

Gemeinde Westoverledingen

Bebauungsplan Nr. G 17 "Erweiterung Firma Lohse"



M 1 : 1000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innere der festgesetzten Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 6 - 8 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).
- Innere der festgesetzten Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).
- Innere der festgesetzten Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO sind Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungstätten als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO sowie Tankstellen gem. § 8 (2) Nr. 3 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).
- Innere der festgesetzten Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO sowie Vergnügungstätten gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO als ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).
- Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Rajenstraße sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carpools) gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
- Innere des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (gem. § 18 (1) BauNVO):
Oberer Bezugspunkt: Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Traufhöhe (TH); Mauerwerks und der Dachhaut
Firsthöhe (FH); Obere Firstkante
Gebäudehöhe (GH); Obere Gebäudekante
Sockelhöhe (SH); Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss maximal 0,50 m über der Straßenoberkante (Fahrbahnhöhe) der nächsten Erschließungsstraße
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnhöhe) der nächsten Erschließungsstraße (Rajenstraße), gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudesseite
Die festgesetzte, maximal zulässige Gebäudehöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile i. S. des Landesrechts sowie für technische Anlagen des Emissionsschutzes.
- In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längengrenzung. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).
- Innere der festgesetzten Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die nachstehenden, aufgeführten Emissionskontingente (LEK) nach DIN 45691 weder tagsüber (06.00 Uhr - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr - 06.00 Uhr) überschreiten (§ 1 (4) Nr. 2 BauNVO).

LEK tags / nachts [dB(A)]
64,0 / 49,0

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A bis D erhöhen sich die Emissionskontingente (LEK) um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	Zusatzkontingent LEK, zus.k [dB(A)]	
	tags	nachts
A	3,0	3,0
B	1,0	1,0
C	7,0	7,0
D	0,0	0,0

Im baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren ist die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens (Betrieb oder Anlage) zu prüfen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsart j im Richtungssektor k das Emissionskontingent LEK_j der einzelnen Teilflächen durch LEK_j + LEK_k zu ersetzen ist.

Als Referenzpunkt für die Richtungssektoren gelten folgende UTM-Koordinaten:

Bezugspunkt: X= 32400005,7 Y= 5887624,47

Für ein Vorhaben ist somit zu überprüfen, ob die für das Betriebsgrundstück zugeordneten Emissionskontingente, durch die gemäß TA-Lärm berechneten Beurteilungspegel sämtlicher vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an den benachbarten Immissionsorten eingehalten werden.

- In den mit LPB II bis LPB V (Lärmpegelbereich II bis V) gekennzeichneten Bereichen innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm zu treffen. Die Außenbauteile (Fenster, Wand, Dachschragen) müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:
Die Außenbauteile (Fenster, Wand, Dachschragen) müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:
Lärmpegelbereich II:
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R_{w,ges} = 30 dB
Bürosräume u. ä.: erf. R_{w,ges} = 30 dB
Lärmpegelbereich III:
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R_{w,ges} = 35 dB
Bürosräume u. ä.: erf. R_{w,ges} = 30 dB
Lärmpegelbereich IV:
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R_{w,ges} = 40 dB
Bürosräume u. ä.: erf. R_{w,ges} = 35 dB
Lärmpegelbereich V:
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R_{w,ges} = 45 dB
Bürosräume u. ä.: erf. R_{w,ges} = 40 dB
Der Nachweis des bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_{w,ges} der Außenbauteile ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und Beiblatt zur DIN 4109 zu führen.
Für Schlafräume und Kinderzimmer in den Lärmpegelbereichen III bis V ohne straßenabgewandte Fenster sind schalldämmte Lüftungssysteme einzubauen. Das bewertete Bau-Schalldämm-Maße R_{w,ges} der Außenbauteile muss auch unter Berücksichtigung der Lüftungssysteme erreicht werden. Alternativ ist eine Belüftung über die larmabgewandte Fassadenseite zu ermöglichen.

- Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden im verlärmten Bereich kann durch die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (z. B. Schlafzimmer) auf die larmabgewandten Südseiten bis zu 10 dB und auf die seitlichen West- und Ostseiten bis zu 3 dB (Einwirkung durch 'halbe' Straße) an Lärminderung gegenüber der Westseite erreicht werden. Auch bei Anordnung der Außenwohnbereiche auf die oben angegebenen larmabgewandten Bereiche sind entsprechende Pegelminderungen zu erzielen.
- In den mit LPB II bis LPB V (Lärmpegelbereich II bis V) gekennzeichneten Bereichen innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB dürfen Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone und Freisitze, nicht an der Hausseite (Nordfassade) angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall unterliegen, oder müssen durch bauliche Maßnahmen (z.B. 1,80m hohe Wand) vor den Einwirkungen infolge des Straßenverkehrslärms abgeschirmt werden. Bauliche Anlagen sind in diesem Fall Umfassungswände am Rand der Außenwohnbereiche, gefertigt aus Glas, Plexiglas, Mauerwerk oder Holz in einer Höhe von mindestens 1,80m. Bei der Ausführung ist darauf zu achten, dass die Wand sowie deren Verbindung zum Pfosten, Boden und der Hohlkonstruktion fugendicht ausgeführt werden.

- Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist gem. § 9 (2) S. 1 Nr. 1 BauGB während des Fortplantungszeitraums 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. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist in den 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.

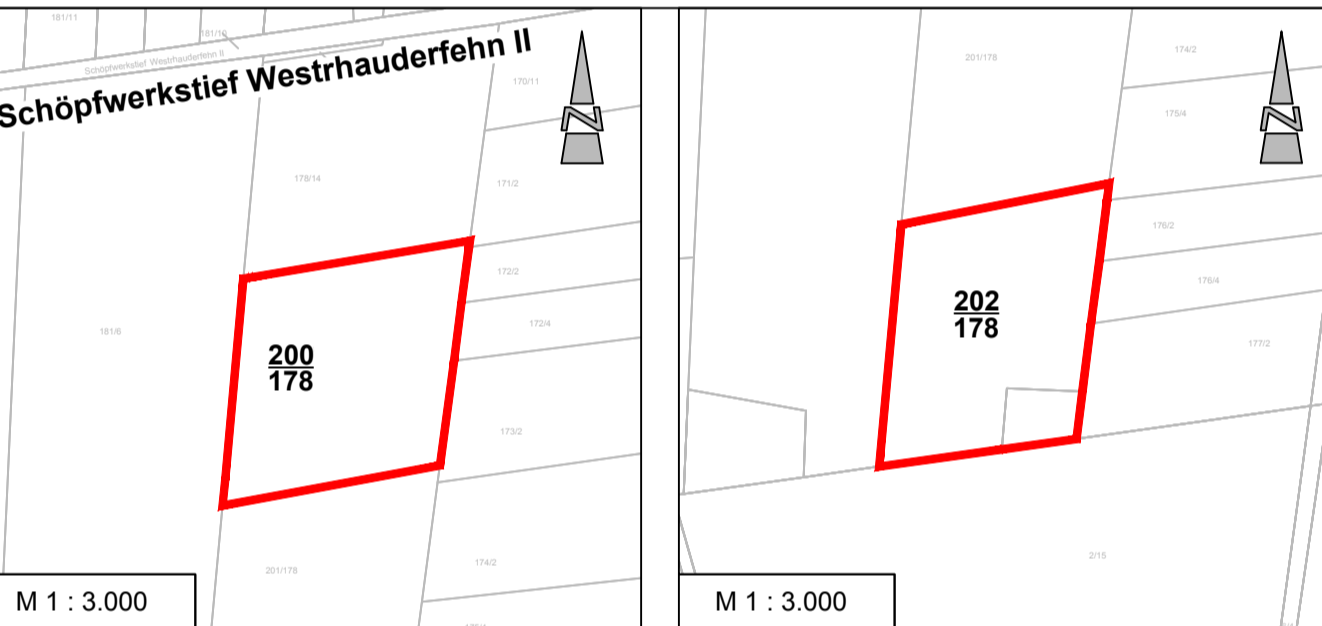
- Innere der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB eine extensive Grünlandfläche zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
- Innere der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind standortgerechte, heimische Gehölzanzapflanzungen anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
Zu verwendende Pflanzensorten:
Sträucher: Feldahorn, Haselnuss, Ohrweide, Hundrose, Schiele, Eingriffiger Weißdorn
Qualitäten:
Sträucher: leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm

- Innere der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB ist der vorhandene Gehölzbestand zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgabe oder Beseitigungen auf Grund einer Befreiung sind adäquat zu ersetzen.
- Die innerhalb des Geltungsbereiches gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang aufgrund einer Befreiung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vom Eingriffsverursacher vorzunehmen. Im Radius von 5,00 m ausgehend von der Stammmitte der zu erhaltenen Einzelbäume sind Verästelungen, Abgrübungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Erschließungs- und sonstiger Baumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

HINWEISE / NACHTRÄGLICHE ÜBERNAHMEN

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder fröhergeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohle- ansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. 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 Leer sowie dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde 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.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen etc. zutage treten, ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.
- Anfallende Abfälle unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer in der jeweils gültigen Fassung. Abfälle sind einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wieder verwendet werden. Verwertungsmaßnahmen wie z.B. Flächenauffüllungen außerhalb des Baugrundstückes, Errichtung von Lärmschutzwällen usw., unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht). Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA M 20 (Mittteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen").
- Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäusten, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hainle-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KDD) zu melden.
- Sofern es im Rahmen der Baulitätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer unverzüglich zu informieren.
- 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 von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflicht gemäß § 4 BodSchG). Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wieder verwendet werden. Die Verwertung oder Beseitigung anfallender Abfälle (z. B. Baustellenauffüll, nicht auf der Baufäche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer in der jeweils gültigen Fassung. Anfallende Sonderabfälle sind ebenfalls vom Abfallzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- Das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. G 17 "Erweiterung Firma Lohse" befindet sich in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Collinghorst.
- Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft entlang der Rajenstraße eine Versorgungsleitung (DN 100) des Wasserversorgungsverband Overledingen (WVO). Der 4,00 m breite Schutzstreifen zu dieser Leitung darf weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke - außer in Kreuzungsbereichen - überbaut und nicht mit Bäumen bepflanzt werden. Bauliche Maßnahmen im Bereich der Leitung sind frühzeitig mit dem Versorgungsträger abzustimmen.
- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. G 17 "Erweiterung Firma Lohse" gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Westoverledingen.
- Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich in der südwestlichen Ecke des Flurstücks 159 eine Kompensationsmaßnahme. Es handelt sich um eine etwa 90 m² große wasserbauliche Maßnahme im Bereich des seitlichen Entwässerungsgrabens (naturnaher Gestaltung auf einer Länge von 18 m und einer Breite von 5 m).
- Von der Kreisstraße (K 49) gehen Verkehrsraumemissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
- Es ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) anzuwenden.
- Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) anzuwenden.
- Es gilt die Planzeichnungsverordnung (PlanZV) 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).
- Die oben genannten DIN Vorschriften sind beim Bauamt der Gemeinde Westoverledingen einzusehen.
- Folgende Flächen werden als Kompensationsflächen für den Bebauungsplan Nr. G 17 "Erweiterung Firma Lohse" in Anspruch genommen:
 - Gemeinde Rhaudefeh, Gemarkung Westrauderfeh, Flur 1, Flurstück 200/178 (Gesamtfläche ca. 7.676 m², Grünlandextensivierung auf ca. 3.917 m²)
 - Gemeinde Rhaudefeh, Gemarkung Westrauderfeh, Flur 1, Flurstück 202/178 (Gesamtfläche ca. 7.756 m², Grünlandextensivierung auf ca. 6.880 m², Erhaltung des vorhandenen Feldgehölzes auf ca. 876 m²)

FLÄCHEN FÜR KOMPENSATIONSMAßNAHMEN



PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 (2) Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKNVG), in der jeweils aktuellen Fassungen, hat der Rat der Gemeinde Westoverledingen in seiner Sitzung am 30.09.2021 den Bebauungsplan Nr. G 17 "Erweiterung Firma Lohse", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, als Satzung beschlossen.

Westoverledingen, Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vor). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Orthorektive ist einwandfrei möglich.

Leer, den

..... Dipl.-Ing. Dirk Beening (Siegel)

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. G 17 "Erweiterung Firma Lohse" wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann + Mosebach & Partner, Rastede.

Rastede, (Unterschrift)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 18.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. G 17 "Erweiterung Firma Lohse" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB vom 10.08.2020 bis einschließlich zum 17.08.2020 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Westoverledingen, Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 30.09.2020 nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. G 17 "Erweiterung Firma Lohse" zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 (2) BauGB am 06.10.2020 ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. G 17 "Erweiterung Firma Lohse" hat mit Begründung vom 21.10.2020 bis zum 23.11.2020 öffentlich ausgelegt und war auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Westoverledingen, Bürgermeister

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 10.03.2021 nach Erörterung dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. G 17 "Erweiterung Firma Lohse" zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden gemäß § 3 (2) BauGB am 28.05.2021 ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. G 17 "Erweiterung Firma Lohse" hat mit Begründung vom 14.06.2021 bis zum 28.06.2021 erneut öffentlich ausgelegt und war auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Westoverledingen, Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat den Bebauungsplanes Nr. G 17 "Erweiterung Firma Lohse" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Anregungen und Stellungnahmen laut § 3 (2) S. 4 BauGB in seiner Sitzung am 30.09.2021 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 (8) BauGB beigelegt.

Westoverledingen, Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. G 17 "Erweiterung Firma Lohse" ist gem. § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplanes Nr. G 17 "Erweiterung Firma Lohse" ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Westoverledingen, Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. G 17 "Erweiterung Firma Lohse" wurde keine Verletzung von Vorschriften im Sinne des § 215 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung geltend gemacht.

Westoverledingen, Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. G 17 "Erweiterung Firma Lohse" stimmt mit der Urschrift überein.

Westoverledingen, Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- MI Mischgebiete (MI)
- GE Gewerbegebiete (GE)

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,6 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,6
- 1,0 zulässige Geschossflächenflächenzahl (GFZ), z.B. 1,0
- II Zahl der Vollgeschosse, z.B. II
- TH ≤ 4,50 m Traufhöhe (TH) als Höchstmaß, z.B. ≤ 4,50 m
- FH ≤ 9,50 m Firsthöhe (FH) als Höchstmaß, z.B. ≤ 9,50 m
- GH ≤ 10,50 m Gebäudehöhe (GH) als Höchstmaß, z.B. ≤ 10,50 m
- SH ≤ 0,50 m Sockelhöhe (SH) als Höchstmaß, z.B. ≤ 0,50 m

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- Einheitsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

- Flächen für die Abwasserbeseitigung, hier: Regenrückhaltebecken

6. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

- unterirdische Wasserleitung (DN 100)

7. Grünflächen

- private Grünflächen

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
- Erhaltung von Einzelbäumen
- 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

9. Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Anlieger
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Versorgungsträger und Unterhaltungspflichtigen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen
- Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStRG / Bauverbotszone gem. § 24 (2) NStRG
- Richtungssektoren A bis D für Zusatzkontingente nach DIN 45691
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkung im Sinne des BImSchG

10. Informelle Darstellung

- WSC Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Collinghorst
- LPB III Lärmpegelbereiche (LPB) gem. DIN 4109, z.B. LPB III

Gemeinde Westoverledingen Landkreis Leer

Bebauungsplan Nr. G 17 "Erweiterung Firma Lohse"

Übersichtsplan unmaßstäblich



Urschrift

Diekmann + Mosebach & Partner

Regionalplanung + Stadt- und Landschaftsplanung + Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

