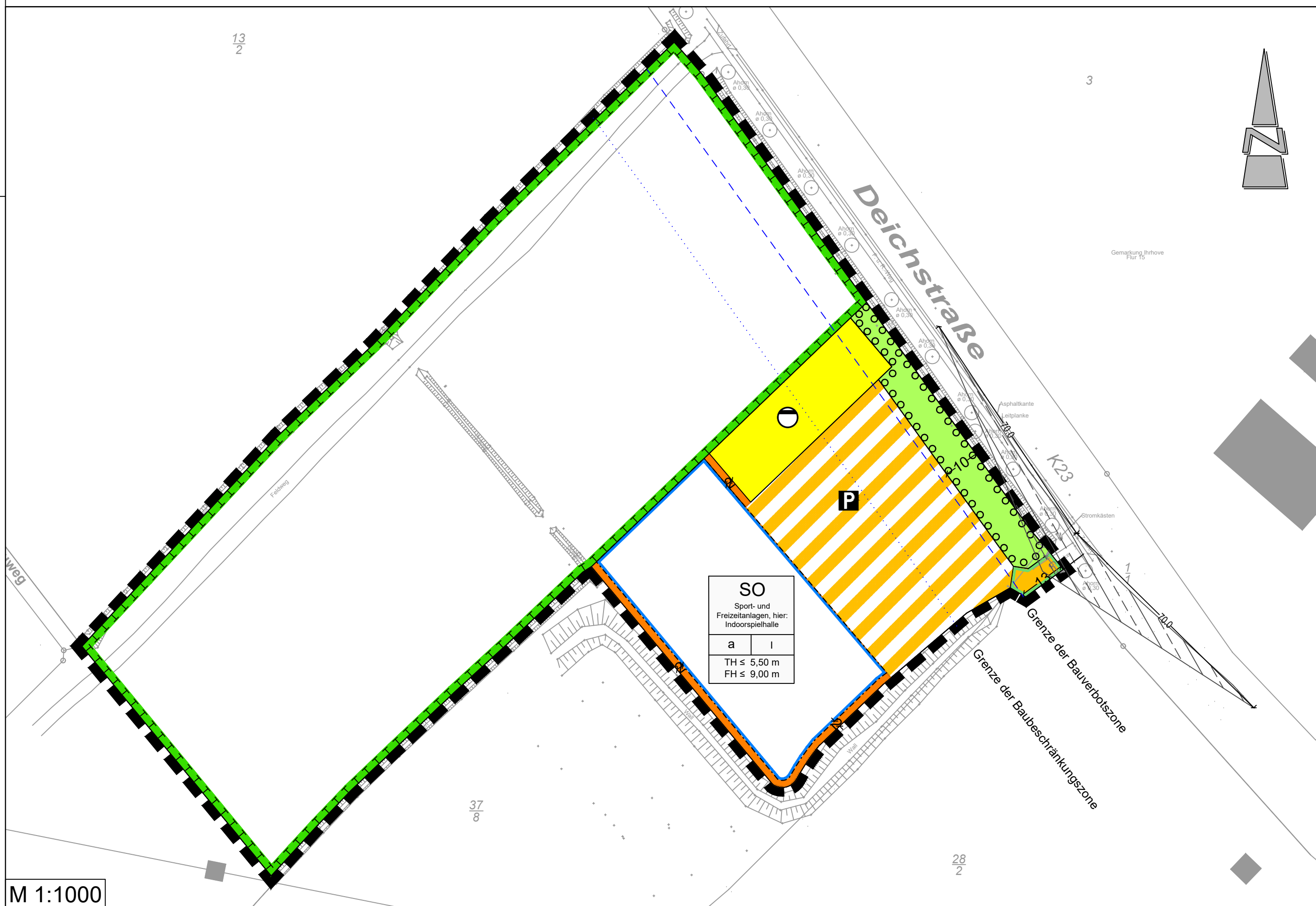


2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Gr1 "Naherholung"

gem. § 13a BauGB



1. Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Sport- und Freizeitanlagen, hier: Indoorspielfläche“ gem. § 11 BauNVO sind folgende Nutzungen, zulässig:

- ein Gebäude für eine Indoorspielfläche,
- Verwaltungs- und Bürogebäude samt Büro- und Personalräumen,
- Dusch- und Sanitäranlagen,
- zugehörige Schank- und Speisewirtschaften,
- einschließlich aller der Zweckbestimmung zugeordneten notwendigen Einrichtungen.

2. In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung.

3. Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Sport- und Freizeitanlagen, hier: Indoorspielfläche“ gem. § 11 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

4. Innerhalb des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Obere Bezugspunkt:	
Traufhöhe (TH):	Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
Firsthöhe (FH):	Obere Firstkante
Unterer Bezugspunkt:	Straßenoberkante (Fahrbahnhmitte) der Erschließungsstraße "Deichstraße" (K23), gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudesite. Eine Überschreitung der Firsthöhe durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Steinornamente etc.) um bis zu 1 m ist zulässig.

5. Innerhalb der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: öffentliche Parkplatzfläche) ist als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB je fünf Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode vom Eingriffsverursacher durchzuführen. Bei Abgang oder bei Beseitigung sind die Bäume in der nächsten Pflanzperiode an gleicher Stelle zu ersetzen. Die durchwurzeltbare, unbefestigte Fläche muss mindestens 16 m² betragen. Sofern eine durchwurzeltbare Fläche, unbefestigte Fläche von 16 m² für den Einzelbaum nicht erreicht wird, sind zusätzlich technische Lösungen (z. B. überfahrbare Baumscheiben, durchwurzeltbares Substrat) einzusetzen. Beim Einsatz technischer Lösungen sind die FLL-Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. zu berücksichtigen. Es ist eine freie Entwicklung der Baumkrone zu gewährleisten, ein Rückschnitt der Leittriebe ist nicht zulässig.

Es sind die nachfolgend genannten Pflanzenarten zu verwenden:

Bäume: Birke, Eberesche, Hainbuche, Schwarzerle, Stieleiche, Feldahorn

Geholzqualitäten: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm

6. Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind ergänzende Anpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorzunehmen. Die Anpflanzungen sind bis zur Erlangung eines wüchsigem Bestandes zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Geholze sind jeweils in der nächsten Pflanzperiode an gleicher Stelle zu ersetzen. Es sind die nachfolgend genannten Pflanzenarten zu verwenden:

Bäume: Birke, Eberesche, Hainbuche, Schwarzerle, Stieleiche, Feldahorn

Sträucher: Eberesche, Grauweide, Faulbaum, Hundsrose, Haselnuss, Holunder, Ohrweide, Schlehe, Weißdorn

Qualitäten:

Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm

Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 80 cm

7. Innerhalb des Geltungsbereiches sind Fahrradabstellanlagen sowie ebenerdige Stellplatzanlagen als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB ausschließlich mit wasserdruckstehenden Materialien zu befestigen. Es ist eine versickerungsfähige Ausführung der Zufahrten und Stellplätze, zum Beispiel mit Pflastersteinen oder sicherfähigem Pflaster, einzubauen, sofern wasserrechtliche Belange dem nicht entgegenstehen. Wasser- und Luftdruckschäden wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenguss, Asphaltierung und Betonierung sind unzulässig.

8. Gemäß § 9 (1) Nr. 23 b) BauGB müssen mindestens 400 qm der geneigten Dachfläche mit einer Dacheignung von über 10° von neu errichteten Hauptgebäuden der Energiegewinnung aus erneuerbaren Energien (vorrangig Photovoltaik oder Solarthermie) dienen. Eine Ausnahme kann zugelassen werden, wenn ein Energiekonzept realisiert wird, bei dem eine mindestens gleich große regenerative Energiemenge, z. B. durch regenerative Kraft-Wärme-Kopplung oder im Verbund mit anderen Dachflächen, bereitgestellt wird.

9. Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Sport- und Freizeitanlagen, hier: Indoorspielfläche“ ist gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB die notwendige Beleuchtung von Straßen und Wegen mit insektenverträglichen Leuchten auszuführen. Die Leuchten sind so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.

10. Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der überlagernden Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB sind heimische, standortgerechte Gehölzanpflanzungen in Form einer Baum-Sträucher-Hecke anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die Pflanzmaßnahmen sind in der auf die Baupflicht folgende Pflanzperiode durchzuführen. Abgängige Geholze sind jeweils in der nächsten Pflanzperiode an gleicher Stelle zu ersetzen. Der Pflanzabstand der Pflanzreihen untereinander ist mit 1,00 m zu bemessen. Der Abstand in der Reihe ist ebenfalls mit 1,00 m zu bemessen. Die Anpflanzung ist lochversetzt vorzunehmen. Es sind die Gehölzarten und -qualitäten der textlichen Festsetzung Nr. 6 zu verwenden.

1. Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung ist mit dem Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Gr1 "Naherholung" identisch.
2. Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO) sind für die sichtbaren Außenwände bzw. das sichtbare Außenmauerwerk wahlweise die Farben des Farbregisters RAL 840-R der Ziffern Nr. 2001, 2002, 3000, 3005, 3009, 3011, 3113, 3016, 7010, 7012, 7016, 7021, 7022, 7024, 7026, 7035, 7047, 8007, 8012, 8015, 9002, 9006, oder 9007 zu verwenden. Für die Dachflächen sind wahlweise die Farben des Farbregisters RAL 840-R der Ziffern Nr. 7010, 7012, 7016, 7035, oder 9007 zu verwenden. Für Gebäudeecken wie First, Organg, Traufe, oder Außenecken sind farbliche Akzente in blau- oder röttonnen zulässig. Diese gilt nicht für Nebenanlagen mit einer Grundfläche von $\leq 75 \text{ m}^2$ sowie für untergeordnete Bauteile wie z. B. Dachgagen, Wintergärten oder Terrassenüberdachungen.
3. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind dauerhaft als Vegetationsfläche herzustellen und zu unterhalten sowie von Versiegelung, Kunststoffflächen und Kiesschüttungen freizuhalten. Ausgenommen sind Zufahrten, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sowie Wegebeziehungen auf dem jeweiligen Grundstück.

Hinweis zu den örtlichen Bauvorschriften:
Gem. § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungsgewiss, wenn die örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

1. Die Baufeldräumung/Baufeldreinigung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die unter Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.
2. Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkonstruktionensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringer Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) Nds. Denkmalschutzgesetzes (NdsSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist die Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) NdsSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen oder es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vor der Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
3. Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen etc. zutage treten, und/oder es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.
4. Anfallende Abfälle (Baustellenabfälle, Bodenaushub, usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer in der jeweils gültigen Fassung. Abfälle sind einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wieder verwendet werden. Verwertungsmaßnahmen wie z. B. Flächenauffüllungen außerhalb des Baugrundstückes, Errichtung von Lärmschutzwällen usw., unterliegen ggf. genehmigungspflichtigen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht). Abfälle mineralischer Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“). Ist eine ordnungsgemäße und schadhafte Verwertung vor Ort möglich, ist der Bodenaushub durch ein zertifiziertes Unternehmen in zugelassenen Anlagen zu beseitigen. Bei der Herstellung oder Umgestaltung einer durchwurzelbaren Bodenschicht ist bei entsprechenden Tätigkeiten unabhängig von der Abfalleigenschaft des Bodenaushubs der § 12 BBodSchV i.V.m. § 202 BauGB zu beachten.
5. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.
6. Innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Westerstede.
7. Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Bestimmungen des § 39 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) in Verbindung mit § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) zu beachten.
8. Aus dem Plangebiet können im Hinblick auf die von der Deichstraße (K 23) ausgehenden Emissionen keine Ansprüche gegenüber dem Träger der Straßenbaulast gestellt werden. Im Zuge einer Erweiterung oder Änderung von Ein- und Ausfahrten zur Deichstraße (K 23) hat in Abstimmung mit dem Landkreis Tiefbauamt der Landkreis Leer zu erfolgen. Die Ein- und Ausfahrten sind von jedem sich behindernden Nutzung und Beplanung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn der Straße freizuhalten.

9. Gem. § 24 (1) Nr. 1 und 2 NStR dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Kreisstraßen (K 23) Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20,00 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichten. Dieses gilt, wenn es sich um die Errichtung von Hochbauten oder Abtragungen größeren Umfanges im übergeordneten Bereich der Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde gem. § 24 (2) Nr. 1 NStRG, wenn bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landes- oder Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen. Gemäß § 24 (2) Nr. 2 NStRG ergehen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landes- und Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.
10. Es ist das Baugesetzgebungs (BaUGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I. 4147) geändert worden ist, anzuwenden.
11. Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I. S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I. S. 1802) geändert worden ist, anzuwenden.
12. Es gilt die Planzonenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I. S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I. S. 1802) geändert worden ist, anzuwenden.
13. Niedersächsisches Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. 2012), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. November 2021 (Nds. GVBl. S. 739),

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauBG) i. V. m. § 58 Abs. 2 S. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKGmVG) sowie § 34 (3) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), in der jeweils aktuellsten Fassung, hat der Rat der Gemeinde Westoverledingen die 2. Änderung des Bbaugeschlusses Nr. Gr1 "Näherholung", bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen am 06.10.2022 als Satzung beschlossen.

Westoverledingen,

 Bürgermeister (Siegel)

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2021 LGLN

Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 07.05.2021). 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)

Dipl.-Ing. Dirk Beening
(öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann • Mosebach & Partner,
Rastede.

Rastede,
Unterschrift

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 10.03.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. Gr1 "Naherholung" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 1(1) BauGB am 03.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 03.05.2022 einschließlich zum 09.05.2022 öffentlich ausgelegen und war auf der Internetseite der Gemeinde einsehbar.

Westoverledingen,
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Gr1 "Naherholung" sowie die Begründung nach Prüfung der Anregungen 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 06.10.2022 als Satzung laut § 10 BauGB beschlossen.

Westoverledingen,
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Gr1 "Naherholung" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im/in bekannt gemacht worden. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Gr1 "Naherholung" ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Westoverledingen,
Bürgermeister

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Gr1 "Naherholung" ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen,
Bürgermeister

Diese Ausfertigung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Gr1 "Naherholung" stimmt mit der Urschrift überein.

Westoverledingen,
Bürgermeister

 Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Sport- und Freizeitanlagen, hier: Indoorspielfläche"

2. Maß der baulichen Nutzung

I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH $\leq 5,50$ m	maximal zulässige Traufhöhe (TH)
FH $\leq 9,00$ m	maximal zulässige Firsthöhe (FH)

3. Bauweise, Baugrenzen

a	abweichende Bauweise
	Baugrenze
	überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche

	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Parkplatzfläche
	Einfahrtbereich, hier: mit einer Breite von 6,00 m

 Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Abwasser

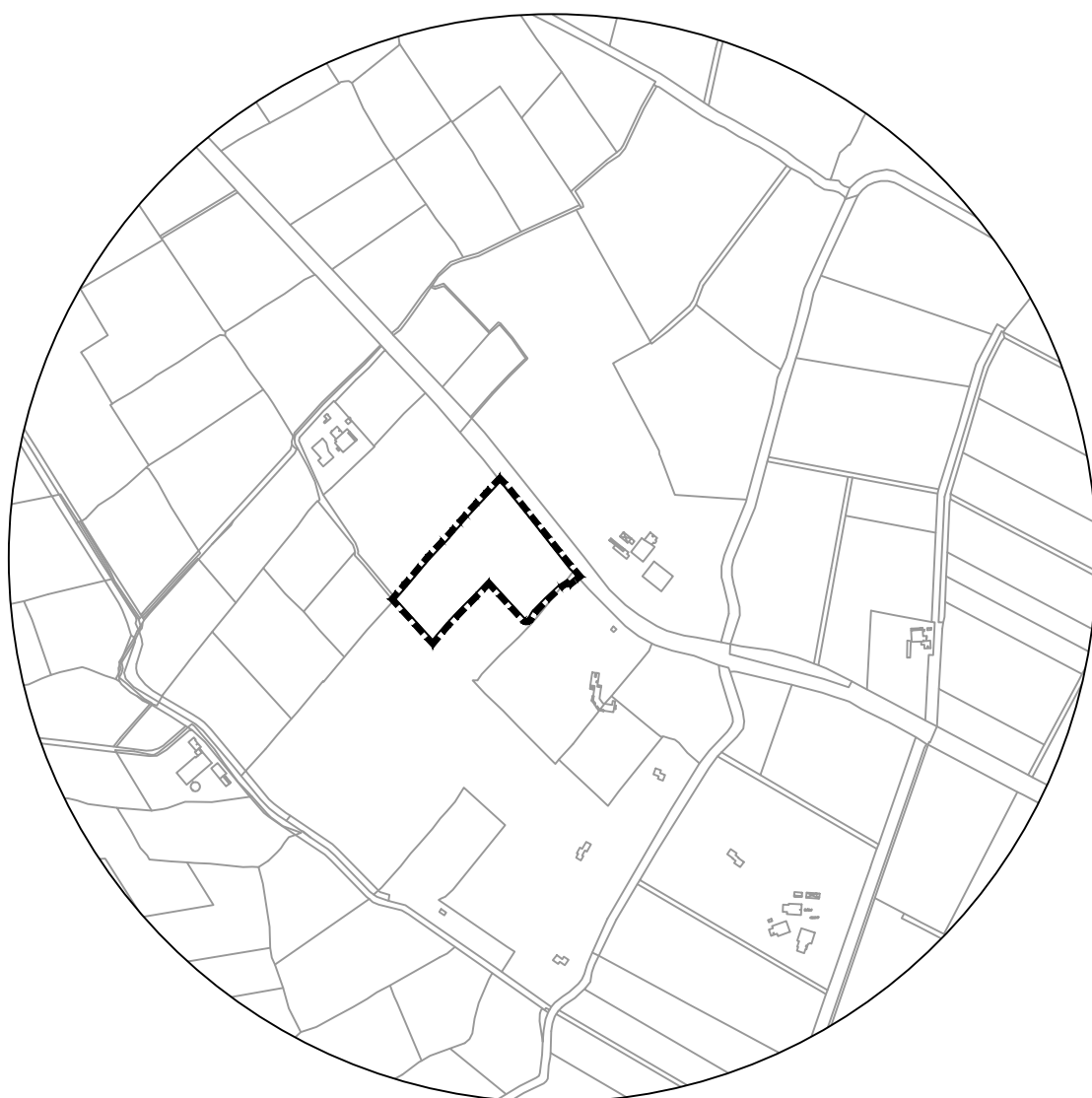
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Maßnahmenfläche"

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Sichtfeld gem. RAS 06
	Grenze der Bauverbotszone von 20 m gem. § 9 (1) FStrG
	Grenze der Baubeschränkungszone von 40 m gem. § 9 (2) FStrG

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Gr1
"Naherholung"
gem. § 13a BauGB

Übersichtsplan unmaßstäblich

**Diekmann • Mosebach & Partner**

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

