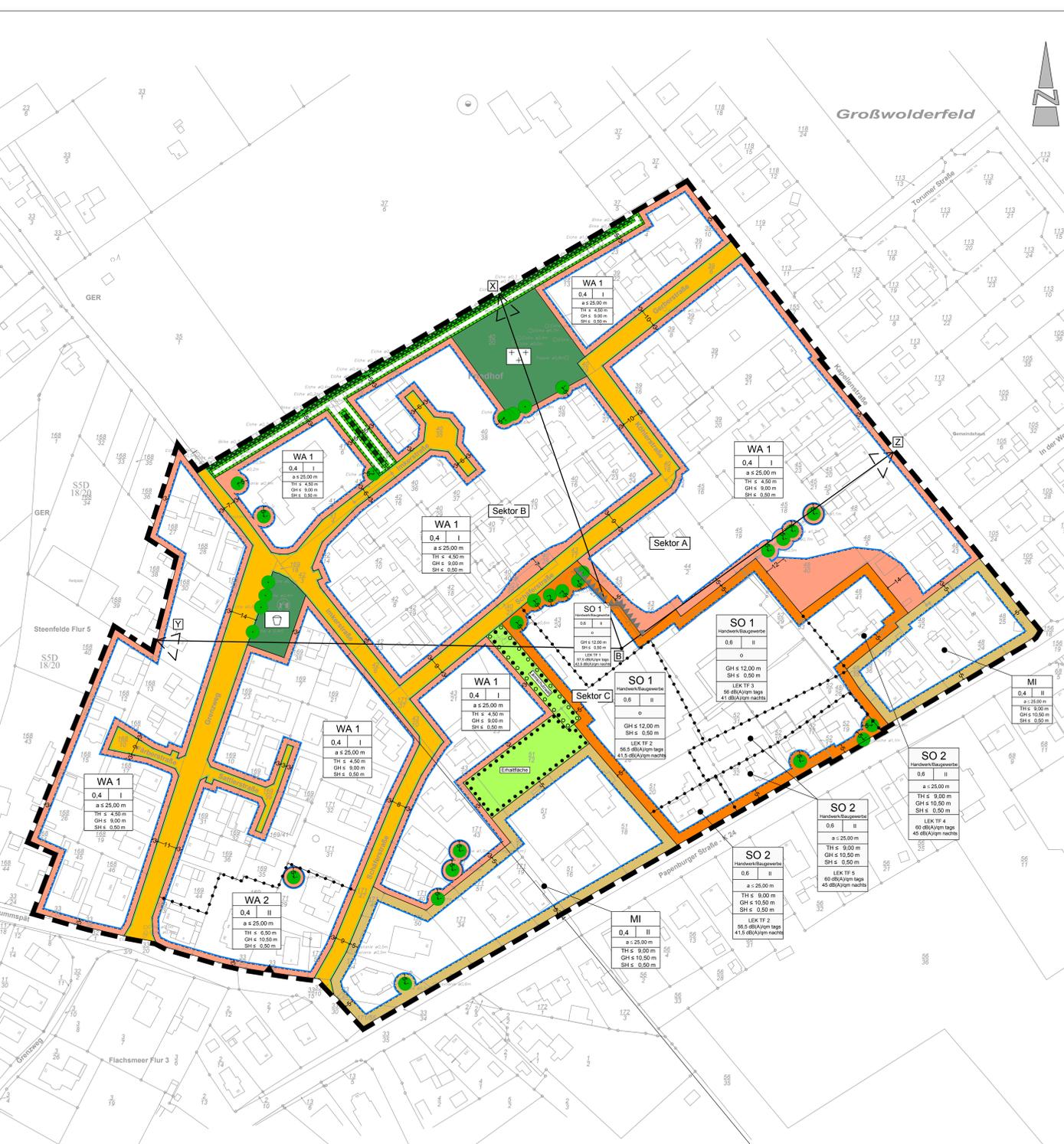


Gemeinde Westoverledingen

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. G5 "Grenzweg/Schäferstraße/Imkerstraße"

mit örtlichen Bauvorschriften



M. 1 : 1.000

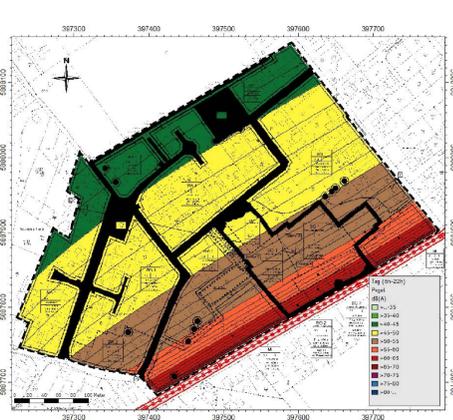
Anlage 1: Maßgeblicher Außenlärmpegel nachts nach DIN 4109-1 und -2, relative Höhe 4,80 m (1. OG)



Anlage 2: Beurteilungspegel nachts, relative Höhe 4,80 m (1. OG)



Anlage 3: Beurteilungspegel tagsüber, relative Höhe 4,80 m (1. OG)



EXISTIERENDE FESTSETZUNGEN

- Innenhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 2 BauNVO).
- Innenhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO (Asterbeetbetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätigkeiten) nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).
- Innenhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO ist die ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 6 (3) BauNVO (Vergnügungstätigkeiten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Nr. 2 BauNVO).
- Innenhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes 1 (SO 1) mit der Zweckbestimmung "Handwerk/Baugewerbe" gem. § 11 BauNVO sind folgende Nutzungen, die in einem Baugenehmigungsverfahren den Nachweis erbringen, dass sie das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig:
 - Bauunternehmen/Handwerksbetriebe/Betriebe des Bauhandwerks,
 - den Betrieben zugehörige Hallen und Werkstätten,
 - den Betrieben zugehörige Stellplätze, Lager- und Logistikflächen für Fahrzeuge, Maschinen, Container, Werkzeuge und Baustoffe,
 - den Betrieben zugehörige Verwaltungs- und Bürogebäude samt Büro- und Personalräumen, einschließlich aller der Zweckbestimmung zugehörigen Einrichtungen und Anlagen.
- Innenhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes 2 (SO 2) mit der Zweckbestimmung "Handwerk/Baugewerbe" gem. § 11 BauNVO sind ausschließlich die zur Verwaltung der im SO 1 zulässigen Betriebe und der Gesamtanlage dienenden Gebäude sowie Wohnungen für Aufsichtspersonen und für Betriebsleiter und Betriebsleiter der im SO 1 bestimmten Betriebe zulässig.
- Innenhalb der festgesetzten Sondergebiete 1 und 2 (SO 1 und 2) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung zugeordneten Emissionskontingente (LEK Tag und Nachtwert in dB(A)) nach DIN 45691 nicht überschreiten (§ 1 (4) S. 1 Nr. 2 BauNVO). Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A-C umfassen die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	Zusatzkontingent	LEK Tag (dB(A))	LEK Nacht (dB(A))
A	tags	4	4
B	nachts	4	4

UTM Koordinaten der festgelegten Bezugspunkt und Richtungsvektoren für die richtungsabhängigen Zusatzkontingente:
Bezugszentrum: $x = 397.555, y = 5.887.895$
Richtungsvektor X: $x = 397.484, y = 5.888.090$
Richtungsvektor Y: $x = 397.296, y = 5.887.899$
Richtungsvektor Z: $x = 397.706, y = 5.888.002$
- Innenhalb der festgesetzten Sondergebiete 1 und 2 (SO 1 und 2) gem. § 11 BauNVO ist bei Neubauten, bei wesentlichen baulichen Änderungen, bei Umbauten, die einen Neubau gleichkommen und bei Nutzungsänderungen ein Nachweis der Einhaltung der ermittelten Kontingente gemäß DIN 45691 (Tag- und Nachtwert) im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Bauverfahren zu führen (§ 9 (1) Nr. 24 BauG B. V. m. § 1 (4) S. 1 Nr. 2 BauNVO).
- Auf den straßenseitigen, nicht überbauten Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO nicht zulässig (§ 2 (3) BauNVO). Innenhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) und der sonstigen Sondergebiete 1 und 2 (SO 1 und 2) sind auf den nicht überbauten Grundstücksflächen Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO nicht zulässig (§ 2 (3) BauNVO).
- Innenhalb des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
Oberer Bezugspunkt:
Traufhöhe (TH): Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
Gebäudehöhe (GH): Oberer Gebäudekante
Sockelhöhe (SH): Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss maximal 0,50 m über Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße
Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße
Unterer Bezugspunkt:
gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudekante
- In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO sind die Gebäude, wie in der offenen Bauweise zulässig, jedoch mit einer Längenbegrenzung von max. 25,00 m.
- Innenhalb des Geltungsbereiches sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB bauliche Maßnahmen zur Umsetzung der Anforderungen an das gesamte bewerkte Bau-Schalldämm-RW-ges gem. DIN 4109-1/2018-01 Kap. 7.1 für schutzbedürftige Räume gem. DIN 4109-1/2018-01 Kap. 3.16 festzusetzen.
Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind die Anlage 1 zu entnehmen. Das gesamte bewerkte Bau-Schalldämm-Maß RW-ges zum Schutz der Innenräume, in Abhängigkeit von dem Schalldämm-Außenlärmpegel LA gem. DIN 4109-1/2018-01, ist der nachfolgenden Auflistung zu entnehmen:

Maßgeblicher Außenlärmpegel La von 55 dB(A)	Außenlärmpegel in Wohnungen: RW-ges = 30 dB	Büroräume u. ähnliches: RW-ges = 30 dB
Maßgeblicher Außenlärmpegel La von 60 dB(A) <th>Außenlärmpegel in Wohnungen: RW-ges = 30 dB</th> <th>Büroräume u. ähnliches: RW-ges = 30 dB</th>	Außenlärmpegel in Wohnungen: RW-ges = 30 dB	Büroräume u. ähnliches: RW-ges = 30 dB
Maßgeblicher Außenlärmpegel La von 65 dB(A) <th>Außenlärmpegel in Wohnungen: RW-ges = 35 dB</th> <th>Büroräume u. ähnliches: RW-ges = 30 dB</th>	Außenlärmpegel in Wohnungen: RW-ges = 35 dB	Büroräume u. ähnliches: RW-ges = 30 dB
Maßgeblicher Außenlärmpegel La von 70 dB(A) <th>Außenlärmpegel in Wohnungen: RW-ges = 40 dB</th> <th>Büroräume u. ähnliches: RW-ges = 35 dB</th>	Außenlärmpegel in Wohnungen: RW-ges = 40 dB	Büroräume u. ähnliches: RW-ges = 35 dB

Die aufgeführten bewerteten, resultierenden Bau-Schalldämm-Maße RW-ges dürfen von Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile (inkl. Fenstern und ggf. Lüftungssystemen) eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1/2018-01 Kap. 3.16 abgezogen werden. Vorkehrungen zum Schallschutz sind bei Neubauten, bei wesentlichen baulichen Änderungen und bei Umbauten, die einen Neubau gleichkommen, auszuführen. Durch Gebäudeabschirmung kann ein um 5 dB verminderter Außenlärmpegel angesetzt werden. Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Einzelfall die zulässige dezibelgenaue Berechnung der Bau-Schalldämm-Maße RW-ges der Außenbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Türen, Jalousienkasten, schalldämmende Lüftungssysteme und sonstige Bauteile) gemäß DIN 4109-1/2018-01 im Baugenehmigungsverfahren erfolgt.
- Innenhalb des Geltungsbereiches ist als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB für schutzbedürftige Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, zur Nachtschicht zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr ein Schalldämmmaß von ≥ 30 dB(A) im Baureineren bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten.
Innenhalb der Fläche mit Lr, Nacht > 50 dB(A) bei 55 dB(A) nach Anlage 2, sind schutzbedürftige Räume zur geschäftshelldämmenden Gebäudeteile auszurichten und zusätzlich mit bew. schalldämmenden Lüftungssystemen auszurüsten, so dass bei geschlossenen Fenstern ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung gewährleistet wird.
Innenhalb der Fläche mit Lr, Nacht > 45 dB(A) bei 50 dB(A) nach Anlage 2, sind schutzbedürftige Räume mit bew. schalldämmenden Lüftungssystemen auszurüsten, so dass bei geschlossenen Fenstern ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung gewährleistet wird.
Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn mit einem schalldämmenden Einzelanstrich geringere Anforderungen an den Schallschutz zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse belegt werden.
- Als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind Außenbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien), innerhalb der Fläche des Mischgebietes (MI) und der Sondergebiete 1 und 2 (SO 1 und 2) mit Lr, Tag > 60 dB(A) nach Anlage 3, im Schallschutzbereich der jeweils zugehörigen Gebäude oder durch geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. verglaste Loggien) zulässig. Durch Gebäudeabschirmung kann ein um 5 dB(A) verminderter Außenlärmpegel angesetzt werden. Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn mit einem schalldämmenden Einzelanstrich geringere Anforderungen an den Schallschutz zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse belegt werden.
- Innenhalb der gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entlang der gem. § 2 (3) BauGB festgesetzten Walhecken (Walheckenschutzstreifen) sind Bodenauflage- und abtragungen, Boden- und Materialabtragungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.
- Innenhalb des Plangebietes ist für je angefangene 200 m² eines Grundstücks mind. ein Kleinrohrbaum mit einem Stammumfang von mind. 12 cm, oder für je angefangene 400 m² eines Grundstücks mind. ein großkröniger Baum mit einem Stammumfang von mind. 16 cm gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode von Eingriffsvorsucher durchzuführen. Bei Abgang oder bei Beseitigung ist entsprechende Arten innerhalb des jeweiligen Grundstücks vom Eingriffsvorsucher nachzupflanzen. zu verwendende Pflanzarten:
Bäume: Steifeiche, Traubeneiche, Eberesche, Schwarzerle, Birke, Hainbuche, Rotbuche, Feldahorn
Geholzarten:
Bäume: Hestler, Zierpflanzung, Höhe 125-150 cm
Straucher: leichte Straucher, 1x verpflanzt, Höhe 70-90 cm
- In der zirkelrheinsten festgesetzten Lage ist eine Lärmschutzwand gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit einer Höhe von mindestens 3,8 m zu errichten und mit geeigneten Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Als unterer Bezugspunkt gilt die vorhandene Gelände auf dem Flurstück 4324. Unterbrechungen oder Lücken sind im Bereich der Lärmschutzwand unzulässig. Je 3 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Bei Abgang sind Ersatzpflanzen vorzunehmen.
- Innenhalb des Geltungsbereiches festgesetzten Bäume zum Erhalt gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB sind zu pflegen, zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Im Radius von 5,0 m, ausgehend von der Stammmitte des Einzelbaumes, sind Versiegelungen, Abtragungen und Aufschüttungen unzulässig. Dies gilt nicht für die im Bereich der Verkehrsflächen gelegenen zu errichtenden Einzelbäume. Während der Baubereitstellung und Arbeiten, die der Baureinrichtung der Grundstücke dienlich sind, sind mindestens zwei Pflanzen zu setzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Der Wolkörper ist samt der vorhandenen Kronenbestand auf Dauer zu erhalten und Materialabtragungen und Flächenversiegelungen jeglicher Art sind unzulässig. Abgabe oder Beseitigungen sind vom Eingriffsvorsucher am selben Ort adäquat zu ersetzen.
Bäume: Steifeiche, Eberesche, Sandbirke, Hainbuche
Straucher: Faulbaum, Holunder, Pfaffenhütchen, Hundrose, Schneebühl, Weißdorn
Geholzarten:
Bäume: Hestler, Zierpflanzung, Höhe 125-150 cm
Straucher: leichte Straucher, 1x verpflanzt, Höhe 70-90 cm
- In der zirkelrheinsten festgesetzten Lage ist eine Lärmschutzwand gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit einer Höhe von mindestens 3,8 m zu errichten und mit geeigneten Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Als unterer Bezugspunkt gilt die vorhandene Gelände auf dem Flurstück 4324. Unterbrechungen oder Lücken sind im Bereich der Lärmschutzwand unzulässig. Je 3 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Bei Abgang sind Ersatzpflanzen vorzunehmen.
- Innenhalb des Geltungsbereiches festgesetzten Bäume zum Erhalt gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB sind zu pflegen, zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Im Radius von 5,0 m, ausgehend von der Stammmitte des Einzelbaumes, sind Versiegelungen, Abtragungen und Aufschüttungen unzulässig. Dies gilt nicht für die im Bereich der Verkehrsflächen gelegenen zu errichtenden Einzelbäume. Während der Baubereitstellung und Arbeiten, die der Baureinrichtung der Grundstücke dienlich sind, sind mindestens zwei Pflanzen zu setzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Der Wolkörper ist samt der vorhandenen Kronenbestand auf Dauer zu erhalten und Materialabtragungen und Flächenversiegelungen jeglicher Art sind unzulässig. Abgabe oder Beseitigungen sind vom Eingriffsvorsucher am selben Ort adäquat zu ersetzen.
Bäume: Steifeiche, Eberesche, Sandbirke, Hainbuche
Straucher: Faulbaum, Holunder, Pfaffenhütchen, Hundrose, Schneebühl, Weißdorn
Geholzarten:
Bäume: Hestler, Zierpflanzung, Höhe 125-150 cm
Straucher: leichte Straucher, 1x verpflanzt, Höhe 70-90 cm

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 4 (3) Nr. 1 und 6 BauO)

- Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung ist mit dem Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. G5 "Grenzweg/Schäferstraße/Imkerstraße" identisch.
- Innenhalb des Mischgebietes (MI), des sonstigen Sondergebietes 2 (SO 2) und der allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2), sind Hauptdachflächen mit einer Dachneigung von $\geq 15^\circ$ zu errichten. Die Dachflächen sind mit gleichen Dachneigungen symmetrisch zur Gebäudeseite auszubilden. Diese gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen mit einer Grundfläche von ≥ 75 m² sowie für untergeordnete Bauteile wie z. B. Dachgauben, Wintergärten oder Terrassenüberdachungen.
- Innenhalb des allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) ist die sichtbare Außenmauerwerk der Hauptgebäude ausschließlich aus rotem, rotbraunem, braunem und anthrazitbraunem Klinker, bzw. Verbundmauerwerk herzustellen. Gelbe, beige, schwarze, grau, weiß und anthrazit Töne sind unzulässig. Die Außenwände können zu 1/3 der Wandfläche mit anderen Materialien, wie z. B. Putz oder Holz verkleidet werden. Diese Regelung gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen sowie für untergeordnete Bauteile wie z. B. Dachgauben.
- Bei einer zweigeschossigen Bauweise, innerhalb des Mischgebietes (MI), des sonstigen Sondergebietes 2 (SO 2) und des allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2), ist die sichtbare Außenmauerwerk der Hauptgebäude ausschließlich aus rotem bis rotbraunem Klinker- bzw. Verbundmauerwerk herzustellen. Die Außenwände können zu 1/3 der Wandfläche mit anderen Materialien wie z. B. Putz oder Holz verkleidet werden. Die genannten Farben für das Verbundmauerwerk verkleidet werden. Diese Regelung gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen sowie für untergeordnete Bauteile wie z. B. Dachgauben.
- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind dauerhaft als Vegetationsfläche herzustellen und zu unterhalten sowie von Versiegelung, Kunststoffflächen und Kleinststrukturen freizuhalten. Ausgenommen sind Zufahrten, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sowie Wegebereiche auf dem jeweiligen Grundstück.
Hinweis zu den örtlichen Bauvorschriften:
Gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind die örtlichen Bauvorschriften zu beachten. Grundvorgaben können gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauNVO in einer Gebäude genehmigt werden.

PLANEIERUNG / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Die Baureifmachung/Baufähigmachung ist während des Fortführungszeitraums von 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist diese im Zeit von 01. März bis zum 30. September unzulässig, sofern Gebäude oder Grünflächen abgegraben, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Rönchhöfe zurückgeschritten oder beseitigt werden. Die Baureifmachung/Baufähigmachung ist in den Zeiträumen jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.
- Sollen bei geplanten Erd- und Baubearbeiten un- oder frungsgeologische Bodenränder (das können u. a. sein: Fongefälle, Hänge, Spalten, Schichten sowie aufliegende Bodenverfaltungen und Steinkonzentrationen, auch geringer Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) Nr. 5, Denkmalschutzgesetz (DMSchG) melderpflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landes oder dem archaischen Landschaftsamt unverzüglich gemeldet werden. Melderpflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenränder und Fundstellen sind nach § 14 (2) DMSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverzüglich zu beseitigen oder es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Sollen bei geplanten Erd- und Baubearbeiten auf Altlasten, Abfallablagerungen etc. zutage treten, und/oder es im Rahmen der Baumaßnahmen zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landessee Lee zu benachrichtigen.
- Anfallende Abfälle (Baustellenabfälle, Bodenabfall, usw.) unterliegen den Anforderungen des Abfallwirtschaftsgesetzes (AbfWG) hinsichtlich der Sortierung, der Verwertung und der Entsorgung. Die Abfälle sind einer Verwertung (vorwiegend) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht zulässig sind die Abfälle in zugelassenen Anlagen zu beseitigen, bei der Beseitigung ausgehoben, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wieder verwendet werden. Verwertungsmaßnahmen wie z. B. Flächenaufgüllungen außerhalb des Baugrundbereichs, Errichtung von Lärmschutzwällen usw., unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzgesetz). Sofern mineralische Abfälle (Recyclingmaterial und Bodennährstoffe) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA Nr. 20 (Mitteilung der Landesabfallwirtschaftsbehörde Nr. 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen") ist eine ordnungsgemäße und schadhafte Verwertung vor Ort nicht möglich, die Bodenschutz durch ein zertifiziertes Unternehmen in zugelassenen Anlagen zu beseitigen, bei der Herstellung oder Umgestaltung einer durchverwertbaren Bodenschicht ist bei entsprechenden Tätigkeiten unabhängig von der Abfallmenge des Bodenschutzes die 2 BImSchG V. m. § 202 BauGB zu beachten.
- Sollen bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind dies umgehend der zuständigen Polizeistation, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.
- Innenhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung befinden sich nach § 22 (3) NAGBNAGS geschützte Wälder.
- Innenhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Westoverledingen.
- Aus dem Plangebiet können im Hinblick auf die von der Papenburger Straße (K 24) ausgehenden Emissionen keine Ansprüche gegenüber dem Träger der Straßenbaulast gestellt werden.
- In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden bei der Gemeinde Westoverledingen - Bauen und Planen - Hochbau vollständig bereitgehalten.
- Im Zuge einer Erweiterung oder Änderung von Ein- und Ausfahrten zur Papenburger Straße (K 24) hat in Abstimmung mit dem Straßen- und Verkehrsamt des Landkreises Leer zu erfolgen. Die Ein- und Ausfahrten sind von jeder schädlichen Nutzung und Benutzung in einer Höhe von 0,80 bis zu 2,50 m über der Fahrbahn der Straße freizuhalten.
- 11 Folgende Fläche wird als Kompensationsfläche für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. G5 in Anspruch genommen: Gemeinde Westoverledingen, Gemarkung Völlen, Flur 15, Flurstücke 21297 und 21317 (Gesamtgröße: 6,3 ha, anteilig werden für Ersatzmaßnahmen 9,75 m² benötigt).
- 12 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle beherrschenden Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der § 9 Abs. 1 BauGB betreffen, außer Kraft. Die Baureifmachung/Baufähigmachung (BauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.11.2017 (BGBl. I, S. 3534), anzuwenden, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I, S. 587).
- 14 Es ist die Bauzustandverordnung (BauZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3765) anzuwenden.
- 15 Es gilt die Planzeichnungverordnung (PlanZV) 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 55 Abs. 2 S. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKiVVG) sowie § 84 (3) des Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), in der jeweils aktuellen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Westoverledingen die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. G5 "Grenzweg/Schäferstraße/Imkerstraße" mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen am 31.03.2022 als Sitzung beschlossen.

Westoverledingen, (Siegel)
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlage:
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2020 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Planverfasser:
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann + Mosebach & Partner, Rastede.
Westoverledingen, (Siegel)
Dipl.-Ing. Dirk Beerling
(öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bestmöglichen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 02.04.2020). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen genehmigungswürdig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Leer, den (Siegel)
Dipl.-Ing. Dirk Beerling
(öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann + Mosebach & Partner, Rastede.
Westoverledingen, (Siegel)
Bürgermeister

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 20.08.2018 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. G5 "Grenzweg/Schäferstraße/Imkerstraße" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB vom 03.02.2020 bis zum 10.02.2020 ersichtlich bekannt gemacht worden.

Westoverledingen, (Siegel)
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 01.07.2020 nach Erörterung dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. G5 "Grenzweg/Schäferstraße/Imkerstraße" mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am 23.10.2020 ersichtlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften hat mit der Begründung, bereits vorliegenden Umweltschutzmaßnahmen gem. § 2 (1) BauGB vom 03.02.2020 bis zum 10.02.2020 ersichtlich bekannt gemacht.

Westoverledingen, (Siegel)
Bürgermeister

II. ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 10.03.2021 dem geänderten Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. G5 "Grenzweg/Schäferstraße/Imkerstraße" mit örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden vom 29.04.2021 bis zum 08.06.2021 ersichtlich bekannt gemacht. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. G5 "Grenzweg/Schäferstraße/Imkerstraße" mit örtlichen Bauvorschriften hat mit der Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden Umweltschutzmaßnahmen gem. § 2 (1) BauGB vom 03.02.2020 bis zum 10.02.2020 ersichtlich bekannt gemacht.

Westoverledingen, (Siegel)
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. G5 "Grenzweg/Schäferstraße/Imkerstraße" mit örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung nach Prüfung der Anträge und Stellungnahmen laut § 3 (2) S. 4 BauGB sowie der Abwägung der privaten u. öffentlichen Belange gegen- u. untereinander gemäß § 1 (7) BauGB in seiner Sitzung am 31.03.2022 als Sitzung laut § 10 BauGB beschlossen.

Westoverledingen, (Siegel)
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. G5 "Grenzweg/Schäferstraße/Imkerstraße" mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ersichtlich bekannt gemacht worden. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. G5 "Grenzweg/Schäferstraße/Imkerstraße" mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Westoverledingen, (Siegel)
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innenhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. G5 "Grenzweg/Schäferstraße/Imkerstraße" mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen, (Siegel)
Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Dieser Auslegung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. G5 "Grenzweg/Schäferstraße/Imkerstraße" mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.

Westoverledingen, (Siegel)
Bürgermeister

FLÄCHE FÜR KOMPENSATIONSMÄßNAHMEN



PLANEIERUNGSKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung:
 - WA: Allgemeines Wohngebiet (WA)
 - MI: Mischgebiet (MI)
 - SO 1: sonstiges Sondergebiet 1 (SO 1) mit der Zweckbestimmung "Handwerk/Baugewerbe"
 - SO 2: sonstiges Sondergebiet 2 (SO 2) mit der Zweckbestimmung "Handwerk/Baugewerbe"
- Maß der baulichen Nutzung:
 - 0,3: zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,3
 - 1: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. 1
 - TH $\leq 4,50$ m: maximal zulässige Traufhöhe (TH), z. B. (TH) $\leq 4,50$ m, Höhenbezugspunkte, siehe textl. Festsetzung Nr. 7
 - GH $\leq 9,00$ m: maximal zulässige Gebäudehöhe (GH), z. B. (GH) $\leq 9,00$ m, Höhenbezugspunkte, siehe textl. Festsetzung Nr. 7
 - SH $\leq 0,50$ m: Sockelhöhe als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen:
 - o: offene Bauweise
 - a: abweichende Bauweise
 - B: Baugrenze
- Verkehrsflächen:
 - gelb: Straßenverkehrsfläche
 - grün: Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen:
 - grün: öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Freidhof"
 - blau: "Spielplatz"
 - rot: Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Erhaltung" und "Lärmschutzwall"
- Planungen, Nutzungen, Ergänzungen, Maßnahmen und Flächen für Landschaft sowie zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:
 - rot: Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Walheckenschutzstreifen
 - blau: Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - blau: Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - rot: Erhaltung von Einzelbäumen
 - blau: Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzgesetzes, Walhecken
- Sonstige Planzeichen:
 - rot: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
 - blau: Abgrenzung unzulässiger Nutzungen
 - rot: Emissionskontingent (LEK) Tag- und Nachtwerte gem. DIN 45691
 - blau: Richtungssektoren A - C für Zusatzkontingente gem. DIN 45691
 - blau: Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 3,8 m

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann + Mosebach & Partner, Rastede.
Westoverledingen, (Siegel)
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlage:
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2020 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Planverfasser:
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann + Mosebach & Partner, Rastede.
Westoverledingen, (Siegel)
Dipl.-Ing. Dirk Beerling
(öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bestmöglichen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 02.04.2020). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen genehmigungswürdig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Leer, den (Siegel)
Dipl.-Ing. Dirk Beerling
(öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann + Mosebach & Partner, Rastede.
Westoverledingen, (Siegel)
Bürgermeister

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 20.08.2018 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. G5 "Grenzweg/Schäferstraße/Imkerstraße" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB vom 03.02.2020 bis zum 10.02.2020 ersichtlich bekannt gemacht worden.

Westoverledingen, (Siegel)
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 01.07.2020 nach Erörterung dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. G5 "Grenzweg/Schäferstraße/Imkerstraße" mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am 23.10.2020 ersichtlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften hat mit der Begründung, bereits vorliegenden Umweltschutzmaßnahmen gem. § 2 (1) BauGB vom 03.02.2020 bis zum 10.02.2020 ersichtlich bekannt gemacht.

Westoverledingen, (Siegel)
Bürgermeister

II. ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 10.03.2021 dem geänderten Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. G5 "Grenzweg/Schäferstraße/Imkerstraße" mit örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden vom 29.04.2021 bis zum 08.06.2021 ersichtlich bekannt gemacht. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. G5 "Grenzweg/Schäferstraße/Imkerstraße" mit örtlichen Bauvorschriften hat mit der Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden Umweltschutzmaßnahmen gem. § 2 (1) BauGB vom 03.02.2020 bis zum 10.02.2020 ersichtlich bekannt gemacht.

Westoverledingen, (Siegel)
Bürgermeister