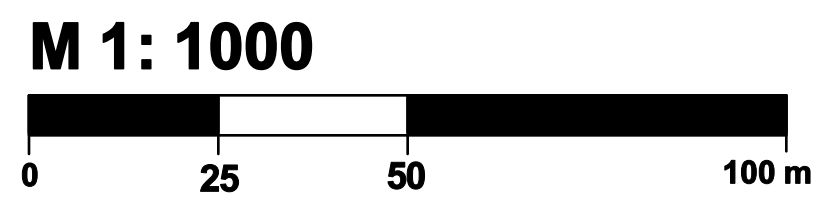


Gemeinde Westoverledingen

- Landkreis Leer - Bebauungsplan G8 "Brumleviusring" mit örtlichen Bauvorschriften



Gemarkung Großwolde Flur 8 Planunterlage
Planunterlage digit. gefertigt am: 3.11.99
Vermessungs- und Katasterbehörde Leer
Katasteramt Leer (Ostfriesland)
Westerende 2-4
26789 Leer L4 - 780/99



PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Satzung der Gemeinde Westoverledingen über den Bebauungsplan G8 - "Brumleviusring". Aufgrund des § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der aktuellen Fassung (bei Aufnahme örtlicher Bauvorschriften) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 21.09.2000 folgende Satzung über den Bebauungsplan G8 - "Brumleviusring", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften erlassen.

Westoverledingen, den (Siegel) Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 09.09.1999 die Aufstellung des Bebauungsplans G8 - "Brumleviusring" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.01.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Westoverledingen, den (Siegel) Bürgermeister

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage : Liegenschaftskarte: Maßstab: 1 : 1000

Kartengrundlage ist ein Auszug aus der Automatisierten Liegenschaftskarte RK Nr. Mit Erlaubnis des Katasteramtes Leer vom 11.11.99 AZ. Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.85, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, 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). 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 (Siegel) Bürgermeister

PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach.

Jade, den Dipl.-Ing. O. Mosebach (Planverfasser)

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 08.03.2000 dem Entwurf des Bebauungsplans G8 - "Brumleviusring" 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 wurden am 25.04.2000 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 10.05.2000 bis 10.06.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Westoverledingen, den (Siegel) Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.09.2000 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Westoverledingen, den (Siegel) Bürgermeister

BEITRIITBSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen ist den in der Verfügung vom (Az:) aufgeführten Auflagen Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten. Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Westoverledingen, den (Siegel) Unterschrift

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans / die Erteilung der Genehmigung ist gemäß § 10 (3) BauGB am im Amtsblatt bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Westoverledingen, den (Siegel) 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.

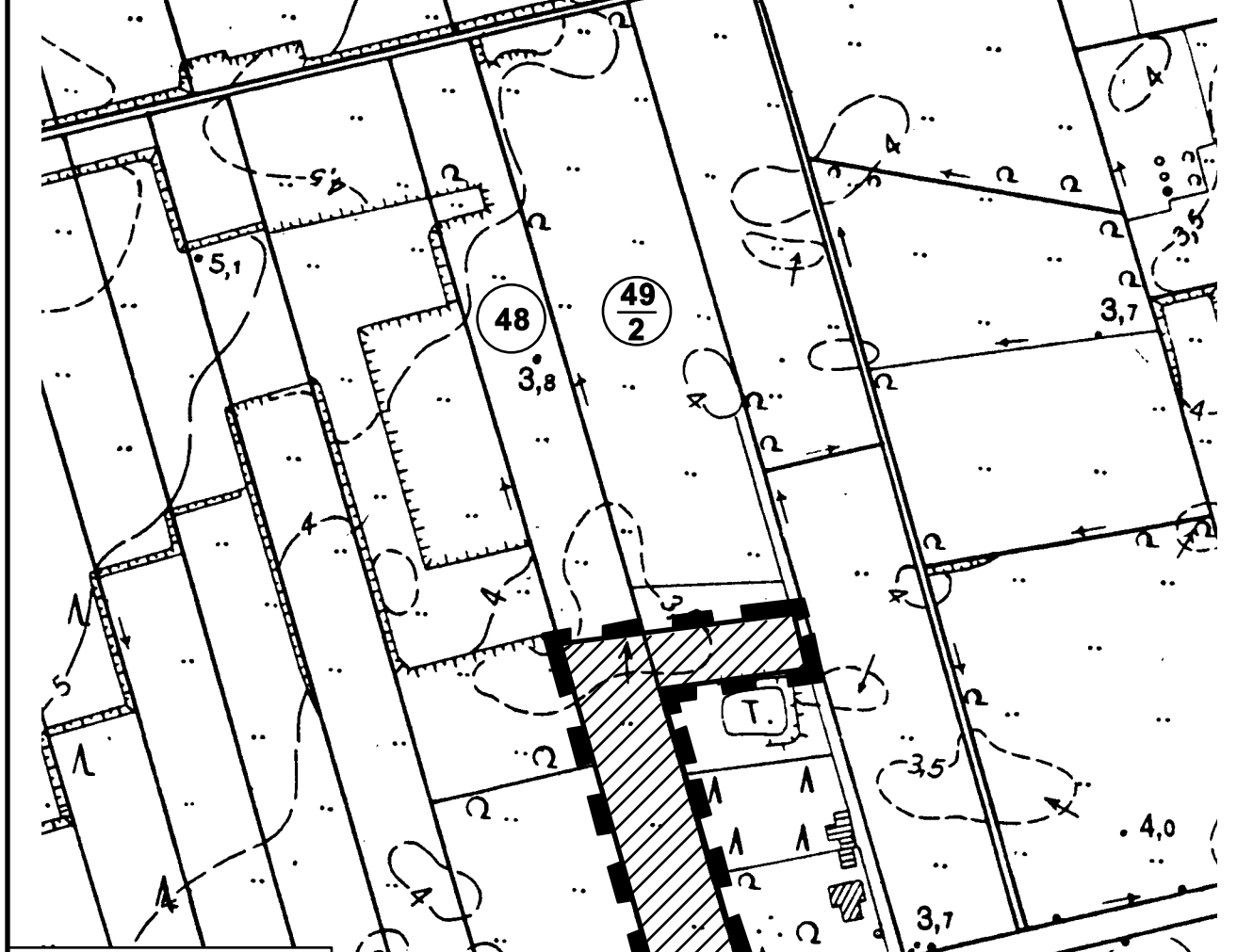
Westoverledingen, den (Siegel) Unterschrift

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

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

Westoverledingen, den (Siegel) Unterschrift

Fläche für Kompensationsmaßnahmen



Kompensationsfläche: Gemarkung Ihren, Flur 8
Flurstücke 48 + 49/2, Flächengröße: ca. 2,2 ha
anteilig benötigt werden: 0,5 ha (schräffelter Bereich)

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
 Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Maß der baulichen Nutzung**
GRZ 0,3 Grundflächenzahl (GRZ) z.B. 0,3
I Zahl der Vollgeschosse z.B. I
1 WO 700 qm Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden je 700 qm Grundstücksfläche
- Bauweise, Baugrenzen**
 nur Einzelhäuser zulässig
 offene Bauweise
 Baugrenze
- Verkehrsflächen**
 Straßenbegrenzungslinie
 öffentliche Verkehrsfläche
 private Verkehrsfläche
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß-/Radweg
 Einfahtsbereich
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
- Grünflächen**
 öffentliche Grünfläche
 private Grünfläche
- 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 Boden, Natur und Landschaft
 Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts (hier Wallhecken gem. § 33 NNatG)
- Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Umgrenzung von Flächen für Nutzungseinschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 Lärmschutzbereich für Schlafräume (zusätzliche Maßnahmen erforderlich, siehe textl. Festsetzung Nr. 9)

Textliche Festsetzungen

- Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO sind auf den der Wallhecke gem. § 33 NNatG zugewandten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 und 14 BauNVO nicht zulässig.
- Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind zum Schutz der Gehölzbestände (Wallhecke gemäß § 33 NNatG) während der Baumaßnahmen Schutzmaßnahmen gem. RAS - LG 4 und DIN 18920 vorzusehen. Bei Abgängen oder bei der Beseitigung aufgrund einer Befreiung sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- Auf den innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB) festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind Ausgleichsmaßnahmen gem. § 10 NNatG zur Kompensation der unvermeidbaren, zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft nach Maßgabe des Grünordnungsplans (GOP, Kap. 5.7) zum Bebauungsplan vorzunehmen.
- Die festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) sind nach Maßgabe des Grünordnungsplans (GOP, Kap. 5.7) zum Bebauungsplan gehölzfrei zu halten und als Extensivwiese zu entwickeln. Innerhalb dieser Fläche sind notwendige Maßnahmen und Anlagen zur geregelten Ableitung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers zulässig.
- Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB ist für bauliche Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie an den mit a und b gekennzeichneten Fassadenseiten des Gebäudes auf dem Flurstück 107/10 „Papenburgstraße Nr. 2“ (Lärmpegelbereich III gem. DIN 4109) ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß (erf. RW.res) von 35 dB der Außenbauteile für Aufenthaltsräume von Wohnungen einzuhalten.
- Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind in dem besonders gekennzeichneten Bereich sowie an den mit c und d gekennzeichneten Fassadenseiten des Gebäudes auf dem Flurstück 107/10 „Papenburgstraße Nr. 2“ (Beurteilungspegel von ≥ 50 dB(A)) die Fenster von Schlafräumen mit schalldämmenden Lüftungssystemen auszustatten. Alternativ hierzu ist eine Lüftung von Schlafräumen über lärmabgewandte bzw. abgeschirmte Fassadenseiten zu ermöglichen.
- Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind die Aufenthaltsbereiche im Freien (z. B. Terrassen und Balkone) nur auf der schallabgewandten Seite der Gebäude zulässig. Alternativ hierzu sind die Freibereiche durch zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwände) abzuschirmen.
- Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind in dem besonders gekennzeichneten Bereich sowie an den mit c und d gekennzeichneten Fassadenseiten des Gebäudes auf dem Flurstück 107/10 „Papenburgstraße Nr. 2“ (Beurteilungspegel von ≥ 50 dB(A)) die Fenster von Schlafräumen mit schalldämmenden Lüftungssystemen auszustatten. Alternativ hierzu ist eine Lüftung von Schlafräumen über lärmabgewandte bzw. abgeschirmte Fassadenseiten zu ermöglichen.

10. Die Flächen der Gemarkung Ihren, der Flur 8, Flurstücke 48 und 49/2 (gesamte Flächengröße ca. 2,2 ha, anteilig werden ca. 0,5 ha benötigt) sind rechtsverbindlicher Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. G 8 "Brumleviusring" (Kompensationsflächen). Auf den bezeichneten Flächen werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB zur Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft nach Maßgabe des Grünordnungsplans (GOP, Kap. 5.8) zum Bebauungsplan umgesetzt.

11. Der Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan Nr. G 8 "Brumleviusring" ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. G 8 "Brumleviusring".

Nachrichtliche Übernahmen

- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich nach § 33 NNatG geschützte Wallhecken.

Nachrichtliche Hinweise

- 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.: 0491/9261243) oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978).
- Sollten sich bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte ergeben, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

- Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. G 8 "Brumleviusring" identisch.
- Auf den überbaubaren Flächen des Bebauungsplanbereiches sind nur Gebäude mit symmetrischen, geneigten Dächern zulässig.
- Die Neigung der Dächer auf den Haupt- und Nebengebäuden muss mindestens 35° betragen; Garagen und sonstige Gebäude gem. § 12 (1) Nr. 3 NBauO sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Gemeinde Westoverledingen - Landkreis Leer -

Bebauungsplan G8 "Brumleviusring" mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan ohne Maßstab

