

Gemeinde Westoverledingen

8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 10 "Gewerbegebiet Ihrhove" (gem. § 13a BauGB)



M 1 : 1.000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb des gem. § 8 BauNVO festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören, wobei Bordelle als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig sind (§ 1 (9) BauNVO).
- Gemäß § 1 (4) und (9) BauNVO werden im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) folgende Arten von Vergnügungsstätten ausgeschlossen: Sex-Shops, Sex-Kinos, Striptease-Lokale, Peep-Shows und Nachtlokale.
- Innerhalb des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) gem. § 8 BauNVO wird eine Vergnügungsstätte mit max. 1 Spielhalle für max. 12 Geldspielgeräte und einer Größe von max. 200 qm zugelassen.
- Auf dem Gewerbegrundstück ist ein Anteil von 3-5 % der Grundstücksfläche für Anpflanzungen mit standortgerechten Gehölzen vorzusehen. Hierbei sind Anpflanzungen in Richtung Nordost-Südwest zu bevorzugen.
- Die gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entlang der gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützten Wallhecken (Wallheckenschutzstreifen) ist als begleitender Krautsaum zu entwickeln. Innerhalb dieser Fläche sind Bodenauf- und abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 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.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Anfallene Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- Innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung befinden sich nach § 22 (3) NAGBNatSchG geschützte Wallhecken.
- Innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Westoverledingen.
- Es ist die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 anzuwenden.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. S. 1748) und des § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010, in der zur Zeit geltenden Fassung, hat der Rat der Gemeinde Westoverledingen die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 10 "Gewerbegebiet Ihrhove", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Westoverledingen, 18.05.2017



[Signature]
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2016



Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
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 05.09.2016). 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 11.04.2017

Vermessungsbüro Beening
(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

[Signature]
(Unterschrift)



PLANVERFASSER

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

Rastede, 03.04.2017

[Signature]
Dipl. Ing. O. Mosebach
(Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 15.06.2016 die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 10 "Gewerbegebiet Ihrhove" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 29.08.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 10 "Gewerbegebiet Ihrhove" hat mit Begründung vom 05.09.2016 bis zum 05.10.2016 öffentlich ausgelegen.

Westoverledingen, 18.05.2017

[Signature]
Bürgermeister

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 30.11.2016 dem geänderten Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 10 "Gewerbegebiet Ihrhove" sowie der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden am 09.01.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 10 "Gewerbegebiet Ihrhove" hat mit der Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 17.01.2017 bis zum 17.02.2017 gem. § 4a (3) i.V.m. § 3 (2) BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Westoverledingen, 18.05.2017

[Signature]
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 10 "Gewerbegebiet Ihrhove" sowie die Begründung nach Prüfung der Anregungen und Stellungnahmen laut § 3 (2) S. 4 BauGB sowie der Abwägung der privaten u. öffentlichen Belange gegen- u. untereinander gemäß § 1 (7) BauGB in seiner Sitzung am 30.03.2017 als Satzung laut § 10 BauGB beschlossen.

Westoverledingen, 18.05.2017

[Signature]
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 10 "Gewerbegebiet Ihrhove" ist gem. § 10 (3) BauGB am 15.05.17 im Amtsblatt für den Landkreis Leer bekannt gemacht worden. Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 10 "Gewerbegebiet Ihrhove" ist damit am 15.05.17 rechtsverbindlich geworden.

Westoverledingen, 18.05.2017

[Signature]
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 10 "Gewerbegebiet Ihrhove" ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen,

.....
Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 10 "Gewerbegebiet Ihrhove" stimmt mit der Urschrift überein.

Westoverledingen,

.....
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,4

1,1 zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), z. B. 1,1

IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. IV

3. Bauweise, Baugrenzen

o offene Bauweise

— Baugrenze

— überbaubare Grundstücksfläche

— nicht überbaubare Grundstücksfläche

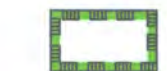
4. Verkehrsflächen

— Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Wallheckenschutzstreifen



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts: Wallhecken

6. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungspläne

Gemeinde Westoverledingen

Landkreis Leer

8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 10 "Gewerbegebiet Ihrhove" (gem. § 13a BauGB)

Übersichtsplan unmaßstäblich



Diekmann & Mosebach

Regionalplanung Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

