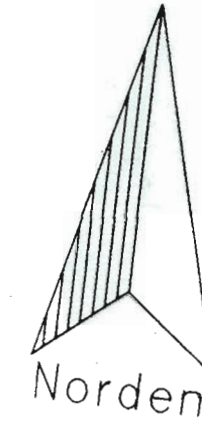
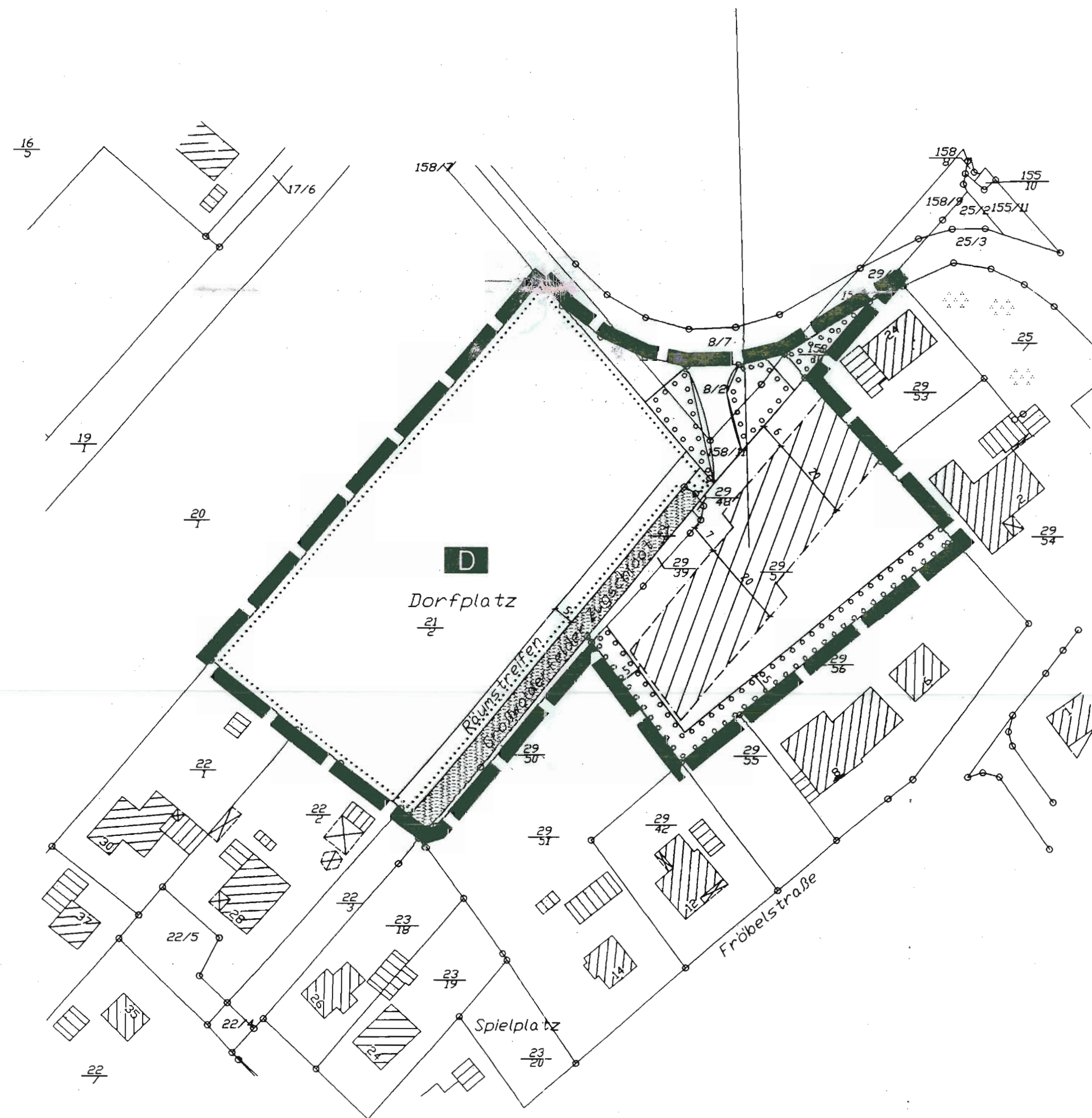


2. (vereinfachte) Änderung

Bebauungsplan G 3



| | |
|-----|--------|
| WA | 1° |
| ZWO | 0,4 |
| △ | 170 qm |



Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung
 - WA Allgemeines Wohngebiet höchstens 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig
- Maß der baulichen Nutzung
 - 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
 - 0,4 Geschöflächenzahl (GFZ)
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - 170 qm max. zulässige Grundfläche des Wohngebäudes
- Bauweise, Baulinie, Baugrenzen
 - o Offene Bauweise
 - Baugrenze
 - △ Nur Einzelhäuser zulässig
 - ▨ nicht überbaubare Grundstücksfläche
 - ▩ überbaubare Grundstücksfläche
- Verkehrsflächen
 - Straßenverkehrsflächen
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des Änderungsbereiches des Bebauungsplans G3
 - ▨ Wasserfläche
 - Flächen für den Gemeinbedarf
 - D Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Dorfplatz
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern

Präambel

Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplans (mit örtlichen Bauvorschriften)

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 gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Westoverledingen die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. G 3 bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Westoverledingen, den 04.05.1998



M. Sel-dt
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschuß

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.12.1996 dem vereinfacht gekänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3, Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 23.10.1997 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 24.11.1997 gegeben.

Westoverledingen, den 04.05.1998

M. Sel-dt
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Großwalde, Flur 8
Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:2000

Die Verwirklichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1965, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, 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 24.01.97...). 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 12.05.1998

Im Auftrage
Fah
Vermessungsamt
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von Bauamt

Westoverledingen, den 04.05.1998

M. Sel-dt
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Westoverledingen, den

(Unterschrift)

Satzungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.03.1998 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Westoverledingen, den 04.05.1998

M. Sel-dt
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschuß des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am im Amtsblatt bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Westoverledingen, den (Unterschrift)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen, den (Unterschrift)

Mängel und Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen, den (Unterschrift)

Textliche Festsetzungen

- Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO mit Ausnahme der Ziff. 2 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Auf jedem baulich und bebaubaren Grundstück sind max. 2 Wohnungen je Wohngebäude mit einer max. bebauten Grundfläche v. 170qm zulässig.
- Auf den privaten Grundstücken ist gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB je Wohneinheit ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Die Qualität der zu pflanzenden Bäume sollte mindestens sein: Stammumfang 14 - 16 cm.
- Innerhalb der festgelegten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 (1) Nr.25a BauGB) sind ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze vorzuziehen.
- Das Regenwasser von Dachflächen oder Flächen anderer Nutzung, von denen kein Schadstoffeintrag zu erwarten ist, ist auf den Grundstücken, sofern möglich zu versickern.
- Zur Verminderung der Beeinträchtigungen, die aus der Versiegelung von Flächen resultieren, sind Parkflächen und sonstige befahrbar zu gestaltende Flächen möglichst in luft- und wasserdurchlässigem Material zu erstellen.

Örtliche Bauvorschriften

gemäß §9(4)BauGB i.V. mit §§56, 97a, 98 NBauO

1. Dachform

Im Bereich des Bebauungsplanbereiches sind nur Gebäude mit symmetrischen geneigten Dächern zulässig.

2. Dachneigung

Zulässig sind Dächer mit Dachneigungen mit mind. 30°. Flachdächer oder geneigte Dächer unter 30° sind nur bei Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO zulässig. Nurdachhäuser sind als Hauptgebäude nicht zulässig, wobei als Nurdachhäuser Gebäude mit einer Traufhöhe unter 2,00m gelten. Dieses Maß darf auf der halben Traufhöhe unterschritten werden.

Nachrichtlicher Hinweis:

- "Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Funde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 des Nieders. Denkmalschutzgesetz unverzüglich der unteren Denkmalbehörde des LK Leer (Tel.: 0491-9261213) oder einen Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz v. 30.05.1978)"
- "Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen."

GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN

2. (vereinfachte) Änderung BEBAUUNGSPLAN G 3 mit örtlichen Bauvorschriften

ÜBERSICHTSPLAN
M= 1 : 5000

