Textliche Festsetzungen

1. Innerhalb der "Allgemeinen Wohngebiete" (WA_1) und (WA_2) sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§1 (6) Nr. 1 BauNVO).

2. Das Regenwasser von Dachflächen, von Lagerflächen und Flächen anderer Nutzung, von denen kein Eintrag von Schadstoffen ausgeht, ist auf den Grundstücken zu versickern, sofern die Bodenverhältnisse und der Grundwasserstand dieses zuläßt (Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

3. Innerhalb der dargestellten Fläche für besondere Anlagen zum Schutz vor schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB ist ein 4,00 m hoher Lärmschutzwall bzw. eine 4,00 m hohe Lärmschutzwand zuerrichten.

4. Innerhalb der dargestellten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind im Abstand von 20–30 m bis zur Straßenmitte der "B 70" (Lärmschutzbereich 1) nur Wohngebäude zulässig, bei denen die der schallbe lastenden Seite zugewandten Fenster- und Türelemente im 1. und 2. OG der Schallschutzklasse IV (Schallschutzklasse-SSK, gem. VDI 2719 bzw. DIN 4109) entsprechen.

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 31–50 m bis zur Straßenmitte der "B 70" (Lärmschutzbereich 2) nur Wohngebäude zulässig, bei denen die der schallbe lastenden Seite zugewandten Fenster- und Türelemente im 1. OG der Schall schutzklasse II und die im 2. OG der Schallschutzklasse III (Schallschutzklasse-SSK, gem. VDI 2719 bzw. DIN 4109) entsprechen.

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 von 51–80 m bis zur Straßenmitte der "B 70" (Lärmschutzbereich 3) nur Wohngebäude zulässig, bei denen die der schallbe lastenden Seite zugewandten Fenster- und Türelemente im 2. OG der Schall schutzklasse II (Schallschutzklassen SSI, gem. VDI 2719 bzw. DIN 4109) ent sprechen.

7. Innerhalb der festgelegten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB) sind ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze vorzusehen.

8. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ist je 200 m^2 Verkehrsfläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen (Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).
Stammumfang 14–16 cm; Baumscheiben mind. 10 m^2

9. Innerhalb der "Allgemeine Wohngebiete" (WA_1) und (WA_2) (gem. § 4 BauNVO) ist auf den Grundstücken für jede angefangene 100 m^2 versiegelte Grundstücksfläche entsprechend § 9 (1) Nr. 25 b BauGB (Bindung für Bepflanzungen) ein standortgerechter Laubbaum (auch Obstbaum) zu pflanzen; Stammumfang: 12–14 cm.

10. Die Aussagen und Maßgaben des landschaftsökologischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan IH 20 sind Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

11. Die Fläche der Gemarkung Flachsmeer, der Flur 8, Flurstück 59, Größe 8.800 m^2 ist rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. IH 20.
Auf der Fläche sind Ersatzmaßnahmen (§12 NNatSchG) gem. beiliegendem landschaftsökologischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. IH 20 durchzuführen.

Nachrichtliche Übernahmen

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde mel depflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbe hörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu mel den.

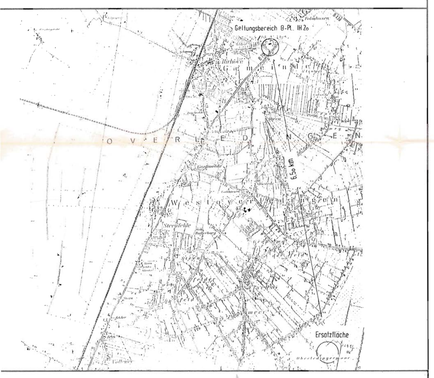
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benach richtigen.

3. Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Verordnung über die bauliche Nut zung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBL.I S. 132) anzuwenden.

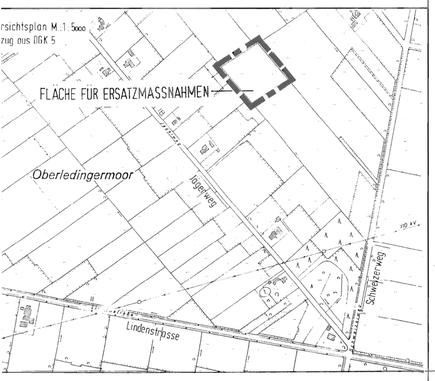
4. Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBL.I S 58) anzuwenden.

Lageplan

(ohne Maßstab)



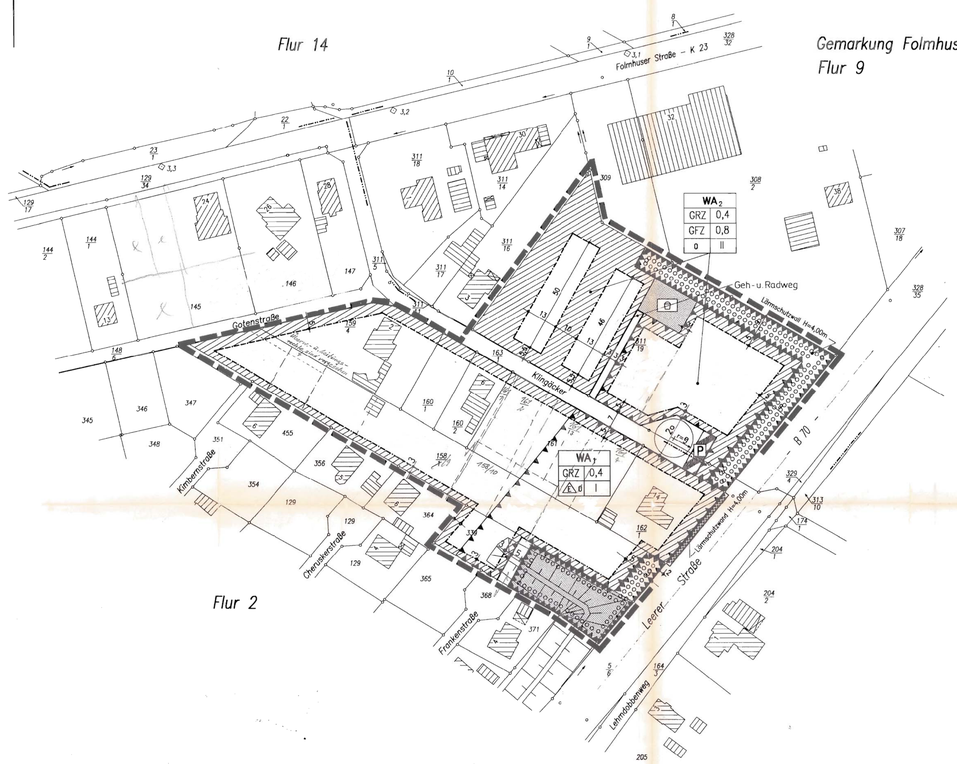
Fläche für Ersatzmaßnahmen



Bezeichnung: Oberledingermoor
Gemarkung: Flachsmeer
Flur: 8, Flurstück: 59; Größe: 8800 m^2

Bebauungsplan IH 20

Entwurf



Nachrichtlicher Hinweis

Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Lärmschutzeinrichtungen, nach der Herstellung durch die Gemeinde, vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu übernehmen und zu unterhalten. Ausgenommen ist der Lärmschutzwall auf dem Flurstück 339 innerhalb der örtlichen Grünfläche.

M. 1:1000

Kartengrundlage digitalisiert von CAD-Service Stolze & Werner Oldenburg, den 06.12.1993

Gemarkung Ihrhove Flur 2 tlw. Planunterlage

Planunterlage gefertigt am: 21.10.1993 V(P) 30/93
Katasteramt Leer

Planunterlage ergänzt am: V(P)
Katasteramt Leer

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der § § 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Westoverledingen diesen Bebauungsplan Nr. IH 20, bestehend aus der Planzeichnung und den ~~nachstehenden~~ / nebenstehen / ~~obenstehenden~~ textlichen Festsetzungen ~~sowie den nachstehenden / nebenstehenden / obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung~~, als Satzung beschlossen:

WOL, den 15.3.95

Bürgermeister — Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschluß

Der ~~Rat~~ / Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.1.94 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. IH 20 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 1.2.94 ortsüblich bekanntgemacht.

WOL, den 13.7.95 Unterschrift

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte: 9893 A, 9894 C
Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 02.07.1993). 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 31.07.1995 Im Auftrage:

Katasteramt LEER (Unterschrift) Vermessungsoberamtsrat

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von Planungsbüro INGWA GmbH

, den i.A. Dipl.-Ing. MOSEBACH
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der ~~Rat~~ / Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 22.6.94 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ~~am~~ 22.8.–9.9.94 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 29.8.94 bis 29.9.94 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

WOL, den 13.7.95 Unterschrift

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

, den ..... Unterschrift

Vereinfachte Änderung

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt.
Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ..... gegeben.

, den ..... Unterschrift

Satzungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.7.95 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

WOL, den 13.7.95 Unterschrift

Genehmigung

Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB / § 8 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.: .....) unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch ..... kenntlich gemachten Teile gemäß § 11 Abs. 1 und 2 i.V. m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

, den .....

Höhere Verwaltungsbehörde (Unterschrift)

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 03.08.1995 angezeigt worden.
Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.: 610-21-04/IH20) mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch ..... kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.

LEER, den 20.09.95

Aufsichtsbehörde — Landkreis Leer Planungsamt 26787 Leer — (Unterschrift)

Beitrittsbeschluß

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom ..... (Az.: .....) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am ..... beigetreten.
Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

, den ..... Unterschrift

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung / Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am ..... im Amtsblatt ..... bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

, den ..... Unterschrift

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

, den ..... Unterschrift

Mängel und Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

, den ..... Unterschrift

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

Geschoßflächenzahl
GFZ 0,8
Grundflächenzahl
GRZ 0,4
Zahl der Vollgeschosse
II — als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

△ — Offene Bauweise (nur Einzelhäuser zulässig)
o — Offene Bauweise
—·—·— Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P — Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

5. Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung: Spielplatz

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. Sonstige Planzeichen

Fläche für besondere Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSch (Lärmschutzwall/-wand)

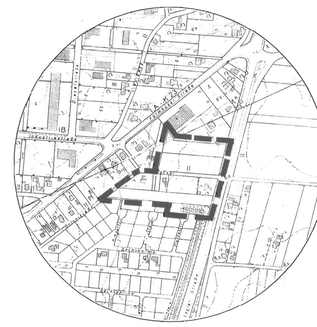
Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. BIm

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Westoverledingen

Bebauungsplan Nr. IH 20
Ortsteil Ihrhove

Übersichtsplan



Stand: August 1994

INGWA® GmbH
Hauptsitz:
Bremer Str. 18
26135 Oldenburg
Tel.: (0441)
Fax: (0441)