



Gemarkung Ihrhove/Folmhusen Flur 2/9 Maßstab: 1 : 1.000

Planunterlage

Feldvergleich am: 10.02.2021
 Az.: L4 - 66/2021
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
 Regionalbereich Aurich

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)

Art der baulichen Nutzung

1. In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die gemäß § 4 (3) Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Betriebszweigs, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe und Tankstellen auf der Grundlage des § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Maß der baulichen Nutzung

2. In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) und (3) sowie 18 (1) BauNVO nur Gebäude mit einer Firsthöhe (FH) von maximal 9,00 m bei einem Vollgeschoss und maximal 10,50 m bei zwei Vollgeschossen über Bezugspunkt zulässig. Die Bezugspunkte gemäß § 18 (1) BauNVO für die Bemessung der Firsthöhe sind der höchste Punkt des Daches (oberer Bezugspunkt) und die Oberkante der endausgebauten, erschließenden, öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur straßenseitigen Gebäudemitte (unterer Bezugspunkt). Überschreitungen der festgesetzten maximal zulässigen Firsthöhe durch untergeordnete Bauwerke (Antennen, Schornsteine usw.) sind zulässig.

3. In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) und (3) sowie 18 (1) BauNVO nur Gebäude mit einer Traufhöhe (TH) von maximal 4,50 m bei einem Vollgeschoss und maximal 6,50 m bei zwei Vollgeschossen über Bezugspunkt zulässig. Die Traufhöhe ergibt sich aus dem Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufgehängten Balkens und der Oberkante der Dachhaut. Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur straßenseitigen Gebäudemitte.

4. In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) und (3) BauNVO nur Gebäude mit einer Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens (OkFF) von maximal 0,50 m über Bezugspunkt zulässig. Die Bezugspunkte gemäß § 18 (1) BauNVO für die Bemessung des Fertigfußbodens sind die Oberkante des Fertigfußbodens (oberer Bezugspunkt) und die Oberkante der endausgebauten, erschließenden, öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur straßenseitigen Gebäudemitte (unterer Bezugspunkt).

Bauweise

5. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) sind Garagen und offene Kleingärten i. S. v. § 1 (3) GarV (Carports) gemäß § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Lediglich auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Bauweise sind Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sowie Garagen und offene Kleingärten i. S. v. § 1 (3) GarV (Carports) gemäß § 12 (6) BauNVO unzulässig.

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

6. Die Kompensation der durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 20 „Klingäcker“ verursachten naturschutzrechtlichen Eingriffe kann aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit nur außerhalb des Plangebietes erfolgen. Als externe Kompensationsmaßnahmen wird gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB folgende Maßnahme festgesetzt:
 Anpflanzungen von standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern auf dem Flurstück 29/23, Flur 10, Gemarkung Steinfeld auf einer Fläche von 20 m² zur Ergänzung von vorhandenen Gehölzstrukturen. Zu verwendende Pflanzenarten:
 Bäume: Eberesche, Hainbuche, Moor-Birke, Schwarz-Erle, Stieleiche/Sträucher: Blutrotter Hartriegel, Eingrifflicher Weißdorn, Faulbaum, Gemeiner Schneeball, Haselnuss, Hundsrösche, Ohr-Weide, Schwarzer Holunder
 Folgende Qualitäten sind zu verwenden:
 Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125-150
 Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70-90 cm
 Alle Kompensationsmaßnahmen sind spätestens in der auf die Rechtskräftigkeit der im Geltungsbereich 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 20 „Klingäcker“ folgenden Pflanzperiode (Oktober-März) vollständig umzusetzen. Im Falle des Abgangs eines Gehölzes, ist dieses art- und ortstypisch gemäß den Mindestqualitäten der Pflanzenliste spätestens in der auf den Abgang folgenden Pflanzperiode (Oktober-März) zu ersetzen. Zum Schutz der heimischen Tier- und Pflanzenwelt ist ausschließlich gebietsgenaues Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet 1: „Norddeutsches Tiefland“, entsprechend dem „Leitfaden zur Verwendung gebietsweiser Gehölze 2011“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) und zertifiziert nach dem Standard der ZgG (Zertifizierte gebietsweiser Gehölze) oder gleichwertiger Art zu verwenden.

Immissionsschutz

7. Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind bei Neubauten oder baulichen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109-1, Ausgabe 2018-01, die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. RW) durch die Außenbereiche (Wandtafel, Fenster, Lüftung, Dach etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außen-lärmpegel in dB(A)	erf. R _{w,ext} (Wohn-, Aufenthalts- und Unterrichts- und Büroräume) in dB	erf. R _{w,ext} (Büro- und Büroräume) in dB
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35
V	71-75	45	40

8. Die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, sind auf der der Emissionsfläche (B 70 und K 23) abgewandten Gebäudeseite anzuordnen oder durch massive bauliche Anlagen (Nebengebäude, Lärmschutzwände) gegen den Verkehrslärm zu schützen. Dabei ist sicherzustellen, dass der Orientierungswert gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005 für die Tageszeit von 55 dB(A) für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nicht überschritten wird.

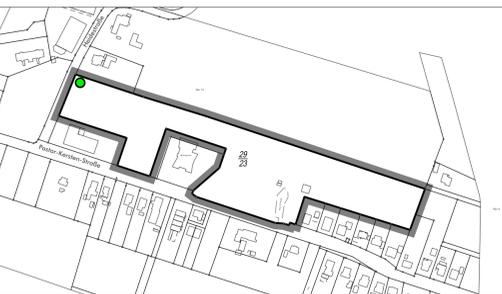
9. Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes mit den Kennzeichnungen „Lärmschutzwall“ und „Lärmschutzwand“ sind die vorhandenen aktiven Lärmschutzmaßnahmen Lärmschutzwand und Lärmschutzwand dauerhaft in einer Höhe von 4 m zu erhalten.

Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

10. Die gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und in ihrer natürlichen Ausprägung zu erhalten. Im Falle des Abgangs eines Gehölzes ist dieses standorttypisch art- und ortstypisch, spätestens in der auf den Abgang folgenden Pflanzperiode (Oktober-März) zu ersetzen. Mindestqualität der Ersatzpflanzung: Heister, 3 x v., 200-250 cm bzw. verplanter Strauch, 3 Triebe, 100-150 cm. Die Bäume und Sträucher langfristig sichere Pflege- und Ausstattungsmaßnahmen gemäß den „Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege“ (ZTV-Baumpflege 2017) sind zulässig. Grundsätzlich sind bei gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB zu erhaltenden Bäumen und Sträuchern wurzelschädliche Maßnahmen jeglicher Art (wie z. B. Aufschüttungen, Abgrabungen, Ablagerungen, Errichtung von Einfriedungen oder Flächenfestlegungen im Kronenbereich) unzulässig. Zu beachten ist Hinweis Nr. 5.

Externe Kompensationsflächen (verkleinerte Darstellung)

Anpflanzungen von standortheimischen Bäumen und Sträuchern auf dem Flurstück 29/23, Flur 10, Gemarkung Steinfeld auf einer Fläche von 20 m² zur Ergänzung von vorhandenen Gehölzstrukturen. vgl. TF Nr. 6)



Umgebung der externen Kompensationsfläche (externer Geltungsbereich)
 Fläche für anteilige notwendige Kompensationsmaßnahmen

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. Art der baulichen Nutzung**
- Allgemeine Wohngebiete**
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 0,4** Grundflächenzahl
- TH** ... Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt, Traufhöhe als Höchstmaß (vgl. TF Nr. 3)
- FH** ... Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt, Firsthöhe als Höchstmaß (vgl. TF Nr. 2)
- OkFF** ... Maximale Höhe Oberkante Fertigfußbodens in m über einem Bezugspunkt, (vgl. TF Nr. 4)
- o** Offene Bauweise
- Baugrenzen**
- 4. Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen**
- Straßenbegrenzungslinie**
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**
- Öffentliche Parkfläche**
- 5. Grünflächen**
- Öffentliche Grünfläche**
- Zweckbestimmung:**
- Gehölzbestand**
- 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Umgebung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**
- Umgebung der Flächen für Nutzungsbeschränkung oder Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes**
- Kenntzeichnung des Lärmpegelbereiches gemäß DIN 4109 (vgl. TF Nr. 7)**
- Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (LPB)**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (GEMÄß § 84 (3) NBAUO)

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem festgesetzten Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 20 „Klingäcker“, Gemeinde Westoverledingen, Ortsteile Ihrhove und Folmhusen.

Dachform und Dachneigung

1. Zulässig sind Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen von mindestens 15°. Bei Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO und Gebäuden als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie untergeordneten Gebäudeteilen (z. B. Dachgauben und Wintergärten) gilt diese Festsetzung nicht.

Fassadengestaltung

2. Für Fassaden von Hauptgebäuden ist nur Verblendenwerk in roten, rotbraunen und rotbraunen Farbtönen zulässig. Als Grundlage für die zulässigen Farbtöne des Verblendenwerks gelten die den RAL-Farbwerten 2001, 2002, 3000, 3009, 3011, 3013, 3016, 8001 und 8012 entsprechenden Farbtöne. Für Gliederungs- und Gestaltungszwecke ist die Verwendung von Holz bis zu jeweils 1/3 der einzelnen Gebäudeseiten zulässig. In den zulässigen Anteil von 1/3 werden alle Öffnungen mit eingerechnet. Bei Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO und Gebäuden als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie untergeordneten Gebäudeteilen (z. B. Dachgauben und Wintergärten) gilt diese Festsetzung nicht.

Einfriedigungen

3. Einfriedigungen entlang von öffentlichen Verkehrsstraßen sind nur als lebende Schnitthecke (s. nachfolgende Pflanzenliste) oder als Zäume mit einer Höhe von bis zu maximal 1,50 m zulässig. Entlang der öffentlichen Verkehrsstraßen sind Sichtschutzelemente im nicht überbaubaren Bereich und als Einfriedung unzulässig.

Pflanzenliste für Schnitthecken

- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Roh-Buche (Fagus sylvatica)
- Feld-Ahorn (Acer campestre)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Elbe (Taxus baccata)

Versiegelungen im straßenseitigen Grundstücksbereich

4. Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen entlang öffentlicher Verkehrsflächen, sind nur Zufahrten, Pkw-Stellplätze, Zuwegungen zum Haus und Terrassen als befestigte Flächen zulässig. Unzulässig sind hier i. S. von § 9 (2) NbaVO Zierkies- und Zierrisplattflächen ab einer Größe von insgesamt 5 m².

Ordnungswidrigkeitenbelehrung

5. Ordnungswidrig handelt nach § 80 NbaVO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschriften entspricht. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NbaVO mit einer Geldbuße bis 50.000 € geahndet werden.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.10.2021 (Nds. GVBl. S. 700) und des § 84 (3) Niedersächsisches Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. S. 384), hat der Rat der Gemeinde Westoverledingen die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. Ih 20 „Klingäcker“ bestehend aus der nebenstehenden Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Westoverledingen, den _____ Gemeinde Westoverledingen
 Der Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 13.01.2021 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. Ih 20 „Klingäcker“ beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB vom 26.01.2021 bis 02.02.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Westoverledingen, den _____ Gemeinde Westoverledingen
 Der Bürgermeister

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

LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
 Gemarkung Ihrhove, Flur 2
 Feldvergleich am: 10.02.2021
 Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Leer, Westeringe 2-4, 26789 Leer
 Az.: L4 - 66/2021

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 10.02.2021). 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 _____ Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
 Regionaldirektion Aurich, Katasteramt Leer
 Im Auftrage:

Unterschrift _____

Planverfasser

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. Ih 20 „Klingäcker“ wurde ausgearbeitet von:

Leer, den _____ Dipl.-Ing. Wolfgang Bühr

Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 (2) BauGB vom 15.09.2021 bis 22.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. Ih 20 „Klingäcker“ hat mit Begründung vom 30.09.2021 bis einschließlich zum 01.11.2021 öffentlich ausliegen und war auf der Internetseite der Gemeinde Westoverledingen einsehbar.

Westoverledingen, den _____ Gemeinde Westoverledingen
 Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. Ih 20 „Klingäcker“ in seiner Sitzung am 28.09.2023 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Westoverledingen, den _____ Gemeinde Westoverledingen
 Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. Ih 20 „Klingäcker“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am 15.11.2023 im Amtsblatt für den Landkreis Leer bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. Ih 20 „Klingäcker“ ist damit am 15.11.2023 rechtsverbindlich geworden.

Westoverledingen, den _____ Gemeinde Westoverledingen
 Der Bürgermeister

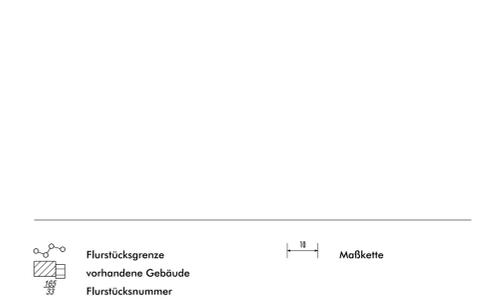
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. Ih 20 „Klingäcker“ ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen, den _____ Gemeinde Westoverledingen
 Der Bürgermeister

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

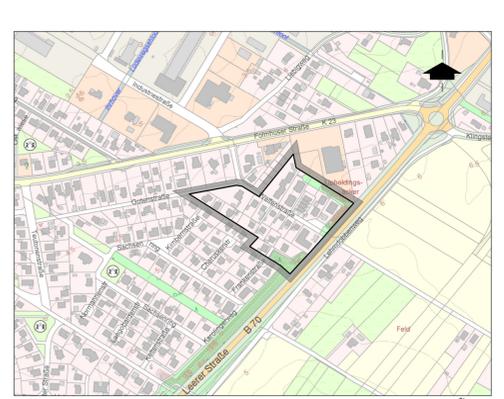
- 1. Rechtliche Grundlagen**
 Als gesetzliche Grundlagen für diesen Bebauungsplan gelten:
 – Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I, S. 2939)
 – Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.10.2021 (Nds. GVBl. S. 700)
 – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Es gilt die Baunutzungsverordnung BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802)
 – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802)
 – Niedersächsisches Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. S. 384)
 – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2942), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I, S. 3908)
 – Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum BNatSchG (NAGBNatSchG) vom 19.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2020 (Nds. GVBl. S. 451)
- 2. Einschränkung in technische Vorschriften**
 Die den Festsetzungen der Bauleitplanung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-, ISO-Vorschriften und technische Arbeitsblätter) können bei der Verwertung der Gemeinde Westoverledingen, Bahnhofstraße 18, 26810 Westoverledingen, eingesehen werden.
- 3. Bodenfunde**
 Sollen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenveränderungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hofstr. 11 in Aurich, Tel.: 04941/799-33 als verantwortliche Stellen unverzüglich gemeldet werden. Anzeigepflichtig neben dem Finder sind auch der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten, die zu dem Bodenfund geführt haben, sowie der Eigentümer des Grundstücks. Fundstellen sind gemäß § 14 Abs. 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. (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978, Nds. GVBl. 1978, S. 517), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135).
- 4. Alt- und Abfallablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen**
 Sollen bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Ablagerungen bzw. Altstandorte zu Tage treten oder Abfallablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen auftreten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer, Bergmannstraße 37, 26789 Leer, Tel.: 0491-9260 zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauvorbereitende Firma.
- 5. Baumschutz**
 Innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. Ih 20 gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Westoverledingen (Satzung über den Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Westoverledingen vom 17.07.2014 (Neufassung), geändert am 20.06.2018).
 Bei Bauleitplänen sind die geltenden Schutzmaßnahmen für Bäume zu beachten. Es gilt die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die KAS-IP-4 Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“. Für die Verlegung von Leitungen bzw. für den Neubau von unterirdischen Leitungen sowie Änderungen im Bestand ist ergänzend das Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Februar 2013, zu berücksichtigen.
- 6. Bauverbotszone**
 Innerhalb der festgesetzten Bauverbotszone entlang der „Leerer Straße“ (B 70) dürfen gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Dies gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Im Betrieben mit der zuständigen Straßenbaubehörde können im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden.
- 7. Freistellung des Straßenbausträgers**
 Der Straßenbausträger der B 70 (Leerer Straße), die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Aurich, ist von jeglichen Forderungen (insbesondere Lärmschutz), die aus den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. Ih 20 „Klingäcker“ entstehen können, freigestellt.
- 8. Unterhaltung vorhandener Lärmschutzeinrichtungen**
 Die im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. Ih 20 „Klingäcker“ vorhandenen Lärmschutzeinrichtungen (Lärmschutzwand, Lärmschutzwälle) sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu unterhalten.
- 9. Kampfmittelkunde**
 Besteht ein Verdacht auf Kampfmittel ist umgehend vor Beginn der Bauarbeiten im Erdreich eine weiterführende Gefahrenforschung durchzuführen und bei den zuständigen Polizeidienststellen, dem Ordnungsdienst oder dem Kampfmittelbesichtigungsamt zu melden. Sollen bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese Funde umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsdienst oder dem Kampfmittelbesichtigungsamt zu melden.



Gemeinde Westoverledingen
 Ortsteile Ihrhove und Folmhusen

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. Ih 20 "Klingäcker"

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB
 Mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NbaVO



Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Maßstab 1 : 5.000, © LGLN
 Übersichtsplan zum Plangebiet