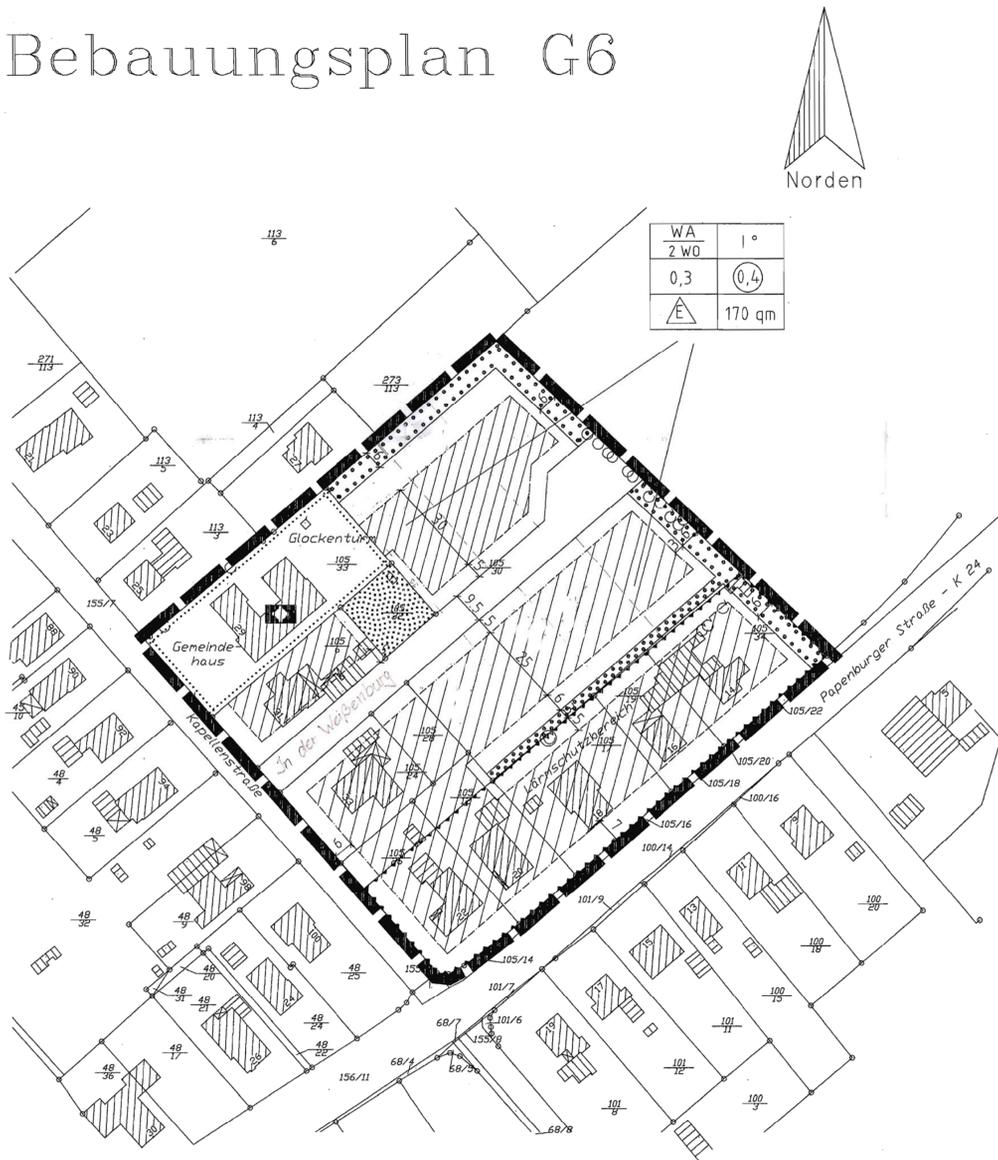
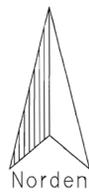


Bebauungsplan G6



WA	1°
2 WG	
0,3	0,4
E	170 qm



Planzeichenerklärung

- Art der Baulichen Nutzung**
 - WA Allgemeines Wohngebiet höchstens 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig
- Maß der Baulichen Nutzung**
 - 0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
 - 0,4 Geschößflächenzahl (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
- Einrichtung und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf**
 - Gemeinbedarfsfläche
 - ⊕ Kirchen und kirchlichen Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen
- Verkehrsflächen**
 - Straßenverkehrsflächen
- Grünflächen**
 - Grünflächen (privat)
- Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern
 - zu erhaltende Einzelbäume
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
 - ⊛ Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§9 Abs.1 Nr.24 und Abs.6 BBauG)

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 hat der Rat der Gemeinde Westoverledingen diesen Bebauungsplan Nr. G6 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/unterstehenden/obstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/nebenstehenden/obstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Westoverledingen, den 26.8.1997

M. Schmidt (Bürgermeister Schmidt) K. Hartema (Gemeindedirektor Hartema)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschuß

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 10.5.1996 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. G6 beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.5.1996 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Westoverledingen, den 30.7.1997

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: Großwolde, Flur 8
Maßstab: 1:5000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 348). 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 Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Westoverledingen, den 11.11.97

In Vertretung: K. Hartema (Gemeindedirektor Hartema)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von Bauamt

Westoverledingen, den 30.7.1997

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 29.1.1997 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 24.3.1997 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 16.3.1997 bis 16.5.1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Westoverledingen, den 30.7.1997

K. Hartema (Gemeindedirektor Hartema)

Satzungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.8.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Westoverledingen, den 30.7.1997

Genehmigung

Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB / § 8 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.: ...) unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch ... kenntlich gemachten Teile gemäß § 11 Abs. 1 und 2 i. V. m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

Westoverledingen, den

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 26.8.97 angezeigt worden. Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.: ...) mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch ... kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.

Westoverledingen, den 12. Nov. 1997

Landkreis Leer (Aufsichtsbehörde)

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung / Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am ... im Amtsblatt ... bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ... rechtsverbindlich geworden.

Westoverledingen, den

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

Mängel und Abwägung

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

Westoverledingen, den

Textliche Festsetzungen

- Im Bereich der straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einem Abstand von 3,00m von der Flurstücksgrenze der Straße und im Bereich der hinteren Entwässerungsgräben zu einem Abstand von 1,50m, gemessen von der Bstüchtungsoberkante, sind Gärten, Carports und sonstige Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig.
 - 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).
 - Die innerhalb der Grundstücken (§9(1) Nr.15 sowie Nr.20 BauGB) festgelegten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind als Ausgleichsmaßnahmen (gemäß § 10 NBNatG) zur Kompensation der unvermeidbaren, zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft nach Maßgabe des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan G6 auszuführen.
 - Zur Verminderung der Beeinträchtigungen, die aus der Versiegelung von Flächen resultieren, sind Parkflächen (Hofstellen) und sonstige befahrbar zu gestaltende Flächen möglichst in luft- und wasserdurchlässigem Material zu erstellen.
 - Auf jedem baulich und bebaubaren Grundstück sind max. 2 Wohnungen je Wohngebäude mit einer max. bebauten Grundfläche v. 170qm zulässig.
 - Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche (Erschließungsstraße) ist je 200qm Verkehrsfläche ein standortgerechter einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Bei der Pflanzung der festgelegten Einzelbäume (Straßenbäume; gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB) sind Stieleichen, Spitzahorn oder Rotbuche mit einem Stammumfang von mind. 14-18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu wählen.
 - Auf den ausgewiesenen Grünflächen sind gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ausschließlich heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzungen sind nach Maßgabe der Pflanzschemata des GOP's auszuführen.
 - Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB) ist der gesamte Baum- und Gehölzbestand während der Baumaßnahme gem. den Schutzmaßnahmen RAS-LG 4 und DIN 18920 zu schützen. Bei Abgängen sind Ersatzmaßnahmen vorzunehmen.
 - Das Baugebiet ist teilweise durch Verkehrslärm ausgehend von der K24 lärmvorbelastet (Ergebnis des Vergleiches der berechneten Beurteilungspegel mit den Orientierungswerten der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau). Die innerhalb der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes liegenden Wohnungen sind so zu gestalten und auszurichten, daß gesunde Wohnverhältnisse auf Dauer gewährleistet werden. Dies ist durch folgende Maßnahmen sicherzustellen:
 - Anordnung von schutzbedürftigen Innen-, Außen- und Freiflächen (Schlafräume, Loggien, Terrassen Balkone, etc.) an der lärm- und bzw. straßenabgewandten Gebäudeseite/ bauliche Anlage im Lärmschatten gelegen.
 - Einhaltung der Schallschutzklasse 2' an Vorder- und Seitenfronten mit Sichtverbindung zur K24 für Aufenthaltsräume in Wohnungen.
 - Neubauten sind in einem Abstand von 20m von Fahrbahnmitte herzustellen.
- Örtliche Bauvorschriften**
gemäß §9(4)BauGB i.V. mit §§56, 97a, 98 NBauO
- Dachform**
Im Bereich des Bebauungsplanbereiches sind nur Gebäude mit symmetrischen geneigten Dächern zulässig.
 - Dachneigung**
Zulässig sind Dächer mit Dachneigungen mit mind. 30°. Flachdächer oder geneigte Dächer mit Dachneigung 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.
 - Versickerung**
Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern.

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)
- Die dargestellte Flächen der Gemarkung Ihren Flur 7 Flurstück 30/8 sind rechtsverbindlicher Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes G6 Großwolde. Auf den Flächen werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Ersatzmaßnahmen zur Kompensation der unvermeidbaren, zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft nach Maßgabe des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan G6 realisiert.
- Gem. § 9(6) BauGB ist die wasserbehördliche Genehmigung am 18.11.1996 durch den Landkreis Leer erteilt worden.

GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN

BEBAUUNGSPLAN G6

mit örtlichen Bauvorschriften

ÜBERSICHTSPLAN

