

# Gemeinde Westoverledingen

## 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 2 "Lüdeweg"

gem. § 13a BauGB / mit örtlichen Bauvorschriften



WA	0,4	a
I		
FH	≤ 9,00 m	
TH	≤ 4,50 m	
SH	≤ 0,50 m	

WA	0,4	a
I		
FH	≤ 9,00 m	
TH	≤ 4,50 m	
SH	≤ 0,50 m	

WA	0,4	a
I		
FH	≤ 9,00 m	
TH	≤ 4,50 m	
SH	≤ 0,50 m	

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innere der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Innere des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):  
Oberer Bezugspunkt: Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Traufhöhe (TH);  
Fisthöhe (FH): Obere Firstkante;  
Unterer Bezugspunkt: Sockelhöhe (SH);  
Straßenoberkante (Fahrbaahmitte) der nächsten Erschließungsstraße gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite.  
Bei Flachdächern gilt die Traufhöhe (TH) als oberer Bezugspunkt für die Attika. Dies kann um bis 0,5 m überschritten werden.  
Für Sende- und Telefonmasten gilt die bestimmte Firsthöhe als oberes Höchstmaß.
- Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO nicht zulässig (§ 23 (5) BauNVO).
- In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig, wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längengrenzung von maximal 25,00 m für ein Einzelhaus. Sofern mehrere Gebäude aneinandergelagert werden, gilt je Gebäude eine Längengrenzung von 10,00 m. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauGB).
- Innere der in den Flächen für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionschutzgesetzes (BImSchG) gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind beim Neubau bzw. baulichen Veränderungen passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 vorzusehen. Dabei sind für die jeweiligen Gebäude die maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche zugrunde zu legen (§. Anlage 1).

- Innere der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche IV - VII (LPB IV - VII) gem. DIN 4109-1, Tab. 7, sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB beim Neubau bzw. baulichen Änderungen von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sowie von Büroräumen u. ä. die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße R<sub>w</sub>res durch die Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) einzuhalten:  
Lärmpegelbereich IV:  
R<sub>w</sub>res = 40 dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,  
R<sub>w</sub>res = 35 dB für Büroräume u. ä.  
Lärmpegelbereich V:  
R<sub>w</sub>res = 45 dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,  
R<sub>w</sub>res = 40 dB für Büroräume u. ä.  
Lärmpegelbereich VI:  
R<sub>w</sub>res = 50 dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,  
R<sub>w</sub>res = 45 dB für Büroräume u. ä.  
Die Berechnung der konkreten Dämmwerte im Genehmigungsverfahren erfolgt unter Berücksichtigung der DIN 4109-1 und 4109-2. Die aufgeführten, bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1 nicht unterschritten werden.  
Für Schlafräume und Kinderzimmer in den Lärmpegelbereichen IV bis VII ohne bahnhöhenabgewandte Fenster sind schalldämmende Lüftungssysteme einzubauen. Das bewertete Bau-Schalldämm-Maß R<sub>w</sub>ges der Außenbauteile muss auch unter Berücksichtigung der Lüftungssysteme erreicht werden. Alternativ ist eine Belüftung über die lärmabgewandte Fassadenseite zu ermöglichen. Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden im verlärmten Bereich kann durch die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (z. B. Schlafzimmer) auf die von der Bahnlinie lärmabgewandte Ostseite bis zu 10 dB und auf die seitlichen Nord- und Südseiten bis zu 3 dB (Einwirkung durch „habe“ Schiene) an Lärm mindering gegenüber der Westseite erreicht werden. Auch bei Anordnung der Außenwohnbereiche auf die oben angegebenen lärmabgewandten Bereiche sind entsprechende Pegelminderungen zu erzielen.  
Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone und Freisitze, dürfen nicht an den Hausseiten angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall der Bahnlinie unterliegen, oder müssen durch bauliche Maßnahmen (z. B. 1,80m hohe Wand) vor den Einwirkungen infolge des Verkehrslärms abgesichert werden. Bauliche Anlagen sind in diesem Fall Umfassungswände am Rand der Außenwohnbereiche, gefertigt aus Glas, Plexiglas, Mauerwerk oder Holz in einer Höhe von mindestens 1,80m. Bei der Ausführung ist darauf zu achten, dass die Wand sowie deren Verbindung zum Pfosten, Boden und der Haltekonstruktion fugendicht ausgeführt werden.

- Von den oben aufgeführten Festsetzungsvorschlägen kann abgewichen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren ein Schallschutzplan erstellt werden kann, der das durch die maßgebliche Außenlärmpegel durch die Eigenschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelegter Baukörper verringert. Für die Ermittlung der Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz ist die DIN 4109 maßgeblich.
- Innere des Plangebietes ist für je angefangene 200 m<sup>2</sup> eines Grundstückes mind. ein kleinkroniger Baum mit einem Stammumfang von 12 cm, oder für je angefangene 400 m<sup>2</sup> eines Grundstückes mind. ein großkroniger Baum mit einem Stammumfang von mind. 16 cm gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind auf die Fertigstellung eines neuen Hauptgebäudes folgende Pflanzperiode vom Eingriffsversucher durchzuführen. Bei Abgang oder Beseitigung sind entsprechende Arten innerhalb des jeweiligen Grundstücks vom Eingriffsversucher nachzupflanzen.  
Zu verwendende Arten: Großkronige Bäume: Sandbirke, Rotbuche, Traubeneiche, Stieleiche, Spitzahorn, Schwarzerle, Silberweide, Hänbuche  
Kleinkronige Bäume: Vogelkirsche, Traubenkirsche, Eberesche, Feldahorn, Salweide  
Gehölzqualitäten: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 16 cm; Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 cm - 150 cm
  - Die innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzten Bäume zum Erhalt gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB sind zu pflegen, zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Im Radius von 5,0 m, ausgehend von der Stammmitte des Einzelbaumes, sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Dies gilt nicht für die im Bereich der Verkehrsflächen gelegenen zu erhaltenden Einzelbäume. Während der Bauarbeiten und Arbeiten die der Bauherren der Grundstücke dienen, sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18820 vorzusehen. Abgänge (oder bei Beseitigung aufgrund einer Befreiung) sind vom Eingriffsversucher innerhalb des Grundstücks adäquat zu ersetzen.

### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 und 6 NBauO)

- Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 2 "Lüdeweg" identisch.
  - Innere der allgemeinen Wohngebiete (WA) sind Hauptdachflächen mit einer Dachneigung von ≥ 15° zulässig. Diese gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen mit einer Grundfläche von ≥ 75 m<sup>2</sup> sowie für untergeordnete Bauteile (z.B. Dachgauben, Wintergärten oder Terrassenüberdachungen). (§ 84 (3) Nr. 1 NBauO)
  - Innere des allgemeinen Wohngebietes (WA) und bei einer eingeschossigen Bauweise innerhalb des Mischgebietes (MI), ist das sichtbare Außenmauerwerk der Hauptgebäude ausschließlich aus roten bis rotbraunen, braunem und anthrazitbraunem Klinker- bzw. Verblendenmauerwerk herzustellen. Hierzu sind ausschließlich Farbtöne zulässig, die sich an den roten (Nr. 2001, 2002, 3000 - 3005, 3009, 3013, 3016), braunen (Nr. 3011, 8000 - 8004, 8007, 8008, 8024 oder 8025) oder anthrazit-braunen (Nr. 7016 oder 7021) Farben des Farbreakisters RAL 840-HR orientieren. Die Außenwände können zu 1/3 der Wandfläche mit anderen Materialien, wie z. B. Putz oder Holz verkleidet werden.
  - Einfriedungen und Bepflanzungen entlang von öffentlichen Verkehrsstraßen dürfen innerhalb von 1,50 m, ausgehend der öffentlichen Verkehrsfläche, das Maß von 1,10 m über Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) aus Gründen des Sichtschutzes nicht überschreiten. In einem Abstand von 1,50 m bis 3,00 m, ausgehend der öffentlichen Verkehrsstraße sind Einfriedungen als frei wachsende oder geschnittene Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zulässig. Diese sind zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Unterbrechungen der als Grundstückseinfriedungen zur Straßenverkehrsfläche gepflanzten Hecken, sind nur im Bereich von zulässigen Zufahrten und Zugängen zulässig. Alternativ sind offene Zäune zulässig. Zäune sowie Toranlagen dürfen das Maß von 1,50 m über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) in diesem Bereich nicht überschreiten. Diese Regelung gilt nur entlang von öffentlichen Verkehrsstraßen, durch die die aktuelle Erschließung des Flurstückes erfolgt.  
Zu verwendende Pflanzenarten:  
Hainbuche (Carpinus betulus), Weißdorn (Crataegus oxyantha), Rotbuche (Fagus sylvatica), Liguster (Ligustrum vulgare), Stechpalme (Ilex aquifolium), Weinrose (Rosa rubiginosa), Holzapfel (Malus sylvestris), Haselnuss (Corylus avellana), Ölweide (Elaeagnus x ebbingii)
  - Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind dauerhaft als Vegetationsfläche herzustellen und zu unterhalten sowie von Versiegelung, Kunststoffflächen und Kiesschüttungen freizuhalten. Ausgenommen sind Zufahrten, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sowie Wegebezeichnungen auf dem jeweiligen Grundstück. Auf § 9 (2) NBauO wird verwiesen.
- Hinweis:  
Gem. § 80 (3) NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

### HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlackens sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer, Bergmannstr. 37, 26789 Leer, Tel.: 0491 926 1213 sowie dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstr. 11, 26603 Aurich, Tel.: 04941 179392, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist 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.
- Im Bereich der Ein- und Ausfahrten in das Plangebiet sowie innerhalb der Siedlungsstraßen sind die gemäß RAS 06 beschriebenen Sichtfelder freizuhalten. Der Bereich der freizuhaltenden 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 Altablagerungen und Bodenverunreinigungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.
- Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, 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.
- Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraumes vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschritten oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen als auch bei einer Beseitigung von Bäumen im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.
- Innere des Geltungsbereiches sind die Bestimmungen des § 39 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) in Verbindung mit § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) zu beachten.
- Innere des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. Ih 2 "Lüdeweg" befinden sich gem. § 22 (3) NNatSchG geschützte Landschaftsbestandteile, hier: Wallhecken.
- Entlang der gem. § 22 (3) NNatSchG geschützten Landschaftsbestandteile, hier: Wallhecken, sind in einem Schutzstreifen von rd. 5,00 m Breite alle Handlungen verboten, die zu einer Beeinträchtigung oder Zerstörung der Wallhecken sowie ihres Bewuchses führen können. Dazu gehören u. a. Neuversiegelungen, Bodenaufschüttungen und -abgrabungen, Materialablagerungen und die Errichtung von Nebenanlagen auf den Wallhecken und im Wurzel- bzw. Kronentraubereich der auf dem Walldörper stockenden Gehölze.
- Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 2 "Lüdeweg" entspricht dem des Bebauungsplanes Nr. Ih 2 "Lüdeweg" nebst seinen rechtskräftigen Änderungen. Die bisher für den Geltungsbereich geltenden Festsetzungen werden durch die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 2 "Lüdeweg" außer Kraft gesetzt. Der Bebauungsplan Nr. Ih 2 "Lüdeweg" behält für die Kompensationsfläche seine Gültigkeit.
- Die genannten DIN-Vorschriften sind beim Bauamt der Gemeinde Westoverledingen einzusehen.
- Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind ausgeschlossen.
- In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.
- Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschneit u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.

### PRÄAMBEL 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 14.12.2023 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 2 "Lüdeweg" 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 (Baumbestand 1:500)  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
© 2021 LGLN  
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Aurich

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

Leer, den ..... (Siegel) .....  
Dipl.-Ing. Dirk Beerling  
(öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

### PLANVERFASSER

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 2 "Lüdeweg" wurde ausgearbeitet von Diekmann • Mosebach & Partner.

Rastede, den ..... (Unterschrift) .....

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 23.03.2022 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 2 "Lüdeweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 14.07.2023 bis einschließlich zum 21.07.2023 ortsüblich bekanntgemacht worden und war im Internet einsehbar.

Westoverledingen, ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 14.07.2023 bis einschließlich zum 21.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 2 "Lüdeweg" hat mit Begründung vom 31.07.2023 bis einschließlich zum 31.08.2023 öffentlich ausgelegt und war auf der Internetseite der Gemeinde Westoverledingen einsehbar.

Westoverledingen, ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 2 "Lüdeweg" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.12.2023 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Westoverledingen, ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

### INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 2 "Lüdeweg" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.01.2024 im Amtsblatt für den Landkreis Leer bekannt gemacht worden. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 2 "Lüdeweg" ist damit am 31.01.2024 rechtsverbindlich geworden.

Westoverledingen, ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

### VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innere des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 2 "Lüdeweg" ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 2 "Lüdeweg" und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen, ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

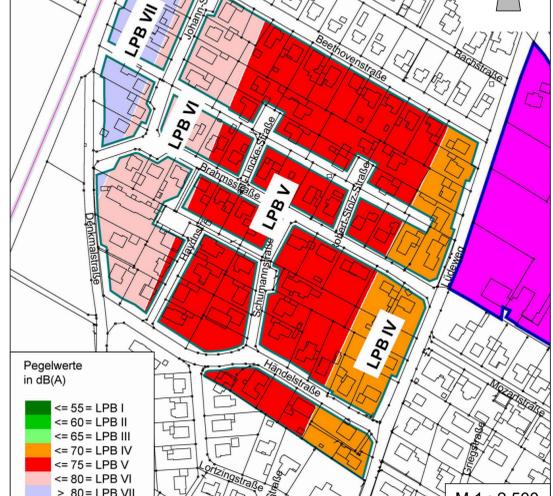
### BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 2 "Lüdeweg" mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.

Westoverledingen, ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

### ANLAGE 1

Lärmpegelbereich infolge von Vorbelastung, Verkehrslärm und Gewerbelärm im OG



≤ 55 = LPB I
≤ 60 = LPB II
≤ 65 = LPB III
≤ 70 = LPB IV
≤ 75 = LPB V
≤ 80 = LPB VI
> 80 = LPB VII

### PLANZECHNERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**  
WA Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Maß der baulichen Nutzung**  
0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II  
TH ≤ 4,50 m Traufhöhe (TH) als Höchstmaß, z.B. 4,50 m  
FH ≤ 9,00 m Firsthöhe (FH) als Höchstmaß, z.B. 9,00 m  
SH ≤ 0,50 m Sockelhöhe (SH) als Höchstmaß, z.B. 0,50 m

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
a abweichende Bauweise  
Baugrenze

- Verkehrsflächen**  
Straßenverkehrsfläche  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß- und Radweg  
Straßenbegrenzungslinie

- Grünflächen**  
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz"  
Private Grünfläche

- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**  
Wasserflächen, hier: Gräben

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
Erhaltung von Einzelbäumen  
Umgrünung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, hier: Wallhecken (s. Hinweise Nr. 8 und 9)

- Sonstige Planzeichen und nachrichtliche Übernahmen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen  
Umgrünung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für die Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG  
Sichtfeld gem. RAS 06  
Verrohrte Oberflächenentwässerung  
Lärmpegelbereiche (LPB), hier: LPB V

# Gemeinde Westoverledingen

## Landkreis Leer

## 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 2 "Lüdeweg"

gem. § 13a BauGB / mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich



WMS TopPlusOpen  
Auszug aus den Geobasisdaten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG), ©2022

Urschrift 01.02.2024

**Diekmann • Mosebach & Partner**  
Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement  
26180 Rastede Oldenburger Str. 86 Tel. (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de