Gemarkung Ihren Flur 5 Gemarkung Ihrhove Flur 11 Maßstab 1: 1000

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
   - WA — Allgemeines Wohngebiet
2. Maß der baulichen Nutzung
   - 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,4
   - (0,5) — Geschossflächenzahl (GFZ) z.B. 0,5
   - I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. I
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
   - o — offene Bauweise
   - Baugrenze
4. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
   - Wasserflächen
   - F — Feuerlöschteich
5. Verkehrsflächen
   - Straßenverkehrsflächen
   - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
   - P — Öffentliche Parkfläche
6. Grünflächen
   - P — private Grünfläche
   - Ö — öffentliche Grünfläche
   - Spielplatz
   - Sportplatz
   - Reitplatz
7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
   - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
   - zu erhaltende Bäume
8. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf
   - Flächen für den Gemeinbedarf
   - Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
   - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
9. Sonstige Planzeichen
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
   - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG
   - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
   - Bauverbotszone


Dipl.-Ing. Dirk Beening
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Hauptstraße 38
26789 Leer


B-Plan Ih 11
Auftrags-Nr.: 10171

Planunterlage
Stand: 23.11.2010

Gemeinde: Westoverledingen
Gemarkung: Ihrhove, Ihren
Flur: 11, 5

# PRÄAMBEL

**Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplanes**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), in der jeweils aktuellen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Westoverledingen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Ih 11, Ortsteil Ihrhove, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Westoverledingen, den 20.09.13

(Siegel) Bürgermeister (Lüpkes)

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2011 LGLN
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Aurich

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 nicht-eigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standartpräsentationen 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 Standard-präsentationen 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 bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 23.11.2010). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenen Grenzen in die Ortlichkeit ist einwandfrei möglich

Leer, den 23.11.2010 (Siegel) Dipl.-Ing. D. Beening (öffentl. bestellter Vermessungsingenieur)

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Ih 11, Ortsteil Ihrhove, wurde ausgearbeitet vom Fachbereich Bauen und Planen der Gemeinde Westoverledingen.

Westoverledingen, den 20.09.13 Bürgermeister (Lüpkes)

# VERFAHRENSVERMERKE

**Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 01.09.2010 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Ih 11, Ortsteil Ihrhove, im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.09.2012 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 28.09.2012 bis 29.10.2012 öffentlich ausgelegen.

Westoverledingen, den 20.09.13 Bürgermeister (Lüpkes)

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat die 2. Änderung des Bebauungsplan Ih 11, Ortsteil Ihrhove, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen und der Begründung, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.03.2013 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Westoverledingen, den 20.09.13 Bürgermeister (Lüpkes)

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Ih 11, Ortsteil Ihrhove, ist gemäß §10 (3) BauGB am _____ im Amtsblatt _____ bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Ih 11 ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Westoverledingen, den ..... Bürgermeister (Lüpkes)

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Ih 11, Ortsteil Ihrhove, ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen, den ..... Bürgermeister (Lüpkes)

**Mängel der Abwägung**

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Ih 11, Ortsteil Ihrhove, sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen, den ..... Bürgermeister (Lüpkes)

**Beglaubigung**

Diese Ausfertigung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. Ih 11 stimmt mit der Urschrift überein.

Westoverledingen, den ..... Bürgermeister (Lüpkes)

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

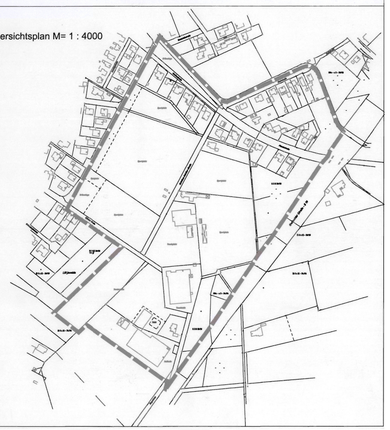
1. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. §4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. §4 (3) Nr. 4-5 BauNVO (Tankstellen und Gartenbaubetriebe) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§1 (6) BauNVO).
2. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der gem. §9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sowie innerhalb der gewässerseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§12 und 14 BauNVO unzulässig.
3. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Sportplatz" sind mit Ausnahme eines 3,00m breiten Unterhaltungsstreifens - gemessen von der Böschungsoberkante - entlang des Gewässers, Gebäude der Versorgung, Schank- und Speisewirtschaften, Zuschauertribünen und zweckgebundene Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO als Ausnahme zulässig.
4. Innerhalb der Bauverbotszone, in einem Abstand von 20 m vom Fahrbahnrand der B 70 (Großwolder Straße), sind bauliche Anlagen unzulässig.
5. Innerhalb der dargestellten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind im Abstand von 85 m bis 180 m von der Mitte der B70 (Lärmpegelbereich II) bei Wohngebäuden auf der schallbelasteten Seite zugewandten Fenster-, Tür- und Wandelemente im EG und 1. OG, die Schallschutzklasse II einzuhalten.
6. Innerhalb der dargestellten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind im Abstand bis 180 m von der Mitte der B70 (Lärmpegelbereich II und III) die Schlafräume bei Wohngebäuden auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen.
7. Innerhalb der dargestellten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind im Abstand von 43 m bis 85 m von der Mitte der B 70 (Lärmpegelbereich III) bei Wohngebäuden auf der schallbelasteten Seite zugewandten Fenster-, Tür- und Wandelemente im EG und 1. OG, die Schallschutzklasse III einzuhalten.
8. Innerhalb der dargestellten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone etc.) auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Optional kann als schallabschirmende Maßnahme die Errichtung von Lärmschutzwänden, Wällen, Garagenwänden mit einer Mindesthöhe von 1,80 m im Nahbereich der Terrassen oder Balkone dienen.
9. Im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden, Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG)
10. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauaufsichtsführende Firma.

# 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 und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. §14 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441-7992120 unverzüglich gemeldet werden (Nieders. Denkmalschutzgesetz v. 30.05.1978)

   Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) 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. Abfälle sind vorrangig stofflich zu verwerten und hierfür getrennt zu halten. Nicht verwertbare Abfälle sind der ordnungsgemäßen Beseitigung zuzuführen (gem. der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer). Verwertungsmaßnahmen auf Grundstücken Dritter unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher vorab mit dem Landkreis Leer bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.
3. Bei Abfällen, die im Rahmen einer Baumaßnahme anfallen (z.B. Bauschutt, Bodenaushub usw.), ist zunächst anhand einer Vorerkundung zu prüfen, ob mit Schadstoffbelastungen zu rechnen ist, zumal die Entsorgungsmöglichkeit ( Verwertung oder Beseitigung) anfallender Abfälle von deren Schadstoffgehalt und Beschaffenheit abhängt. Auf der Grundlage der Vorerkundung ist zu entscheiden, ob analytische Untersuchungen erforderlich werden.
4. Für geplante Auf- bzw. Verfüllungen oder Versiegelungen ist schadstofffreies Material ohne Fremdbestandteile (nichtmineralische Stoffe) zu verwenden. Sofern dazu mineralische Abfälle wie z.B. Recyclingschotter, Bauschutt oder Bodenmaterial zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA Richtlinie M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen", Technische Regeln, Stand 05.11.2004).
5. Entlang des Gewässers II. Ordnung ("Rennschloot") ist, gemäß der Satzung der Muhder Sielacht, ein Räumstreifen von 6 m Breite ab Böschungsoberkante von jeglicher Bebauung und Anpflanzung freizuhalten. Ein Räumstreifen von 6 m Breite entlang des Gewässers III. Ordnung ist ebenfalls von jeglicher Bebauung freizuhalten.
6. Innerhalb des Plangebietes befinden sich Versorgungsleitungen der EWE Netz GmbH (Gas, Niederspannung, Mittelspannung, Telekommunikation). Es wird auf die Erkundungspflicht der Ausbauunternehmer hingewiesen.

GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN
Landkreis Leer

# 2. Änderung Bebauungsplan Ih 11 Ortsteil Ihrhove

Übersichtsplan M= 1 : 4000