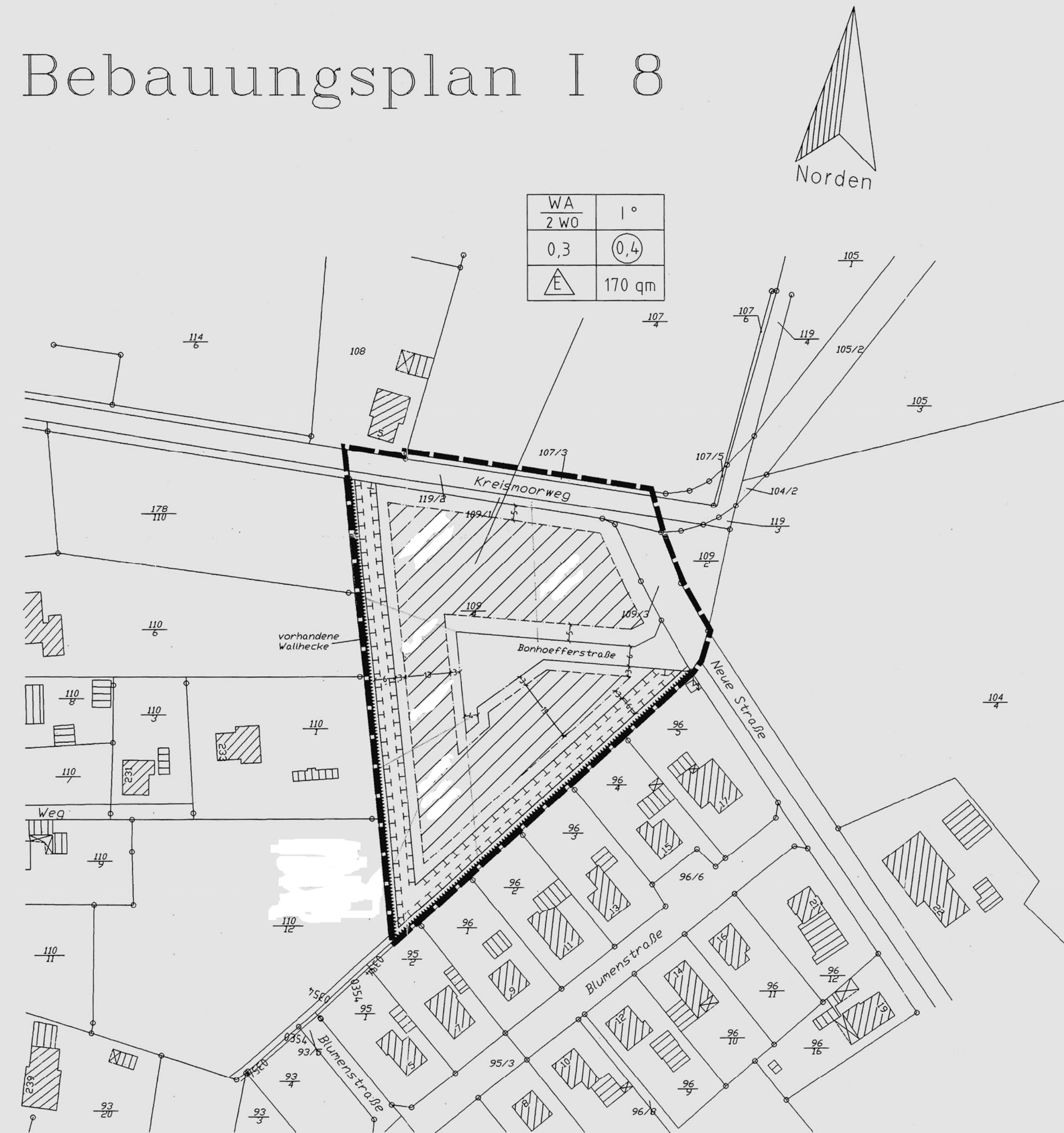


# Bebauungsplan I 8



## Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung
  - Allgemeines Wohngebiet höchstens 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig
  - Maß der baulichen Nutzung
    - 0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
    - Geschoßflächenzahl (GFZ)
    - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
    - 170 qm max. zulässige Grundfläche des Wohngebäudes

- Bauweise, Baulinie, Baugrenzen
  - Offene Bauweise
  - Baugrenze
  - Nur Einzelhäuser zulässig
  - nicht überbaubare Grundstücksfläche überbaubare Grundstücksfläche

- Verkehrsflächen
  - Straßenverkehrsflächen

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

## Präambel

### Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplans (mit örtlichen Bauvorschriften)

Auf Grund 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 jeweils in der gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Westoverledingen diesen Bebauungsplan Nr. I 8 bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Westoverledingen, den 31.03.1998



(SIEGEL)

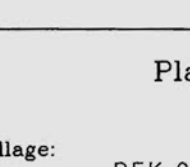
(Schmidt)  
Bürgermeister

### Verfahrensvermerke

#### Aufstellungsbeschuß

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 29.01.97 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. I 8 beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.06.97 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Westoverledingen, den 31.03.1998



(SIEGEL)

(Schmidt)  
Bürgermeister

### Planunterlage

Kartengrundlage: RKF 9890 B  
Liegenschaftskarte: RKF 9890 B  
Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, 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 15.01.1997). 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 06.05.1998

Katasteramt: Leer

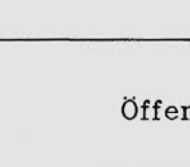


(Schmidt)  
Bürgermeister

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von Bauamt der Gemeinde Westoverledingen

Westoverledingen, den 31.03.1998



(SIEGEL)

(Schmidt)  
Bürgermeister

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 15.10.97 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 24.10.97 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 10.11.97 bis 09.12.97 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Westoverledingen, den 31.03.1998



(SIEGEL)

(Schmidt)  
Bürgermeister

## Satzungsbeschuß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.03.98 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Westoverledingen, den 31.03.1998

(Schmidt)  
Bürgermeister

### Genehmigung

Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB / § 8 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.: ...) unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch ... kenntlich gemachten Teile gemäß § 11 Abs. 1 und 2 i. V. m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

Westoverledingen, den .....

Höhere Verwaltungsbehörde ..... (Unterschrift)

### Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 2.05.98 angezeigt worden. Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.: ...) bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit am ... rechtsverbindlich geworden.

Westoverledingen, den 04.05.1998

Aufsichtsbehörde ..... (Unterschrift)

### Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung / Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am ... im Amtsblatt ... bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ... rechtsverbindlich geworden.

Westoverledingen, den .....

(Schmidt)  
Bürgermeister

### Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen, den .....

(Schmidt)  
Bürgermeister

### Mängel und Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen, den .....

(Schmidt)  
Bürgermeister

## Textliche Festsetzungen

- Im Bereich der straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu einem Abstand von 3,00m von der Flurstücksgrenze der Straße Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen gem. §§12 u. 14 BauNVO unzulässig.
- 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).
- Auf jedem bebaubaren Grundstück sind max. 2 Wohnungen je Wohngebäude mit einer max. bebauten Grundfläche v. 170qm zulässig.
- Auf den ausgewiesenen Grünflächen sind gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ausschließlich heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen.

## Örtliche Bauvorschriften

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

### 1. Dachform

Im Bereich des Bebauungsplanbereiches sind nur Gebäude mit symmetrischen geneigten Dächern zulässig.

### 2. Dachneigung

Zulässig sind Dächer mit Dachneigungen mit mind. 30°. Flachdächer oder geneigte Dächer mit Dachneigung 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 Traufhöhe unterschritten werden.

### 3. Baumaterialien

Innerhalb des Bebauungsplangebiet ist für alle Außenwandflächen der Gebäude nur rot bis rotbraunes, unglasiertes Ziegelmauerwerk und unglasierte Dachziegel als Grundmaterial zulässig. Als Grundlage für die zulässigen Farbtöne gelten die RAL-Farbwerte 2001 (Rot-orange), 2002 (Blutorange), 3000 (Feuerrot), 3002 (Kaminrot), 3003 (Rubinrot), 3009 (Oxidrot), 3011 (Braunrot), 3013 (Tomatenrot), 3016 (Korallenrot), sowie 8003 (Lehmbraun), 8004 (Kupferbraun), 8012 (Rotbraun) und 8023 (Orangebraun).

## Nachrichtlicher Hinweis:

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Funde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes unverzüglich der unteren Denkmalbehörde des LK Leer (Tel.: 0491-9261213) oder einen Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz v. 30.05.1978).
- Die dargestellten Flächen der Gemarkung Großwolde, Flur 11 sind rechtsverbindlicher Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes I 8. Auf den Flächen werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Ersatzmaßnahmen zur Kompensation der unvermeidbaren, zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft nach Maßgabe des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan I 8 realisiert.
- Gem. § 9(6) BauGB ist die wasserbehördliche Genehmigung am 18.5.1993 durch den Landkreis Leer erteilt worden.
- Gemäß § 33 Abs.1 NNatG und § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB sind die zeichnerisch dargestellten Wallheckenabschnitte dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sowie in private Grünflächen einzubeziehen. Die randlich angesetzten Schutzstreifen erhalten eine Breite von 6 m ab Wallfuß. In Bereichen mit lückiger Gehölzvegetation ist eine Nachpflanzung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern durchzuführen. Diese Bepflanzung ist dreireihig auszuführen mit je einer Pflanzreihe an den Wallböschungen und auf der Wallkrone. Der Pflanzabstand ist mit 1,5m festgesetzt. In den randlich angesetzten Schutzstreifen sind Bodenauftrag und Versiegelung unzulässig. Der Schutzstreifen ist einer weitgehend natürlichen Sukzessionsentwicklung zu überlassen. Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplans Nr. I 8 der Gemeinde Westoverledingen.

## GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN

## BEBAUUNGSPLAN I 8

mit örtlichen Bauvorschriften

ÜBERSICHTSPLAN  
Maßstab 1:5000

