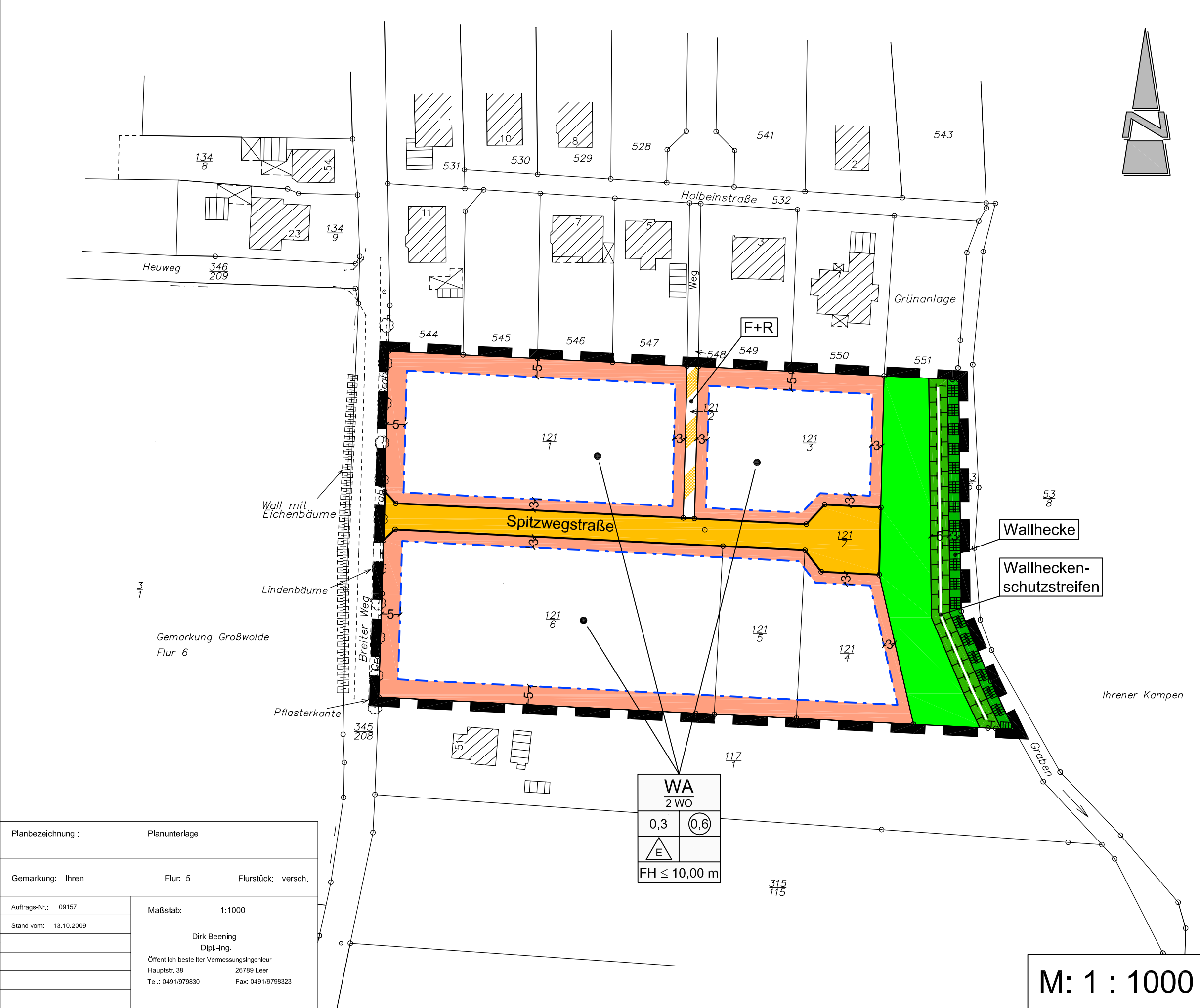
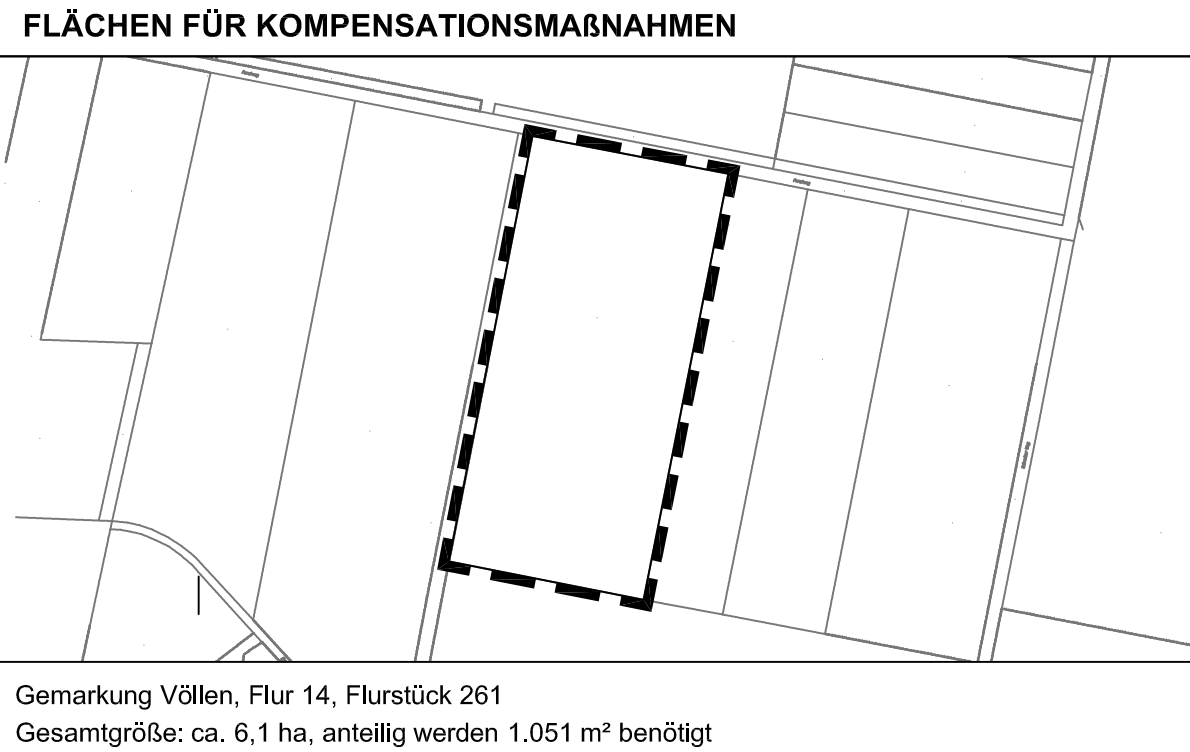


Gemeinde Westoverledingen
Bebauungsplan Nr. I 13 "Spitzwegstraße"
Ortschaft Ihren



- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- 1. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 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) BauGB): Oberer Bezugspunkt: Firsthöhe: obere Firstkante Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmittte) der nächste Erschließungsstraße
 - 3. Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
 - 4. Die entlang der gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützten Landschaftsbestandteile (Wallhecken) festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. I 13 als begleitender Krautsaum (Wallheckenschutzstreifen) zu entwickeln. Innerhalb dieser Flächen sind Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.
 - 5. Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind zum Schutz der Gehölzbestände (gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützte Landschaftsbestandteile) während der Bauarbeiten Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen. Bei Abgängen oder bei der Beseitigung aufgrund einer Befreiung sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
 - 6. Innerhalb des Plangebietes ist nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. I 13 je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein kleinkroniger Laubbaum oder Obstbaum gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
- Pflanzenarten:
Laubbäume: Feldahorn, Kornelkirsche, Mehlbeere, Rotdorn, Weißdorn, Wildapfel
Apfelsorten: Boskoop, Groninger Krone, Jacob Fischer, Ostfriesischer Striebeling
Birnsorten: Gute Graue, Köstliche von Charnreau, Neue Pointeau
Kirschsorten: Oktavia, Dönnissens Gelbe Knorpelkirsche, Morellenfeuer, Schattenmorelle
- Qualitäten:
Bäume: Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 -14 cm
Obstbäume: Hochstämme, Stammumfang 8 - 10 cm
7. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB je 200 m² neu versiegelter Verkehrsfläche ein hochstämmiger Laubbaum nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. I 13 zu pflanzen.
- zu verwendende Pflanzenarten:
Bäume: Eberesche, Esche (in Sorten), Spitzahorn (in Sorten), Weißdorn
- Qualitäten:
Bäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

8. Die Fläche der Gemeinde Westoverledingen, Gemarkung Völlen, Flur 14, Flurstück 261 (Gesamtgröße ca. 6,1 ha, anteilig werden ca. 1.051 m² benötigt) ist rechtsverbindlicher Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. I 13 (Kompensationsfläche). Auf der bezeichneten Fläche 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 Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. I 13 umgesetzt.
- 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 gemäß § 14 (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 (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. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. I 13 können aufgrund einer Fundstreuung archäologische Funde und Befunde vermutet werden. Im Vorfeld der Bau- und Erschließungsmaßnahmen sind daher frühzeitig archäologische Untersuchungen (Prospektionen) durchzuführen. Der konkrete Untersuchungsumfang ist mit der Ostfriesischen Landschaft abzustimmen.
 - 3. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
- 1. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. I 13 gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Westoverledingen.
 - 2. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. I 13 befinden sich gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützte Landschaftsbestandteile (Wallhecken).



Gemarkung Völlen, Flur 14, Flurstück 261
Gesamtgröße: ca. 6,1 ha, anteilig werden 1.051 m² benötigt

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Westoverledingen den Bebauungsplan Nr. I 13 "Spitzwegstraße" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung als Satzung beschlossen.

Westoverledingen,
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 nichtelgene oder für wirt - schaftliche 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 Standardpräsen - tationen 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 bedeut - samen 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 Über - tragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Leer,
(Siegel) Dipl.-Ing. Dirk Beening
(öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

PLANVERFASSER

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

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

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 30.09.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I 13 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 17.07.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Westoverledingen,
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 01.09.2010 nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. I 13 zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am 06.10.2010 ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. I 13 hat mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 14.10.2010 bis zum 15.11.2010 öffentlich ausgelegen.

Westoverledingen,
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat den Bebauungsplan Nr. I 13 "Spitzwegstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am 09.12.2010 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 (8) BauGB beigelegt.

Westoverledingen,
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. I 13 "Spitzwegstraße" ist gem. § 10 (3) BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Leer bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. I 13 "Spitzwegstraße" ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Westoverledingen,
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. I 13 "Spitzwegstraße" wurde keine Verletzung von Vorschriften im Sinne des § 215 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung geltend gemacht.

Westoverledingen,
Bürgermeister

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. I 13 "Spitzwegstraße" sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen,
Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. I 13 "Spitzwegstraße" stimmt mit der Urschrift überein.

Westoverledingen,
Bürgermeister

- PLANZEICHENERKLÄRUNG
1. Art der baulichen Nutzung
- WA
2 Wo
allgemeines Wohngebiet (WA)
Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
2. Maß der baulichen Nutzung
- 0,3
0,6
zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,3
zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), z.B. 0,6
FH ≤ 10,00 m
Firsthöhe ≤ 10,00 m, Höhenbezugspunkte siehe textl. Festsetzung
3. Bauweise, Baugrenzen
- E
Baugrenze
nur Einzelhäuser zulässig
4. Verkehrsflächen
- F+R
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg"
5. Grünflächen
- öffentliche Grünfläche
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
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten i. S. d. Naturschutzrechts hier: gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützte Landschaftsbestandteile (Wallhecken)
7. Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Westoverledingen
Landkreis Leer

Bebauungsplan Nr. I 13 "Spitzwegstraße"
Ortschaft Ihren

Übersichtsplan unmaßstäblich

