

# Gemeinde Westoverledingen

## Bebauungsplan Nr. I 11

### "Stichstraße Blumenstraße"

mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung



#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (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).
- Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):  
 Oberer Bezugspunkt: a) Traufe: Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut  
 b) First: obere Firstkante  
 Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmittellinie) der nächsten Erschließungsstraße (Blumenstraße)
- Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 12 und 14 BauNVO nicht zulässig.
- Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind Ausgleichsmaßnahmen gem. § 10 NNatG zur teilweisen Kompensation der unvermeidbaren, zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft nach Maßgabe des Grünordnungsplanes (GOP) zum Bebauungsplan Nr. I 11 vorzunehmen.
- Auf der innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind heimische, standortgerechte Sträucher und Laubgehölze nach Maßgabe des Grünordnungsplanes (GOP) zum Bebauungsplan Nr. I 11 anzulegen.  
 Pflanzenarten: Eberesche, Hainbuche, Esche, Weißbirke, Stieleiche, Schwarzerle, Faulbaum, Holunder, Hundsrose, Schneeball, Pfaffenhütchen, Weißdorn  
 Folgende Gehölzqualitäten sind zu verwenden:  
 für Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm  
 für Sträucher: leichte Sträucher, 2x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm
- Innerhalb der festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind die vorhandenen Gehölze nach Maßgabe des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. I 11 zu erhalten und zu entwickeln.
- Der innerhalb des Geltungsbereiches gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzte Einzelbaum ist auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang oder bei Beseitigung aufgrund einer Befreiung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.
- Eine ca. 0,1 ha große Fläche in der Gemarkung Flachsmeer, Flur 9, Teilfläche des Flurstückes 43/1 sowie ein 12,00 m langer Teilabschnitt der Wallhecke Nr. 16 in Flur 1, Flurstück 93/2 sind rechtsverbindliche Bestandteile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. I 11. 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 abschließenden Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft nach Maßgabe des Grünordnungsplanes (GOP) zum Bebauungsplan Nr. I 11 realisiert.

#### NACHRICHTLICHE HINWEISE

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind dieses gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems Dezernat 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (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.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises zu benachrichtigen.

#### NACHRICHTLICHE HINWEISE (Fortsetzung)

- Der Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan Nr. I 11 "Stichstraße Blumenstraße" ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. I 11 "Stichstraße Blumenstraße".

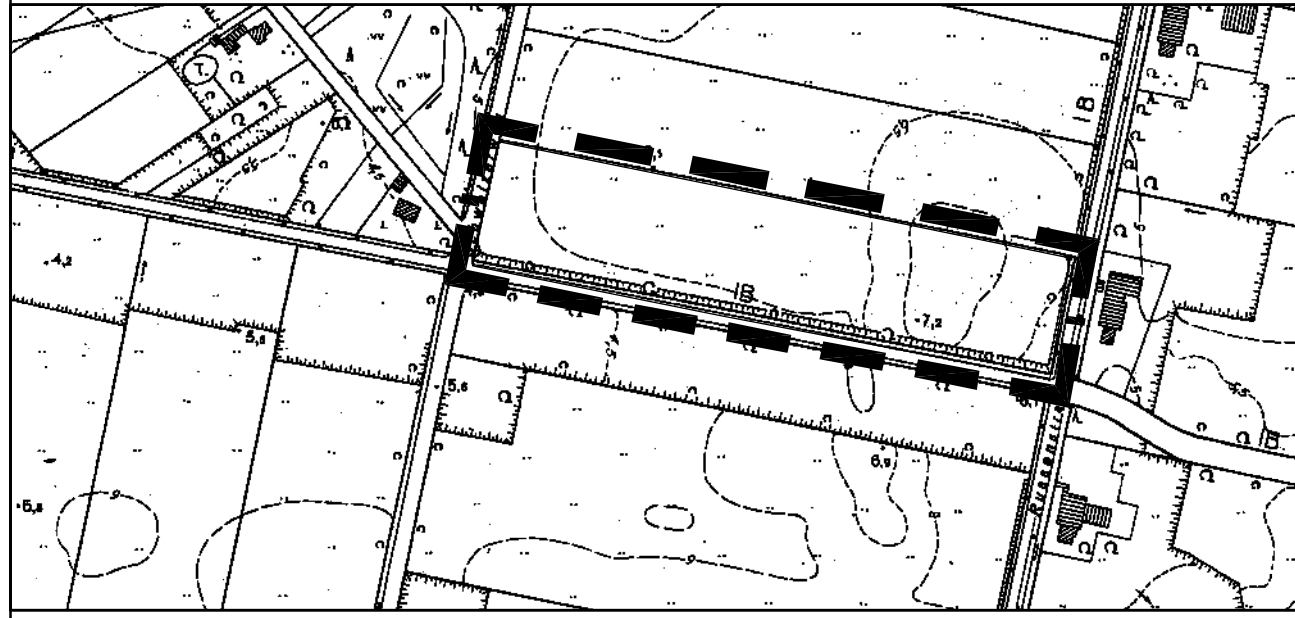
#### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. I 11 befinden sich gem. § 33 NNatG geschützte Wallhecken.
- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. I 11 gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Westoverledingen (Satzung über den Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Westoverledingen).

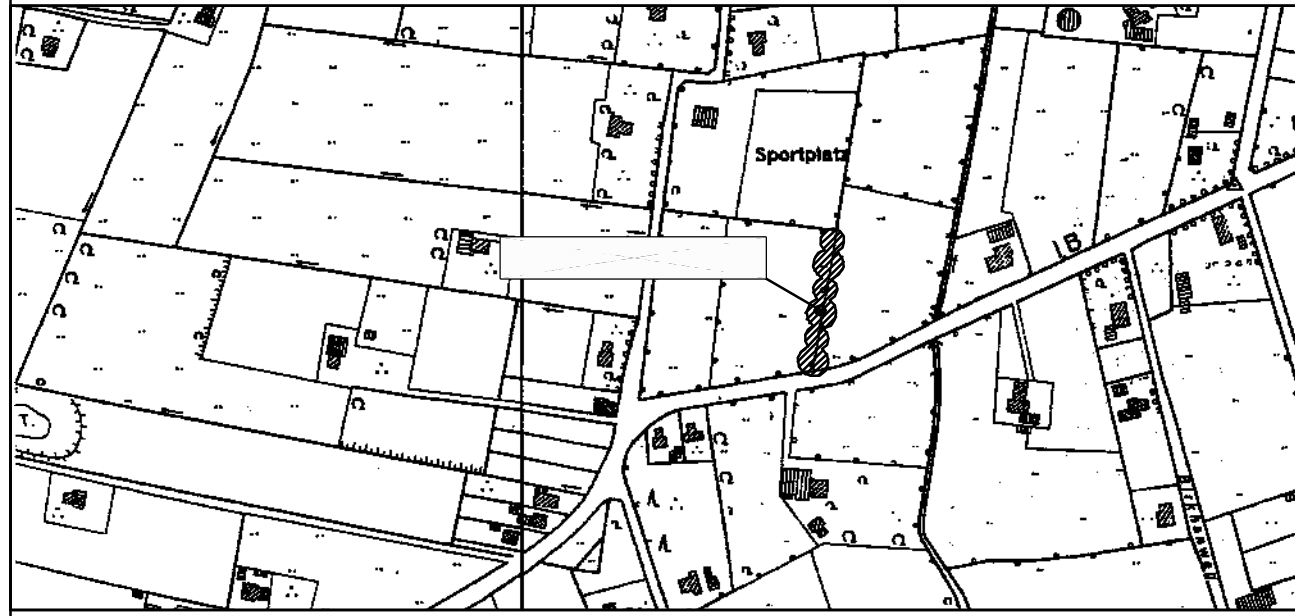
#### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. §§ 56, 97 u. 98 NBauO)

- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gem. §§ 56, 97 u. 98 NBauO entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I 11 "Stichstraße Blumenstraße".
- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die Dächer als Sattel-, Krüppelwalm-, oder Walmdächer bei einer Dachneigung von mindestens 30° zu errichten. Dieses gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen, Wintergärten, Dachgauben und Dachkerker.

#### FLÄCHEN FÜR KOMPENSATIONSMASSNAHMEN



Gemarkung Flachsmeer, Flur 9, Flurstück 43/1  
Gesamtgröße: 3,2 ha (anteilig werden für Ersatzmaßnahmen 0,1 ha benötigt)



Gemarkung Flachsmeer, Flur 1, Flurstück 93/2, Wallhecke Nr. 16  
anrechenbare Länge der Wallhecke Nr. 16: 12,00 m

#### PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund 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, in der jeweils aktuellen Fassung, hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I 11 "Stichstraße Blumenstraße" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Westoverledingen, den .....  
 .....  
 Bürgermeister (Siegel)

#### VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE  
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: Maßstab: 1 : 1000

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 12.04.2002). 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 (Ostfriesland), den .....  
 Katasteramt Leer (Ostfriesland) (Siegel)

#### PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach  
 Jade, den .....  
 Dipl.-Ing. O. Mosebach (Planverfasser)

#### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 27.02.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I 11 "Stichstraße Blumenstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 21.06.2002 ortsbüchlich bekanntgemacht worden.

Westoverledingen, den .....  
 .....  
 Bürgermeister

#### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 11.09.2002 nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. I 11 "Stichstraße Blumenstraße" zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB - und § 97 NBauO - beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am 26.10.2002 ortsbüchlich durch die Tagespresse bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung vom 11.11.2002 bis zum 11.12.2002 öffentlich ausgelegen.

Westoverledingen, den .....  
 .....  
 Bürgermeister

#### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat den Bebauungsplan Nr. I 11 "Stichstraße Blumenstraße" bestehend aus Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am 27.03.2003 gem. § 10 (1) BauGB und der §§ 56 u. 97 NBauO und der §§ 6 u. 40 der NGO in den zzt. geltenden Fassungen als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Westoverledingen, den .....  
 .....  
 Bürgermeister

#### INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. I 11 "Stichstraße Blumenstraße" ist gem. § 10 (3) BauGB am ..... im Amtsblatt ..... bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. I 11 "Stichstraße Blumenstraße" ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Westoverledingen, den .....  
 .....  
 Bürgermeister

#### VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. I 11 "Stichstraße Blumenstraße" ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen, den .....  
 .....  
 Bürgermeister

#### MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. I 11 "Stichstraße Blumenstraße" sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen, den .....  
 .....  
 Bürgermeister

#### BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. I 11 "Stichstraße Blumenstraße" stimmt mit der Urschrift überein.

Westoverledingen, den .....  
 .....  
 Bürgermeister

#### PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**  
 allgemeines Wohngebiet (WA)  
 max. 1 Wo 700 qm Anzahl der Wohnungen je Grundstücksfläche
- Maß der baulichen Nutzung**  
 0,3 Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,3  
 I Zahl der Vollgeschosse, z.B. I  
 TH ≤ 4,00 m Traufhöhe ≤ 4,00 m  
 FH ≤ 10,00 m Firsthöhe ≤ 10,00 m
- Bauweise, Baugrenzen**  
 o offene Bauweise  
 - - - - - Baugrenze
- Verkehrsflächen**  
 - - - - - Straßenbegrenzungslinie  
 Straßenverkehrsfläche
- Grünflächen**  
 private Grünfläche
- 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  
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern  
 Erhaltung von Einzelbäumen  
 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, hier: gem. § 33 NNatSchG geschützte Wallhecke
- Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

# Gemeinde Westoverledingen

## Landkreis Leer

### Bebauungsplan Nr. I 11, "Stichstraße Blumenstraße"

mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

Übersichtsplan unmaßstäblich

