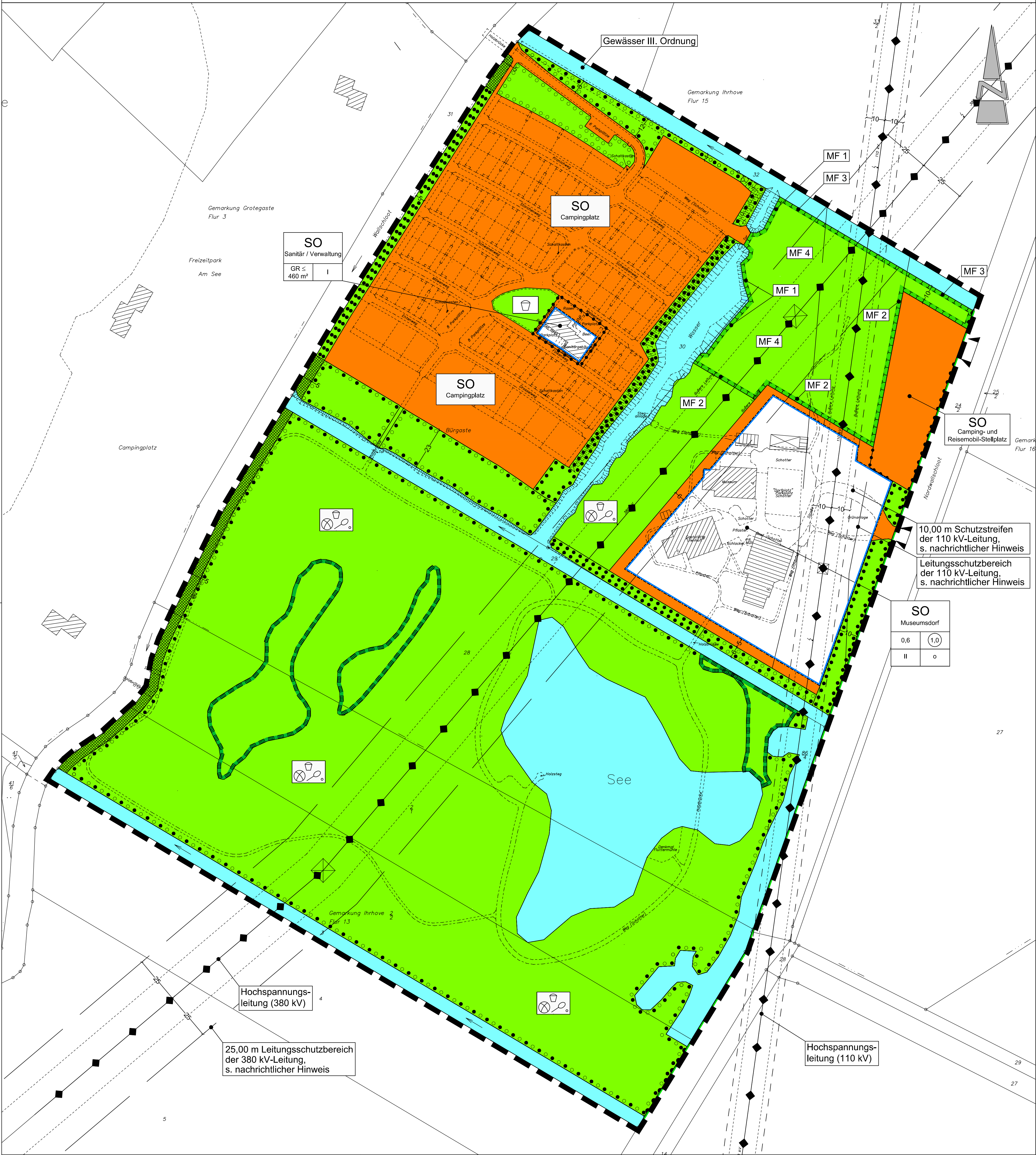


Gemeinde Westoverledingen

Bebauungsplan Nr. IH 18 2. Änderung "Erweiterung Freizeitgelände Grotegaste"



PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO), in den jeweils aktuellen Fassungen, hat der Rat der Gemeinde Westoverledingen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 18 "Erweiterung Freizeitgelände Grotegaste" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Westoverledingen, 22.03.2012
L.S. (Siegel) gez. Lüpkes
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

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

© 2009 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung 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 03.04.2009). 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 10.05.2012

gez. D. Beening
Dipl.-Ing. Dirk Beening
(öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

PLANVERFASSER

Der Entwurf dieser Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach.
gez. O. Mosebach
Dipl. Ing. O. Mosebach
(Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 11.03.2009 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 18 "Erweiterung Freizeitgelände Grotegaste" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 01.03.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Westoverledingen, 22.03.2012
gez. Lüpkes
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 21.09.2011 nach Erörterung dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 18 "Erweiterung Freizeitgelände Grotegaste" zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am 11.10.2011 ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 18 "Erweiterung Freizeitgelände Grotegaste" hat mit Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 18.10.2011 bis zum 21.11.2011 öffentlich ausgelegt.

Westoverledingen, 22.03.2012
gez. Lüpkes
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 18 "Erweiterung Freizeitgelände Grotegaste" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 22.03.2012 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Westoverledingen, 22.03.2012
gez. Lüpkes
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 18 "Erweiterung Freizeitgelände Grotegaste" ist gem. § 10 (3) BauGB am 15.05.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 18 "Erweiterung Freizeitgelände Grotegaste" ist damit am 15.05.2012 rechtsverbindlich geworden.

Westoverledingen, 16.05.2012
gez. Lüpkes
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 18 "Erweiterung Freizeitgelände Grotegaste" ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 18 "Erweiterung Freizeitgelände Grotegaste" und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen,
Bürgermeister

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 18 "Erweiterung Freizeitgelände Grotegaste" sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen,
Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. IH 18 stimmt mit der Urschrift überein.

Westoverledingen,
Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO), das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung "Campingplatz" gem. § 10 BauNVO sind ausschließlich Zelte, Wohnwagen, Reisemobile, Mobilheime, Faltanhänger und dergleichen zulässig, die so beschaffen sind und aufgestellt werden können, dass sie jederzeit ortsveränderlich sind.
- Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung "Sanitär / Verwaltung" gem. § 10 BauNVO sind ausschließlich Sanitär- und Verwaltungsgebäude zulässig.
- Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO), das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung "Camping- und Reisemobil-Stellplatz" gem. § 10 BauNVO sind Zelte, Wohnwagen, Reisemobile, Mobilheime, Faltanhänger und dergleichen bis zu einer Gesamthöhe von 3,40 m zulässig, die so beschaffen sind und aufgestellt werden können, dass sie jederzeit ortsveränderlich sind.
- Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung "Museumsdorf" gem. § 11 BauNVO sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
 - Gulfhäuser mit Restaurant und Ausstellungsräumen,
 - Scheunen,
 - Arbeiterhäuser,
 - sonstige bauliche Anlagen, die zur Veranschaulichung früherer Bauformen und Lebensgewohnheiten beitragen.
- Innerhalb des Plangebietes gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
Oberer Bezugspunkt: obere Gebäudekante
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnnitte) der angrenzenden Erschließungsstraße
- Innerhalb des Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung "Sanitär / Verwaltung" gilt die hier festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche zugleich als maximal zulässige Grundfläche (GR) baulicher Anlagen gem. § 16 (3) Nr. 1 BauNVO.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung "Museumsdorf" sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
- Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Spiel und Sport" gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB ist ein zweckgebundenes Gebäude bis zu einer Grundfläche (GR) von 150 m² und bis zu einer Gebäudehöhe (GH) von 6,00 m zulässig.
- Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO) mit der Zweckbestimmung "Campingplatz" und "Camping- und Reisemobil-Stellplatz" sind die Verkehrsflächen und Stellplätze als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB aus wasserdurchlässigem Material (Schotterterrassen, Rasengittersteine, o. ä.) herzustellen.
- Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (MF 1 - 4) gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind nach Maßgabe des Umweltberichtes zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 18 folgende Maßnahmen durchzuführen:
 - Die vorhandenen Gehölzstrukturen sind zu erhalten (MF 1).
 - An der südlichen und östlichen Grenze sind in einer Breite von ca. 5,00 m standortgerechte Gehölzstrukturen (MF 2) als Strauchhecken anzulegen. Die Pflanzenarten und -qualitäten sind der textlichen Festsetzung Nr. 13 zu entnehmen.
 - Der nördlich angrenzende Graben ist auf insgesamt ca. 50 m Länge abschnittsweise aufzuweiten (MF 3).
 - Innerhalb der Maßnahmenflächen (MF 4) sind Blänken auf insgesamt ca. 1.500 m² von ca. 25 - 50 cm Tiefe anzulegen.
- Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind ausschließlich heimische, standortgerechte Sträucher und Laubgehölze nach Maßgabe des Umweltberichtes zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 18 anzulegen. Die Pflanzenarten und -qualitäten sind der textlichen Festsetzung Nr. 13 zu entnehmen.
- Innerhalb der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind die vorhandenen Gehölz- und Gewässerstrukturen zu pflegen, zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten.
- Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind standortgerechte Sträucher und Laubgehölze nach Maßgabe des Umweltberichtes zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 18 zu ergänzen. Innerhalb der entsprechend festgesetzten südlich gelegenen Fläche (zugleich öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spiel- und Sport") sind Bereiche für Spiel- und Sportanlagen frei zu halten.

Pflanzenarten: Schwarzerle, Eberesche, Stieleiche, Esche, Hainbuche, Weißbuche, Faulbaum, Holunder, Hundsrösche, Schneeball, Weißdorn, Pfaffenhütchen

Gehölzqualitäten:
Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm
Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 80 cm

- Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete (SO) mit der Zweckbestimmung "Campingplatz" und "Camping- und Reisemobil-Stellplatz" sind je Stellplatz zwei standortgerechte, heimische Laubbäume gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB zu pflanzen. Die vorgeschlagenen Pflanzenarten und Gehölzqualitäten sind der textlichen Festsetzung Nr. 13 zu entnehmen.
- Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung "Museumsdorf" sind die vorhandenen Gehölzstrukturen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB zu pflegen, zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten.
- Die Ufergehölze der im Geltungsbereich gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzten Wasserflächen sind gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB zu pflegen, zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten.

NACHRICHTLICHE HINWEISE / ÜBERNAHME

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenassemblagen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDsSchG) meldepflichtig und müssen dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11, 26603 Aurich (Tel.: 04941/1799-32) oder der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Boden sind nach § 14 (2) des NDsSchG 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 Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.
- Die innerhalb des Plangebietes befindlichen Gewässerräumstreifen entlang des Gewässers II. Ordnung ("Wallschloot") Nr. 48 sind gemäß der Satzung der Mühler Sielacht von jeglicher Bebauung und Anpflanzung freizuhalten.
- Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Freileitungsschutzbereiche der 380 kV-Leitung sind alle Baumaßnahmen mit dem zuständigen Leitungsträger (TenneT TSO GmbH) abzustimmen. Innerhalb der Leitungsschutzbereiche sind die zulässigen Bauhöhen nach DIN EN 50341-3-4:2001 sowie zulässigen Arbeitshöhen nach DIN VDE 0105-100 zur Gewährleistung der VDE-gemäßen Sicherheitsabstände zu beachten. Die maximale Bauhöhe innerhalb der Schutzbereiche beträgt 8,0 m, die maximale Arbeitshöhe - Höhe über alles - beträgt 10,0 m. Als Bezugshöhe ist ein Niveau von -0,82 m ü. NN. zugrunde zu legen. Innerhalb der Baubeschränkungszone dürfen ferner keine hochwuchstigen Bäume angepflanzt werden. Im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren müssen die Bauunterlagen (Lageplan und Bauzeichnung mit Angabe der Niveauhöhen) dem Leitungsträger zur Prüfung der Sicherheitsabstände vorgelegt werden. Abgrabungen an den Maststandorten Nr. 114 und 115 dürfen nicht vorgenommen werden. Sollen innerhalb eines Sicherheitsabstandes von 10,00 m um diesen Maststandort Abgrabungsarbeiten erforderlich werden, so sind diese mit dem Leitungsträger abzustimmen. Der Maststandort muss für Unterhaltungsmaßnahmen ständig, auch mit schwerem Gerät wie z.B. Lastkraftwagen oder Kran, zugänglich sein.
- Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Freileitungsschutzbereiche der 110 kV-Leitung sind alle Baumaßnahmen mit dem zuständigen Leitungsträger (E.ON Netz GmbH) abzustimmen. Innerhalb der Leitungsschutzbereiche sind die zulässigen Bauhöhen nach DIN EN 50341-1 und die zulässigen Arbeitshöhen nach DIN VDE 0105/10.97 zur Gewährleistung der VDE-gemäßen Sicherheitsabstände zu beachten. Im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren müssen die Bauunterlagen (Lageplan und Bauzeichnung mit Angabe der Niveauhöhen) dem Leitungsträger zur Prüfung der Sicherheitsabstände vorgelegt werden. Das Gleiche gilt für die Anlagen von Straßen und Fahrwegen innerhalb der Leitungsschutzbereiche. Anpflanzungen innerhalb der Leitungsschutzbereiche sind mit dem Leitungsträger abzustimmen. Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Schutzbereiche von 10,0 m ausgehend von der Leitungssache ist das Aufstellen von Zelten, Wohnwagen, Reisemobilen, Faltanhängern und dergleichen unzulässig. Ab diesem Bereich bis zur Grenze der im Bebauungsplan gekennzeichneten Freileitungsschutzbereiche der 110 kV-Leitung ist das Aufstellen bis zu einer Gesamthöhe von 3,4 m zulässig. Abgrabungen am Maststandort Nr. 91 dürfen nicht vorgenommen werden. Sollen innerhalb eines Sicherheitsabstandes von 10,0 m um den Maststandort Abgrabungsarbeiten erforderlich werden, so sind diese mit dem Leitungsträger abzustimmen.
- Innerhalb des Plangebietes befinden sich Versorgungsleitungen der EWE Netz GmbH (Gas, Niederspannung). Es wird auf die Erkundungspflicht der Ausbaunahmernehmer hingewiesen.
- Innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 18 "Erweiterung Freizeitgelände Grotegaste" befinden sich gem. § 30 BNatSchG geschützte Biotope.
- Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 18 "Erweiterung Freizeitgelände Grotegaste" überlagert den Bebauungsplan Nr. IH 18 "Erweiterung Freizeitgelände Grotegaste" sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 18 "Freizeitgelände Grotegaste". Die in diesen Bereichen geltenden Festsetzungen werden durch die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 18 "Erweiterung Freizeitgelände Grotegaste" außer Kraft gesetzt.

PLANZEICHNERKLEINUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- Sondergebiet, das der Erholung dient (SO); Zweckbestimmung: Campingplatz
- Sondergebiet, das der Erholung dient (SO); Zweckbestimmung: Sanitär / Verwaltung
- Sondergebiet, das der Erholung dient (SO); Zweckbestimmung: Camping- und Reisemobil-Stellplatz
- Sonstiges Sondergebiet (SO); Zweckbestimmung: Museumsdorf

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,6 Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,6
- 1,0 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß, z. B. 1,0
- GR < 460 m² Grundfläche (GR), z. B. < 460 m²
- I Zahl der Vollgeschosse, z. B. I

3. Bauweise, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

- Hauptversorgungsleitung, hier: Hochspannungsleitung (110 kV u. 380 kV), oberirdisch

6. Grünflächen

- öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung:
- "Spielplatz"
- "Spiel und Sport"

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Wasserflächen

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- MF 1-4 Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

- Flächen zum Anpflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten i. S. d. Naturschutzrechts hier: geschützte Biotope gem. § 24 NABatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG

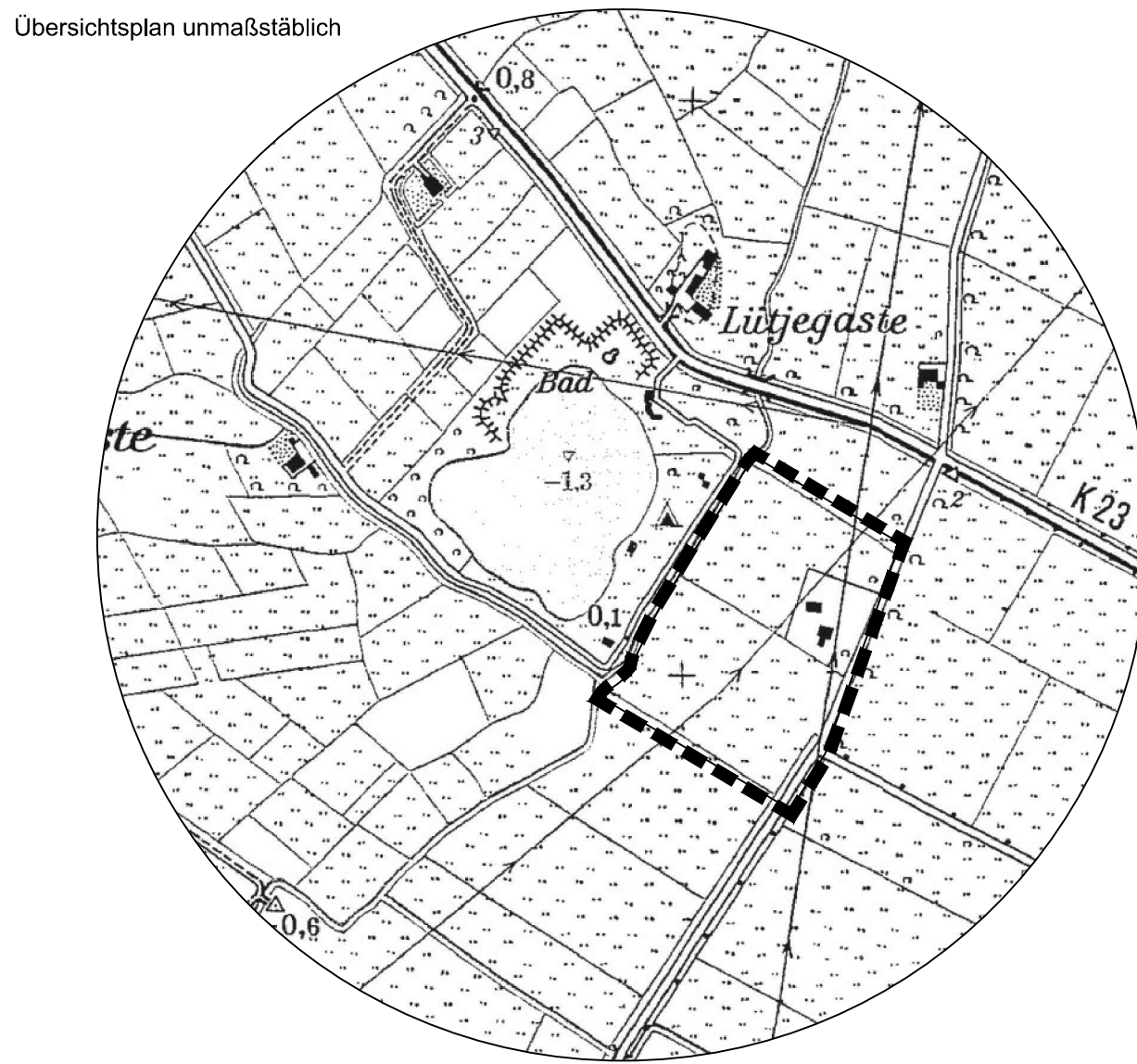
9. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Gewässerräumstreifen

Gemeinde Westoverledingen Landkreis Leer

Bebauungsplan Nr. IH 18 2. Änderung "Erweiterung Freizeitgelände Grotegaste"

Übersichtsplan unmaßstäblich



Diekmann & Mosebach Regionalplanung Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 9116 30 Fax 9116 40

