen der Bundesbodenschutzverordnung insbesondere die Prüf- und Vorsorgewerte dem nicht entgegenstehen. Der Bodenaushub ist Abfall im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes. Er ist vorrangig einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung oder Beseitigung zuzuführen. Rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten ist dem Landkreis Leer als Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen, welche Bodenmengen anfallen und welcher Entsorgungsweg hierfür vorgesehen ist.
- Anfallende Baustellenabfälle sind stofflich zu verwerten und hierfür getrennt zu halten. Abfälle, die nicht verwertet werden (d.h. Abfälle zur Beseitigung) sind dem Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Leer nach Maßgabe der jeweiligen Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer zu überlassen. Soweit hiernach keine Überlassungspflicht besteht, sind die Abfälle anderen zugelassenen Entsorgungseinrichtungen zuzuführen. Sofern mineralische Abfälle (Recyclingchotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“).
- Um die Verletzung oder Tötung von Individuen auszuschließen, sind Baumfäll- und Rodungsarbeiten außerhalb der Reproduktionszeiten von Fledermäusen und Brutvögeln durchzuführen, also nur während der Herbst-/Wintermonate im Zeitraum von Oktober bis Februar. Sollten Potenzialbäume entfernt werden, so sind diese vor der Entfernung federmonatlich zu begutachten. Die Kontrolle der Potenzialbäume ist von einer vereideten fachkundigen Person, in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Leer, durchzuführen. Die Baufeldbeleuchtung ist außerhalb der Brutzeit (also nicht zwischen Anfang März und Ende Juni) vorzunehmen. Auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ist ebenso zu verzichten wie auf Lichtstränge, die über die Beleuchtung der Verkehrswege und der auf den Wohngrundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen.
- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes G 16 gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Westoverledingen.
- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes G 16 befinden sich gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützte Landschaftsbestandteile (Wallhecken).
- Es ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)) anzuwenden.

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

- Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes G16.
- Auf den Hauptgebäuden sind nur symmetrisch geneigte Dächer zulässig. Dies gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen, Wintergärten, Dachgauben und Dachterker sowie andere, dem Gebäude deutlich untergeordnete Bauteile.
- Die Neigung der Dächer auf den Hauptgebäuden muss mindestens 35° betragen. Dies gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen, Wintergärten, Dachgauben und Dachterker sowie andere, dem Gebäude deutlich untergeordnete Bauteile.

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**1. Art der baulichen Nutzung**  
WA allgemeines Wohngebiet (WA)

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
GRZ 0,4 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,4 1 maximal zulässige Vollgeschosse

**3. Bauweise, Baugrenzen**  
O offene Bauweise --- Baugrenze

**4. Verkehrsflächen**  
öffentliche Straßenverkehrsfläche

**5. Grünflächen**  
private Grünfläche öffentliche Grünfläche

**6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und 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 Natur und Landschaft  
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts: Wallhecken  
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern

**7. Sonstige Planzeichen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN**  
Landkreis Leer



**Bebauungsplan G 16**  
**Ortsteil Großwolderfeld**  
**"Gebiet an der Kapellenstraße"**  
mit örtlichen Bauvorschriften

05.08.2016

