Gemeinde Westoverledingen
Bebauungsplan Nr. I 1 "Südlich Patersweg-Nord"

Planunterlage

Gemarkung: Ihren
Flur : 3

Datum des Feldvergleichs: 22.6.2008/28.7.2010

Aktenzeichen: 08-B095

Dipl.-Ing.(FH)
Wilke Lübkemann
Öffentlich. bestellter Vermessungsingenieur
Hogenkamp 39
26131 Oldenburg
Tel. 0441-3608830

M 1 : 1.000

0 25 50 100 m

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1 - 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

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

   Oberer Bezugspunkt: obere Firstkante / Gebäudeoberkante
   Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße

3. Auf den straßenseitigen sowie in einem Abstand von 3,00 m - gemessen von der Böschungsoberkante - entlang der Entwässerungsmulde dargestellten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

4. Die gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzte Fläche zur Regelung des Wasserabflusses ist auf einer Breite von 2,00 m als Entwässerungsmulde anzulegen. Das von versiegelten Bauflächen anfallende Oberflächenwasser ist hierin abzuleiten.

5. Die entlang des Paterswegs-Nord (K 64) verlaufenden Wallhecken samt Wallheckenschutzstreifen dürfen für die Anlage notwendiger Zufahrten auf einer Breite von jeweils 5,00 m je Grundstück durchquert werden. Hierfür ist eine gesonderte Befreiung gem. § 41 NAGBNatSchG über die Gemeinde beim Landkreis Leer, Amt für Naturschutz, zu beantragen.

6. Die gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entlang der gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützten Wallhecken sind als begleitender Krautsaum (Wallheckenschutzstreifen) zu entwickeln. Innerhalb dieser Flächen sind Bodenauf- und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.

7. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind in einem Abstand von 30 m zur Fahrbahnmitte des Paterswegs-Nord (K 64) die Fenster von Schlafräumen mit schallgedämpften Lüftungssystemen auszustatten. Alternativ hierzu ist eine Lüftung von Schlafräumen über die lärmabgewandte bzw. abgeschirmte Fassadenseiten zu ermöglichen.

8. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind innerhalb des besonders gekennzeichneten Bereiches die Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone etc.) auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Optional kann als schallabschirmende Maßnahme die Errichtung von Lärmschutzwänden, Wällen, Garagenwänden mit einer Mindesthöhe von 1,80 m, die die erforderliche Schallminderung der Immissionswerte bewirken, im Nahbereich der Terrassen oder Balkone dienen.

9. Die innerhalb des Geltungsbereiches gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang oder bei Beseitigung aufgrund einer Befreiung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte der Einzelbäume, sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Bauarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen und Bodenverunreinigungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.

3. Für die Neuanlegung von Zufarten zum Patersweg-Nord (K 64) sind gesonderte Anträge gem. den §§ 18 und 20 des Nieders. Straßengesetzes (NStrG) zu beantragen und vorab mit dem Straßen- und Tiefbauamt des Landkreises Leer abzustimmen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. I 1 gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Westoverledingen.

2. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. I 1 befinden sich gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützte Wallhecken.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, in den jeweils aktuellen Fassungen, hat der Rat der Gemeinde Westoverledingen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I 1 "Südlich Patersweg Nord" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Westoverledingen, 24.09.2010

.....
Bürgermeister (Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
Herausgeber: Herausgegeben von der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL)

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf

1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,
2. die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen ... (Auszug aus § 5 (3) NVermG).

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.

Oldenburg, ... (Siegel) .....
Dipl.-Ing. (FH) W. Lübkemann
(Öffentl. best. Vermessungsingenieur)

PLANVERFASSER

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

Rastede, 24.09.2010

.....
Dipl. Ing. O. Mosebach
(Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 14.04.2010 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I 1 "Südlich Patersweg Nord" nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 BauGB am 24.06.2010 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Westoverledingen, 24.09.2010

.....
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 14.04.2010 nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 13 (2) Nr. 2 i. V. m. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am 24.06.2010 ortsüblich durch die Tageszeitung bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung vom 03.07.2010 bis zum 03.08.2010 öffentlich ausgelegen.

Westoverledingen, 24.09.2010

.....
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat den Bebauungsplan Nr. I 1 "Südlich Patersweg Nord" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.09.2010 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Westoverledingen, 24.09.2010

.....
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. I 1 "Südlich Patersweg Nord" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplanes Nr. I 1 "Südlich Patersweg Nord" ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Westoverledingen, ...

.....
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. I 1 "Südlich Patersweg Nord" ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen, ...

.....
Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. I 1 "Südlich Patersweg Nord" stimmt mit der Urschrift überein.

Westoverledingen, ...

.....
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA — allgemeines Wohngebiet (WA)

max. 1 Wo / 700 qm — Anzahl der Wohnungen je Grundstücksfläche

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,3 — zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,3
I — Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
GH ≤ 10,00 m — Gebäudehöhe ≤ 10,00 m, Höhenbezugspunkte s. textl. Festsetzung Nr. 2

3. Bauweise, Baugrenzen

o — offene Bauweise
Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Privater Erschließungsweg"

5. Flächen zur Regelung des Wasserabflusses

Flächen zur Regelung des Wasserabflusses, hier: Entwässerungsgraben bzw. -mulde

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, hier: Wallheckenschutzstreifen
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, hier: gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützte Wallhecke
Erhaltung von Einzelbäumen

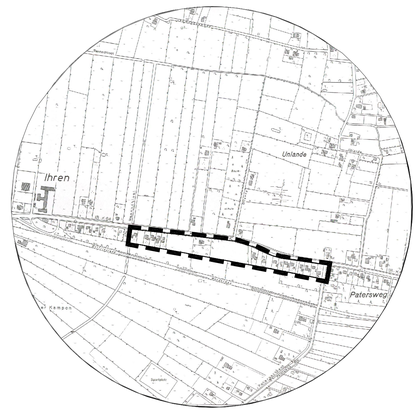
7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Umgrenzung von Flächen für Nutzungseinschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG, s. textl. Festsetzung en Nr. 7 und 8
besonders gekennzeichneter Bereich für Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche

Gemeinde Westoverledingen
Landkreis Leer

Bebauungsplan Nr. I 1
"Südlich Patersweg-Nord"

Übersichtsplan unmaßstäblich



Diekmann & Mosebach Regionalplanung Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 211 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40