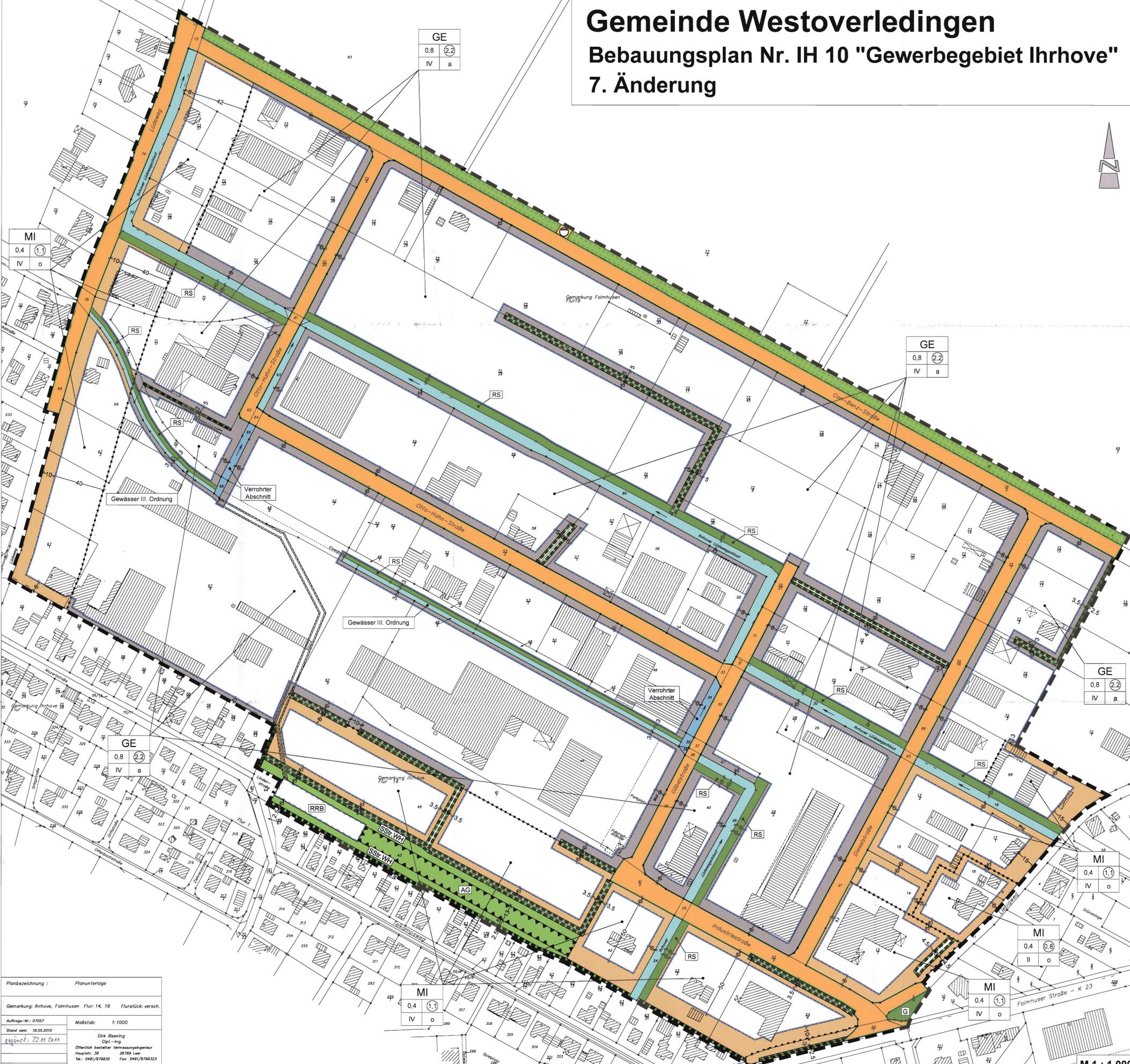


Gemeinde Westoverledingen

Bebauungsplan Nr. IH 10 "Gewerbegebiet Ihrhove"

7. Änderung



PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes, in den jeweils aktuellen Fassungen, hat der Rat der Gemeinde Westoverledingen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. IH 10 - 7. Änderung "Gewerbegebiet Ihrhove", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Westoverledingen, 13.12.2012

Bürgermeister

VERFAHRENSMERKRE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Maßstab: 1:1000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2010 LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung
 Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Oldenburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22.11.2011). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Leit, den *[Signature]*
 Dipl.-Ing. Dirk Beening
 (öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

PLANVERFASSER

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

Rastdorf, *[Signature]*
 Dipl.-Ing. O. Mosebach
 (Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 28.11.2007 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. IH 10 - 7. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.10.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Westoverledingen, 13.12.2012
 Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 23.05.2012 nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. IH 10 - 7. Änderung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 28.05.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. IH 10 - 7. Änderung hat mit Begründung vom 06.07.2012 bis zum 05.08.2012 öffentlich ausliegen.

Westoverledingen, 13.12.2012
 Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat den Bebauungsplan Nr. IH 10 - 7. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.09.2012 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6 BauGB beigelegt.

Westoverledingen, 13.12.2012
 Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat den Bebauungsplan Nr. IH 10 - 7. Änderung am 13.12.2012 im Amtsblatt bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. IH 10 - 7. Änderung tritt damit am 13.12.2012 rechtsverbindlich in Kraft.

Westoverledingen, 13.12.2012
 Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Inhaltsinhalt von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. IH 10 - 7. Änderung ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen,
 Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplans Nr. IH 10 - 7. Änderung stimmt mit der Urschrift überein.

Westoverledingen,
 Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE) sind Borelle als Gewerbebetriebe (§ 1 (6) i. V. m. § 9 (2) BauNVO) sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) mit Bestehen des Bebauungsplans (§ 1 (6) BauNVO), Vergnügungsstätten in Form von Discoteken sind auch weiterhin ausnahmsweise zulässig (§ 1 (6) BauNVO).
- Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der Umgebung durch gewerbliche Nutzung zugewandten Bereiche) nicht zulässig.
- Gemäß § 1 (4) und (5) BauNVO werden im Bereich der Mischgebiete folgende Arten von Vergnügungsstätten ausgeschlossen: Spielhallen, Spielotheken, Sex-Shops, Sex-Kinos, Stripclubs-Lokale, Peep-Shows und Nachtlokale.
- Im Bereich des Flurstücks 23/4 (ehemaliger Aldi-Markt) der Flur 14 der Gemarkung Ihrhove wird eine Vergnügungsstätte mit max. 2 Spielhallen für jeweils 6 Gastspiele und einer Größe von max. 100 qm je Spielhalle zugelassen.
- Innerhalb der festgesetzten abweichenden (a) Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO sind Gebäude zulässig wie in der offenen (a) Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.
- Für bestehende Gebäude und Gebäudeerle außerhalb der festgesetzten überbauten Grundstücksflächen gelten die Festsetzungen der Baugrenzen nur dann, wenn diese durch einen Neubau ersetzt oder Umbauten durchgeführt werden, die einem Neubau gleichzusetzen sind. Sonstige innere Umbauten sind als Ausnahmen zulässig.
- Die auf dem westlichen Teil der Grenze der Flurstücke 41/1 und 45 befindliche und durch eine Umgrünung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes gesicherte Wallhecke darf für die Anlage einer Zufahrt zum Flurstück 45 auf einer Länge bis zu 10 m unterbrochen werden.
- Auf den einzelnen Gewerbestandteilen ist ein Anteil von 3-5 % der Grundstücksfläche für Anpflanzungen mit standortgerechten Gehölzen vorzusehen. Hierbei sind Anpflanzungen in Richtung Nordost-Südwest zu bevorzugen.
- Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind im Abstand von 5,00 m, gemessen von der Mitte der Wallhecke der gem. § 22 (3) NABNatSchG geschützte Wallhecken jegliche Versiegelungen, Überbauungen, Abgrabungen oder Aufschüttungen nicht zulässig.
- Die Fläche der Gemarkung Flachmer, Flur 11, Flurstück 9 (gesamte Flächengröße ca. 51.440 qm, anliegend werden ca. 1.800 qm benötigt) sowie die nachfolgend aufgeführten Wallhecken sind rechtsverbindlich Bestandteil des Geltungsbereiches der Baugrenzen. Auf den bezeichneten Flächen werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB zur Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe in die Natur und des Landschaftsbildes (u. a. Beseitigung von Wallhecken) nach Maßgabe des Kap. 3.8 der Begründung zur 5. Bebauungsplanänderung umgesetzt.
- Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist in der Gemarkung Ihrhove, Flur 3, Flurstück 6/4 auf 20,00 m Länge ein vorhandener, gem. § 22 (3) NABNatSchG geschützte Wallhecke (Wallhecke) nach Maßgabe der Begründung zur 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. IH 10 durch Anpflanzung von Gehölzen sowie Erneuerung der Wallhecke durch Bodenmaterial in seiner Ausprägung aufzuwerten.

Pflanzenarten:
 Stachelige Eiche, Schwarzerle, Weißdorn, Holunder, Haselnuss, Ohrwede

Folgende Gehölzqualitäten sind zu verwenden:
 Bäume: 2 x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm
 Sträucher: leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm

- Die innerhalb der Bebauungsplanänderung festgesetzte Fläche gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB (Ermittlung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gehölzarten) nördlich der Carl-Benz-Straße darf für notwendige öffentliche Verkehrsflächen auf einer Breite von jeweils max. 20,00 m und für notwendige Zufahrten und Zuwegungen je Grundstück in Grundstück im insgesamt max. 10,00 m durchschnitten werden.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

- Innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung befinden sich nach § 22 (3) NABNatSchG geschützte Wallhecken.
- Innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Westoverledingen.
- Die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Raumreife" entlang des "Ihrhove Lösswäldchens" (Gewässers II, Ordnung der Mulde) entlang und entlang der Gewässer III. Ordnung sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.
- Gemäß den §§ 2, 119, 128 und 170 des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWVG) in der Fassung vom 25.10.1998 (Abs. OVG) § 347) wurde die wasserbauliche Planungsergänzung zur Herstellung eines Regenwasserhaltebeckens im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. IH 10 zur schädlichen Ableitung von Oberflächenwasser aus einem Teilgebiet des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. IH 13 "Denkmalschutz / Formhäuser Straße" am 14.03.2005 von Landes Leer erteilt.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenarmierungen, Schichten sowie zufällige Bodenverfestigungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des NS-Denkmalgesetzes (NSDG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer, Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NSDG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverzüglich zu lassen. Bei ihrer Sicht ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Sollten sich bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altanlagen bzw. Altstandorte ergeben, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die ausführende Firma.

PLANZEICHNERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung
 - MI Mischgebiet (MI)
 - GE Gewerbegebiet (GE)
- Maß der baulichen Nutzung
 - 0,6 zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
 - II zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
 - II Zahl der Vollgeschosse
- Bauweise, Baugrenzen
 - a offene Bauweise
 - o abweichende Bauweise
 - Baugrenze
 - überbaubare Grundstücksfläche
 - nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Verkehrflächen
 - offene Straßenverkehrsflächen
 - Stellenbegrenzungslinie
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Fläche für die Abwasserbeseitigung
 - Zweckbestimmung: Abwasser-Pumpwerk
- Grünflächen
 - öffentliche Grünfläche SSr.WH Schutzstreifen Wallhecke
 - Garten G
 - Raumstreifen RS
 - private Grünfläche
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses
 - Wasserflächen
 - Wasserflächen (verrohrter Abschnitt)
 - RRB Wasserflächen: hier Regenrückhaltung
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Umgrünung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
- Sonstige Planzeichen
 - mit Leitungsrechten zu Gunsten des Leitungsträgers zu belastende Fläche
 - AG Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG Abstandsgrün
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

FLÄCHEN FÜR KOMPENSATIONSMABNAHMEN

Wallhecke

Gemarkung Ihrhove, Flur 3, Flurstück 6/4
 anrechenbare Länge der Wallhecke: 20,00 m

Gemeinde Westoverledingen
 Landkreis Leer

Bebauungsplan Nr. IH 10
"Gewerbegebiet Ihrhove"
7. Änderung

Übersichtsplan unmaßstäblich

Diekmann & Mosebach Regionalplanung, Stadt- und Landschaftsplanung
 Entwicklungs- und Projektmanagement
 Oldenburger Straße 86 29110 Rastdorf Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

Planbezeichnung: Planunterlage

Gemarkung: Ihrhove, Formhäuser Flur: 14, 19 Flurstück: versch.

Auftrags-Nr.: 07057
 Stand vom: 18.05.2010
 Maßstab: 1:1000

Dirk Beening
 Dipl.-Ing.
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 Hauptstr. 29 26784 Leer
 Tel.: 0491/979830 Fax: 0491/9798323

M 1 : 1.000