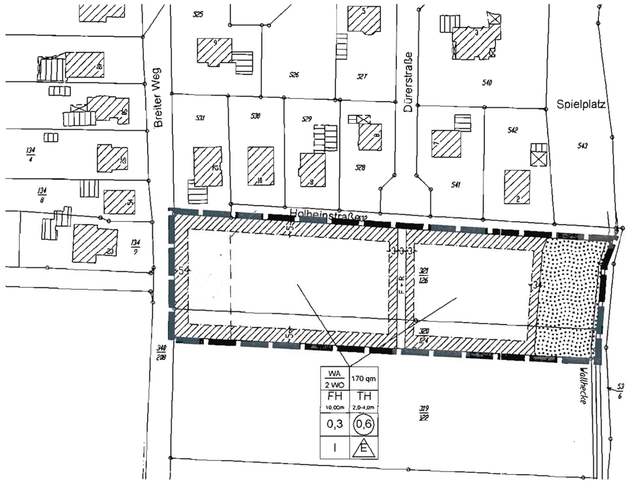


BEBAUUNGS-PLAN I 12

Norden

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der Baulichen Nutzung

WA / 2 WO — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der Baulichen Nutzung

0,3	Grundflächenzahl (GRZ)
(0,4)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
170qm	max. zulässige Grundfläche des Wohngebäudes
FH 10,0m	max. zulässige Firsthöhe
TH 2,0-4,0m	max. zulässige Traufhöhe

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

o	offene Bauweise
—·—·—	Baugrenze
E	nur Einzelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen

———	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
F+R	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Grünflächen

Grünflächen (öffentlich)

6. Sonstige Planzeichen

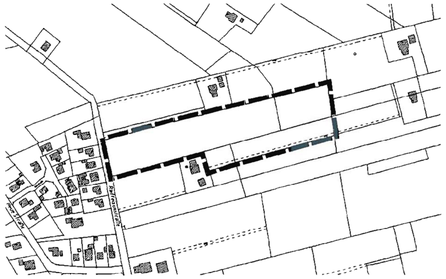
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Westoverledingen
Gemarkung Ihren
Flur 5

Verwendungsbereich Planunterlage					Maßstab 1 : 1000
ALK und Topographie		GK2/RD			Vermessungs- und Katasterbehörde Leer Katasteramt Leer (Ostfriesland) Westerende 2-4 26789 Leer
			Bearb.	12/04	
			Gezn.		
			Kontr.		
					Bebauungsplan I 12 L4 - 353/2004
Lfd.Nr.	Änderung	Datum	Name	Unterschr.	Ers. für / Ers. durch

FLÄCHE FÜR KOMPENSATIONSMASSNAHMEN

Gemarkung Ihren, Flur 7, Flurstücke 26/2 u. 30/6
Gesamtgröße 2,3 ha (anteilig werden für Ersatzmaßnahmen 0,05 ha benötigt)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im Bereich der straßenseitigen nichtüberbaubaren Grundstücksflächen bis zu einem Abstand von 3,00m von der Flurstücksgrenze der Straße sind Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen gem. §§12 u. 14 BauNVO nicht zulässig.
2. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß §4 (3) BauNVO mit Ausnahme der Ziff. 2 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§1 (6) Nr. 1 BauNVO).
3. Auf jedem baulichen und bebaubaren Grundstück sind max. 2 Wohnungen je Wohngebäude mit einer max. bebauten Grundfläche von 170qm zulässig.
4. Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gemäß §19 (4) BauNVO ist nicht zulässig.
5. Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens im WA-Gebiet darf max. 0,50m über der Gradientenhöhe der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) liegen.
6. Bezugspunkt zur Ermittlung der maximalen Firsthöhe (FH) von 10,00m ist die Oberkante der anschließenden Erschließungsstraße, gemessen in der Fassadenmitte und dem obersten Firstpunkt (äußere Dachhaut).
   Die maximal zulässige Firsthöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile im Sinne des Bauordnungsrechtes sowie für technische Anlagen des Immissionsschutzes.
7. Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß zwischen der Fahrbahnmitte der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) und der äußeren Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt) in Fassadenmitte gemessen.
8. Die innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist gehölzfrei zu halten und als Extensivwiese zu entwickeln.
9. Die Flächen der Gemarkung Ihren der Flur 7, Flurstücke 26/2 und 30/6 (anteilig auf 0,05ha) sind rechtsverbindliche Bestandteile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes I 12 (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 Grünordnungsplanes (GOP) zum Bebauungsplan I 12 umgesetzt.
10. Der Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan I 12 „Holbeinstraße" ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan I 12 „Holbeinstraße".

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

1. Dachform:
   im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Gebäude mit symmetrisch geneigten Dächern zulässig.
2. Dachneigung:
   Zulässig sind Dächer mit Dachneigungen von mind. 30°. Flachdächer oder geneigte Dächer mit Dachneigungen unter 30° sind nur bei Nebenanlagen gem. §14 BauNVO und Garagen gem. §12 BauNVO zulässig. Nurdachhäuser sind als Hauptgebäude nicht zulässig, wobei als Nurdachhäuser Gebäude mit einer Traufhöhe unter 2,00m gelten. Dieses Maß darf auf der halben Traufläange unterschritten werden.

NACHRICHTLICHER HINWEIS

1. "Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Funde gemacht werden, sind diese gem. §14 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes unverzüglich der unteren Denkmalbehörde des Landkreis Leer (Tel. 0491 - 9261213) oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz v. 30.05.1978).
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauaufsichtsführende Firma.
3. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. I 12 „Holbeinstraße" befindet sich eine nach § 33 NNatG geschützte Wallhecke.

PRÄAMBEL

Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplanes
(mit örtlichen Bauvorschriften)

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Westoverledingen die Aufstellung des Bebauungsplanes I 12 "Holbeinstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Westoverledingen, den 15.11.2005

(Siegel) M. Schmidt
Bürgermeister (Schmidt)

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage : Automatisierte Liegenschaftskarte, Maßstab: 1:1000
Liegenschaftskarte: .....
© Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung

Die Karte ist gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (vgl. § 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG)).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom ....4. 10. 2004.....). 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 ..23. 07. 2006

(Siegel) Unterschrift

PLANVERFASSER

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom Fachbereich Bauen und Planen der Gemeinde Westoverledingen.

Westoverledingen, den 15.11.2005

M. Schmidt
Bürgermeister (Schmidt)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 29.09.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes I 12 "Holbeinstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.02.2005 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Westoverledingen, den 15.11.2005

M. Schmidt
Bürgermeister (Schmidt)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 22.06.2005 dem Entwurf des Bebauungsplanes I 12 einschl. Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 97 NBauO beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 9.07.2005 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 19.07. bis 19.08.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Westoverledingen, den 15.11.2005

M. Schmidt
Bürgermeister (Schmidt)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat den Bebauungsplan I 12 einschl. Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 6.10.2005 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Westoverledingen, den 15.11.2005

M. Schmidt
Bürgermeister (Schmidt)

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes I 12 ist gemäß §10 Abs. 3 BauGB am 1.11.2005 im Amtsblatt Nr. 20 bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan I 12 ist damit am 1.11.2005 in Kraft getreten.

Westoverledingen, den 15.11.2005

M. Schmidt
Bürgermeister (Schmidt)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes I 12 ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen, den ....

.....
Bürgermeister (Schmidt)

Mängel der Abwägung

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes I 12 sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

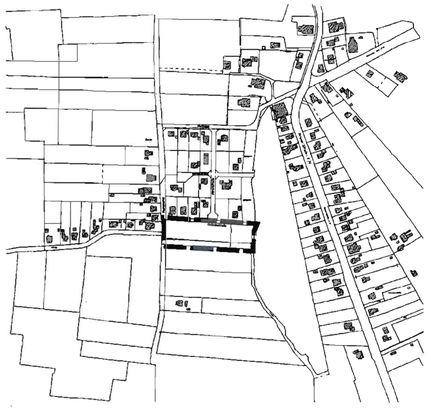
Westoverledingen, den .....

.....
Bürgermeister (Schmidt)

GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN
Landkreis Leer

Aufstellung
Bebauungsplan Nr. I 12
"Holbeinstraße"

mit örtlichen Bauvorschriften gem. §§56, 97 u. 98 NBauO



Übersichtsplan M=1:5000