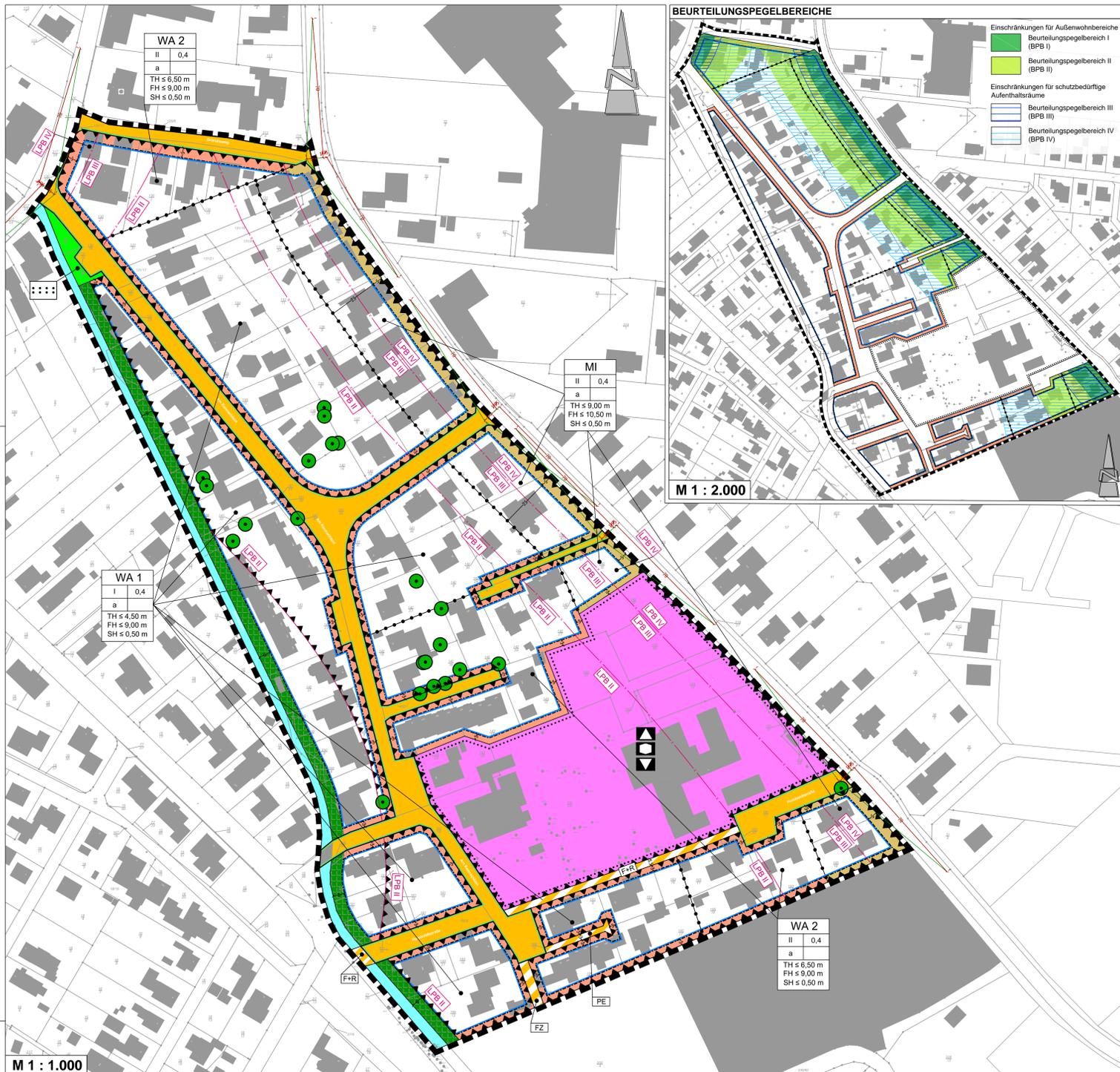


Gemeinde Westoverledingen

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 1 "Am Rennschloot" mit örtlichen Bauvorschriften



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innere der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und WA 2) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) sind die Nutzungen gemäß § 6 (2) Nr. 6 bis 8 BauNVO sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (5) und (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innere des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
Oberer Bezugspunkt: Traufhöhe (TH): Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
Firsthöhe (FH): Obere Firstkante
Sockelhöhe (SH): Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss maximal 0,50 m über der Straßenoberkante der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrmitte) der nächsten Erschließungsstraße gemessen senkrecht zur Mitte der zur erschließenden Straße zugewandten Gebäudesseite
- Innere des allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) sind auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) und des Mischgebietes (MI) sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO auf dem nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
- In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig, wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von maximal 25,00 m für ein Einzelhaus bestehend aus einem Gebäude und sofern als Einzelhaus mehrere Gebäude aneinander gebaut werden, gilt je Gebäude eine Längenbegrenzung von 10,00 m. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen (§ 9 (1) Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO).
- Die festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gewässerumstreifen" ist von jeglicher Bepflanzung, Bodenauflüchtungen und -abtragungen sowie von Ablagerungen dauerhaft freizuhalten (§ 9 (1) Nr. 9 i.V.m. Nr. 15 BauNVO).
- Innere des Plangebietes ist für je angefangene 200m² eines Grundstückes mind. ein kleinkroniger Baum mit einem Stammumfang von 12cm, oder für je angefangene 400m² eines Grundstückes mind. ein großkroniger Baum mit einem Stammumfang von mind. 16cm gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauNVO zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind auf die Festpflanzung eines neuen Hauptgebäudes folgende Pflanzperiode vom Eingriffsverursacher durchzuführen. Bei Abgang oder Beseitigung sind entsprechende Arten innerhalb des jeweiligen Grundstückes vom Eingriffsverursacher nachzupflanzen.
Zu verwendende Arten:
Bäume: Stieleiche, Traubeneiche, Eberesche, Schwarzerle, Birke, Hainbuche, Rotbuche, Feldahorn
Geholzqualitäten: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14cm; Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125cm-150cm
- Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauNVO festgesetzten Einzelbäume sind zu pflegen, zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte des Einzelbaumes, sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Bauarbeiten und Arbeiten, die der Baureifmachung der Grundstücke dienen, sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzunehmen. Bei Abgang oder Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung auf dem Grundstück vorzunehmen.
- Innere der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche II, III und IV (LPB II, III, IV) sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauNVO beim Neubau bzw. baulichen Änderungen von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sowie von Büroräumen u. ä. die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße R_wes gem. DIN 4109-1 durch die Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) einzuhalten:

Lärmpegelbereiche II:

Aufenthaltsräume von Wohnungen: R_wes = 30 dB
Büroräume u. ähnliches: R_wes = 30 dB

Lärmpegelbereich III:

Aufenthaltsräume von Wohnungen: R_wes = 35 dB
Büroräume u. ähnliches: R_wes = 30 dB

Lärmpegelbereich IV:

Aufenthaltsräume von Wohnungen: R_wes = 40 dB
Büroräume u. ähnliches: R_wes = 35 dB

- Innere der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) sind zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone), die im Beurteilungsbereich II (BPB II) geplant werden, nach Möglichkeit zur geräuschabgewandten Seite auszurichten und durch geeignete bauliche Maßnahmen zu schützen.
- Innere der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) sind zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone), die im Beurteilungsbereich II (BPB II) geplant werden, nach Möglichkeit zur geräuschabgewandten Seite auszurichten und durch geeignete bauliche Maßnahmen zu schützen.
- Innere des festgesetzten Mischgebietes (MI) sind zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone), die im Beurteilungsbereich I (BPB I) geplant werden, nach Möglichkeit zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder durch geeignete bauliche Maßnahmen zu schützen. Durch Gebäudeabschirmungen kann ein um 5 dB vermindertes Außenlärmpegel angesetzt werden. Die Dimensionierung von baulichen Maßnahmen ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu detaillieren. (§ 9 (1) Nr. 24 BauNVO).
- Innere der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) sowie innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) ist in zukünftigen Schlafräumen zur Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ein Schalldämmpegel von ≥ 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten.
Zukünftige Schlafräume im Beurteilungsbereich III (BPB III) sind vornehmlich zur geräuschabgewandten Seite auszurichten und zusätzlich mit z.B. schalldämmten Lüftungssystemen so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspiegel von 30 dB(A) im Rauminneren nicht überschritten wird. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu detaillieren. (§ 9 (1) Nr. 24 BauNVO).
- Zukünftige Schlafräume im Beurteilungsbereich IV (BPB IV) sind vornehmlich zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder bzw. mit schalldämmten Lüftungssystemen so auszustatten, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspiegel von 30 dB(A) im Rauminneren nicht überschritten wird. Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu detaillieren. (§ 9 (1) Nr. 24 BauNVO).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 Abs. 3 NBauO)

- Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 1 identisch.
- Innere des allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) und des Mischgebietes (MI) sind als Dachformen von Gebäuden ausschließlich Sattel-, Putz-, Zwerch-, Warm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung 30-50° zulässig. Die Dachflächen sind mit gleichen Dachneigungen symmetrisch zur Giebelachse auszubilden. Krüppelwalmdächer sind hiervon ausgenommen. Diese Regelung gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen mit einer Grundfläche von ≤ 75 m² sowie für untergeordnete Bauteile (z.B. Dachgauben, Wintergärten oder Terrassenüberdachungen).
- Innere des allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) sind Hauptdachflächen mit einer Dachneigung $\geq 15^\circ$ zu errichten. Die Dachflächen sind mit gleichen Dachneigungen symmetrisch zur Giebelachse auszubilden. Diese Regelung gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen mit einer Grundfläche von ≤ 75 m² sowie für untergeordnete Bauteile (z.B. Dachgauben, Wintergärten oder Terrassenüberdachungen).
- Innere des allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) und des Mischgebietes (MI) ist das sichtbare Außenmauerwerk ausschließlich aus rotem bis rotbraunem Klinker bzw. Verblendmauerwerk herzustellen. Die Außenwände können bis zu 1/3 der Wandfläche mit anderen Materialien z.B. Putz oder Holz sowie anderen als den hier genannten Farben für das Verblendmauerwerk verkleidet werden. Diese Regelung gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen mit einer Grundfläche von ≤ 75 m² sowie für untergeordnete Bauteile (z.B. Dachgauben, Wintergärten oder Terrassenüberdachungen).
- Innere des allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) ist das sichtbare Außenmauerwerk der Hauptgebäude ausschließlich aus rotem, rotbraunem, braunem und anthrazit-braunem Klinker bzw. Verblendmauerwerk herzustellen. Gelbe, beige, schwarze, graue, weiße und anthrazit Töne sind unzulässig. Die Außenwände können bis zu 1/3 der Wandfläche mit anderen Materialien z.B. Putz oder Holz sowie anderen als den hier genannten Farben für das Verblendmauerwerk verkleidet werden. Diese Regelung gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen mit einer Grundfläche von ≤ 75 m² sowie für untergeordnete Bauteile (z.B. Dachgauben, Wintergärten oder Terrassenüberdachungen).
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind dauerhaft als Vegetationsfläche herzustellen und zu unterhalten sowie von Versiegelungen, Kunststoffflächen und Kiesschüttungen freizuhalten. Ausgenommen sind Zufahrten, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sowie Wegebeziehungen auf dem jeweiligen Grundstück.
Hinweis: Gem. § 80 (3) NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

PRÄZISIERUNG UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Westoverledingen in seiner Sitzung am die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 1 mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Westoverledingen, Siegel
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000 (Baustand 1:500)
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2020 LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 11.06.2020). 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.

Leiter, Bezeichnung
..... (öffentlich bestellter Vermessungsgenieur)

PLANVERFASSER

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 1 wurde ausgearbeitet von Diekmann • Mosebach & Partner.

Rastede, (Unterschrift)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 1 mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom bis einschließlich zum ortsüblich bekannt gemacht worden und war im Internet einsehbar.

Westoverledingen, Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am nach Erörterung dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 1 mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis einschließlich zum ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 1 mit örtlichen Bauvorschriften hat mit Begründung vom bis einschließlich zum öffentlich ausgelegt und war auf der Internetseite der Gemeinde Westoverledingen einsehbar.

Westoverledingen, Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 1 bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

Westoverledingen, Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 1 mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Leer bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 1 mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Westoverledingen, Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innere der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 1 mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 1 mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen, Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 1 mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.

Westoverledingen, Bürgermeister

HINWEISE/ NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlackens sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldungspflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiler oder der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfundes und Fundstellen sind gem. § 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.
- Im Bereich der Zufahrt in die Ihrener Straße (K 24) sowie der Großwölder Straße (K 23) und innerhalb der Siedlungsstraßen sind die gemäß RASI 06 beschriebenen Sichtfelder freizuhalten. Der Bereich der freizuhaltenen Sichtfelder ist von jeder sich behindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,8 m bis 2,5 m über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahnen der Straßen freizuhalten.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Attablagerungen und Bodenverunreinigungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.
- Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.
- Innere des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Westoverledingen.
- Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 1 entspricht dem des Bebauungsplanes Nr. IH 1, rechtskräftig seit dem 01.12.1999. Die bisher für den Geltungsbereich geltenden Festsetzungen werden durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 1 außer Kraft gesetzt.
- Es ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) anzuwenden.
- Es ist die Bauabstandsverordnung (BaUAV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) anzuwenden.
- Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).
- Die oben genannten DIN Vorschriften sind beim Bauamt der Gemeinde Westoverledingen einzusehen.

- ### PLANZEICHENERKLÄRUNG
- Art der baulichen Nutzung
WA Allgemeines Wohngebiet (WA)
MI Mischgebiet (MI)
 - Maß der baulichen Nutzung
0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,4
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II
TH $\leq 4,50$ m Traufhöhe (TH) als Höchstmaß, z.B. 4,50 m
FH $\leq 9,00$ m Firsthöhe (FH) als Höchstmaß, z.B. 9,00 m
SH $\leq 0,50$ m Sockelhöhe (SH) als Höchstmaß
a abweichende Bauweise
Baugrenze
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
a abweichende Bauweise
Baugrenze
 - Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
Flächen für den Gemeinbedarf
Schule
sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - Verkehrsflächen
Straßenverkehrsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Fuß- und Radweg
private Erschließung
Friedhofzufahrt
Straßenbegrenzungsline
 - Grünflächen
öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün
private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gewässerumstreifen
 - Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses
Wasserfläche
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
zu erhaltene Einzelbäume
 - Sonstige Planzeichen und nachrichtliche Übernahmen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Gewässerumstreifen
Lärmpegelbereiche (LPB) gem. DIN 4109, z.B. LPB III
Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG
Sichtdreieck gem. RASI 06

Gemeinde Westoverledingen Landkreis Leer

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 1 "Am Rennschloot" mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich

