

Bebauungsplan G7



Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung
 - WA Allgemeines Wohngebiet
 - MI Mischgebiet
- Maß der baulichen Nutzung
 - 0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
 - 0,4 Geschosflächenzahl (GFZ)
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Bauweise, Baulinie, Baugrenzen
 - o Offene Bauweise
 - Baugrenze
 - nicht überbaubare Grundstücksfläche
 - überbaubare Grundstücksfläche
- Verkehrsflächen
 - Straßenverkehrsflächen
- Grünflächen
 - private Grünfläche
- Planung, Nutzungsregelung und Maßnahme zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - zu pflanzende Einzelbäume
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG

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. G7 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/ebenstehenden/obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/ebenstehenden/obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Westoverledingen, den 18.05.2000

M. Schmidt
Bürgermeister
Schmidt

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 04.02.1998 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. G7 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.05.1999 ortsbüchlich bekanntgemacht worden.

Westoverledingen, den 18.05.2000

M. Schmidt
Bürgermeister
Schmidt

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: Automatisierte Liegenschaftskarte, Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 27.10.85, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.01.99, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der Liegenschaftskarte und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 17.03.1992). 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 06.05.2000

Im Auftrage:
G. Carl
(Unterschrift)
Vermessungsoberrat

Katasteramt LEER

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von Bauamt

Westoverledingen, den 18.05.2000

M. Schmidt
Bürgermeister
Schmidt

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.06.1999 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 02.07.1999 ortsbüchlich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 12.07.1999 bis 12.08.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Westoverledingen, den 18.05.2000

M. Schmidt
Bürgermeister
Schmidt

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.09.1999 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Westoverledingen, den 18.05.2000

M. Schmidt
Bürgermeister
Schmidt

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen ist den in der Vertigung vom (Az:) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.

Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom bis öffentlich auslegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsbüchlich bekanntgemacht.

Westoverledingen, den

(Unterschrift)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans / die Erteilung der Genehmigung ist gemäß § 10(3) BauGB am 04.05.2000 im Amtsblatt für den Landkreis Leer bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 04.05.2000 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

- Werden Gebäude von der Baugrenze durchschnitten, so ist die Baugrenze dann einzuhalten, wenn erhebliche Umbauten vorgenommen werden. Erhebliche Umbauten sind solche, die nicht zur Werterhaltung, sondern zur Wertsteigerung des Gebäudes dienen.
- Im Bereich der straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einem Abstand von 1,00m von der Flurstücksgrenze der Straße sind Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig.
- Bei Neubauten, Erweiterungen sowie großen Umbauten und Renovierungsmaßnahmen sind in einem Bereich bis 50 m von der B70 Schallschutzmaßnahmen der Klasse III einzuhalten. Aufenthaltsräume und Freibereiche sind zur B70 abgewandten Seite zu erstellen.
- Bei Neubauten, Erweiterungen sowie großen Umbauten und Renovierungsmaßnahmen sind in einem Bereich von 50 m bis 110 m von der B70 Schallschutzmaßnahmen der Klasse II einzuhalten. Aufenthaltsräume und Freibereiche sind zur B70 abgewandten Seite zu erstellen.
- Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. §9(1) Nr. 20 BauGB sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entsprechend des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan G7 zur Kompensation der unvermeidbaren, zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft durchzuführen.
- Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze entsprechend der Maßgaben des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan G7 vorzusehen. Die Festsetzung ist in der auf die Fertigstellung der Rohbaumaßnahmen folgende Pflanzperiode zu erfüllen.
- Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind entsprechend des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan G7 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen (Bindungen für Bepflanzungen gem. §9 (1) Nr. 25b BauGB).
- Bei der Materialwahl für vorgesehene Zufahrten, Stellflächen etc. ist, soweit möglich, auf Schotterrasen, Rasengittersteine oder vergleichbares zurückzugreifen, um den Versiegelungsgrad so gering wie möglich zu halten (Ermöglichen eines weitgehenden Luft- und Wasseraustausches zwischen Boden und Atmosphäre).
- Die im Plangebiet vorhandenen Gräben sind soweit wie möglich zu erhalten, zu sichern und zu entwickeln (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Eine nachteilige Veränderung der Graben- und Uferstrukturen (z.B. Uferbau) ist nicht zulässig. Die aus entwässerungstechnischer Sicht notwendige Unterhaltung der Gräben ist unter Berücksichtigung des Arten- und Biotopschutzes vorzunehmen (Art Zeitpunkt und Häufigkeit der Unterhaltungsmaßnahmen).

Örtliche Bauvorschriften

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

- Baumaterialien:
Innerhalb des B-Plangebietes ist für alle Außenwände der Gebäude nur rot bis rotbraunes und weißes unglasiertes Ziegelmauerwerk und unglasierte Dachziegel als Grundmaterial für Wohngebäude zulässig.
- Im MI-Gebiet sind für Lager- und Gewerbehallen auch lackierte metallische Materialien in rot bis rotbraun und weiß als Dach- und Wandflächen zulässig.

- Grundstückseinfriedungen:
Als Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur einheimische standortgerechte Laubgehölze zulässig. Auf den übrigen Grundstücksgrenzen und im Mischgebiet sind auch Zäune zulässig.

Nachrichtlicher Hinweis:

- "Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Funde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes unverzüglich der unteren Denkmalbehörde des LK Leer (Tel.: 0491-9261213) oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz v. 30.05.1978)"
- Sollten sich bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altlagerungen bzw. Altstandorte ergeben, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.

GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN

BEBAUUNGSPLAN G7

mit örtlichen Bauvorschriften

ÜBERSICHTSPLAN

