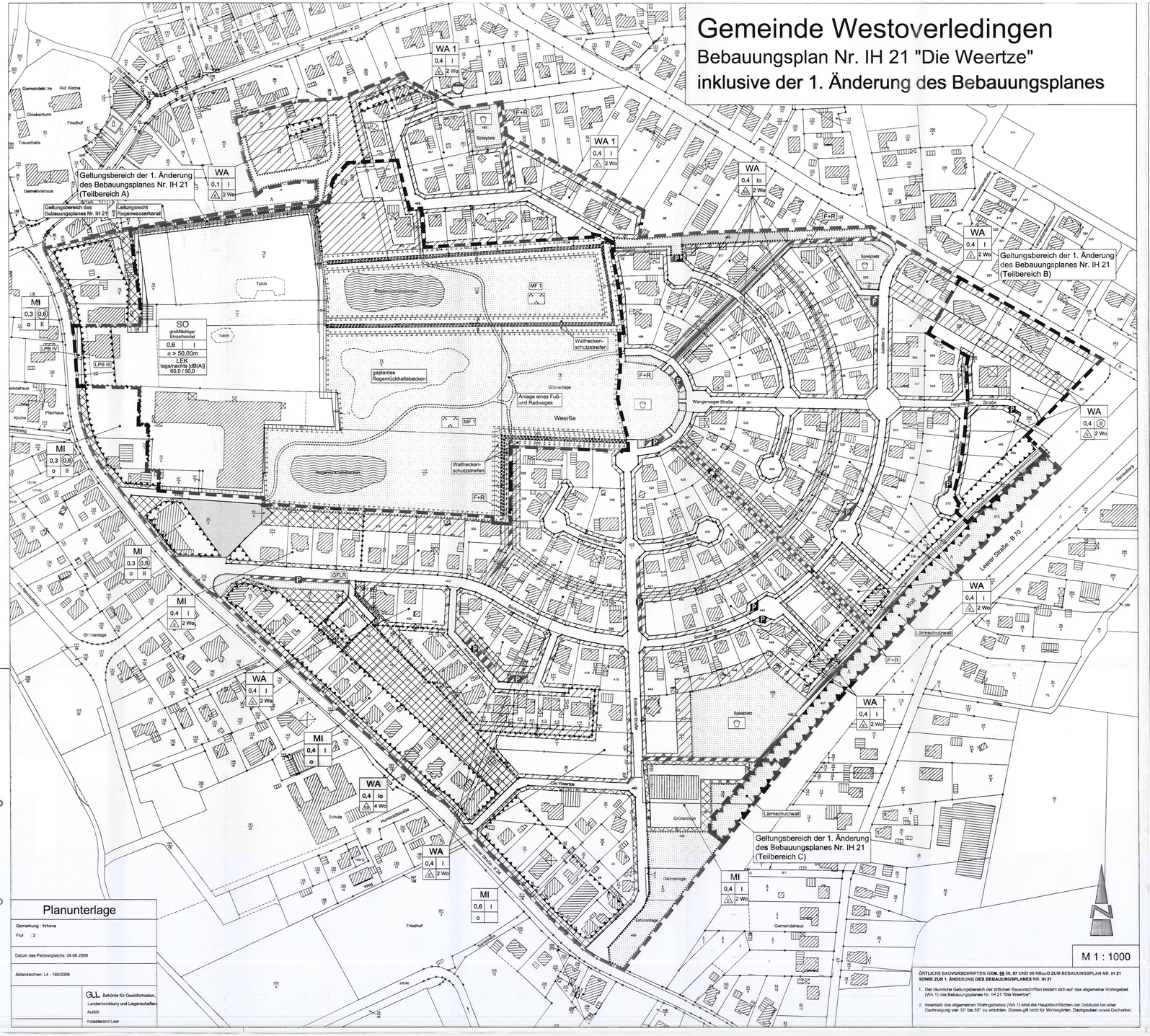
Gemeinde Westoverledingen

Bebauungsplan Nr. IH 21 "Die Weertze"

inklusive der 1. Änderung des Bebauungsplanes



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. IH 21
Die textlichen Festsetzungen gelten für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 21 in den Teilbereichen A, B und C.

1. Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel" gem. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
   - ein Vollsortimentsmarkt mit nahversorgungsrelevantem Sortiment mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.400 m² inkl. Mall, Windfang und Shops in der Vorkassenzone
   - ein Lebensmittel-Discounter mit nahversorgungsrelevantem Sortiment mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.120 m²
   - zwei Fachmärkte mit zentrenrelevanten Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von 600 m²
   - drei Shopflächen bis maximal 180 m² Verkaufsfläche je Shop ohne Sortimentsbeschränkungen
   - Dienstleistungsbetriebe
   - Schank- und Speisewirtschaften
2. Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel" sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung der Teilfläche zugeordneten Emissionskontingente (LEK) nach DIN 45691 weder tagsüber noch nachts überschreiten. (§ 1 (4) Nr. 2 BauNVO). Die Berechnung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes angegebenen Emissions- kontingente (LEK) ist mit der Annahme freier Schallausbreitung vom Emissions- zum Immissionsort und ausschließlich unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes und ohne Berücksichtigung von Abschirmungen und von Boden- und Meteorologie-Dämpfung nach DIN 9613-2 durchgeführt worden. (Anmerkung: Ein Betrieb ist auf dem jeweiligen Gebiet zulässig, wenn der nach TA-Lärm berechnete Beurteilungspegel Lr(im jeweiligen Immissionsort das für das Betriebsgrundstück aus dem im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingent berechnete Immissionskontingent einhält bzw. unterschreitet).
3. In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichende Bauweise (a) sind Gebäude mit einer Länge von über 50,00 m zulässig. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung.
4. Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO) sind auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der Gewässer Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 12 und 14 BauNVO nicht zulässig.
5. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" gem. § 9 (1) Nr. 15 **Bis zur** Anlage eines Fuß- und Radweges zulässig. **Die im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" verlaufenden Wallheckenschutzstreifen dürfen für die Anlage dieses Weges auf einer Breite von jeweils 3,00 m durchbrochen werden.** Die Wegeführung innerhalb des Geltungsbereiches hat lediglich eine dienstliche Funktion.
6. Die innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind als Ausgleichsmaßnahmen (gem. § 15 (2) BNatSchG) zur Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft, nach Maßgabe des Umweltberichtes zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 21 i. V. m. dem Gründordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan Nr. IH 21 auszuführen.
7. Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (MF 1) sind die für die Oberflächenentwässerung notwendigen Regenrückhaltebecken zulässig und nach Maßgabe des Umweltberichtes zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 21 i. V. m. dem Gründordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan Nr. IH 21 naturnah anzulegen.
8. Die entlang der gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützten Landschaftsbestandteile (Wallhecken) festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind nach Maßgabe des Umweltberichtes zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 21 als begleitender Krautsaum (Wallheckenschutzstreifen) zu entwickeln. Innerhalb dieser Flächen sind Bodenauf- und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.
9. Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist ein Abschnitt der nördlich des Flurstücks 75/5 vorhandenen Wallhecke (gem. § 22 (3) NAGBNat- SchG geschützter Landschaftsbestandteil) nach Maßgabe des Umweltberichtes zur 1. Änderung des Bebau- ungsplanes Nr. IH 21 durch Anpflanzung von Gehölzen sowie Einsaatung des Wallkörpers durch Boden- material in seiner Ausprägung aufzuwerten.
10. Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind zum Schutz der Gehölzbestände (gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützte Landschafts- bestandteile) während der Bauarbeiten Schutzmaßnahmen gem. RAS -LP 4 und DIN 18920 vorzusehen. Bei Abgängen oder bei der Beseitigung aufgrund einer Befreiung sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
11. Die innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzten mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB dürfen weder durch bauliche Anlagen überbaut noch mit Gehölzen bepflanzt werden.
12. Innerhalb der entlang der Ihrener Straße (K 24) festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind in den als Lärmpegel- bereich III bzw. IV (gem. DIN 4109) gekennzeichneten Bereichen in einem Abstand von ca. 32,00 m bzw. ca. 12,00 m zur Fahrbahnkante der Ihrener Straße beim Neubau bzw. bei baulichen Veränderungen der folgend aufgeführten erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R'w,res) der Außenbauteile für Aufent - haltsräume von Wohnungen bzw. für Büroräume u. ä. einzustellen :

	Lärmpegelbereich III:	Lärmpegelbereich IV:
Aufenthaltsräume v. Wohnungen:	erf. R'w,res = 35 dB	erf. R'w,res = 40 dB
Büroräume u. ä.:	erf. R'w,res = 30 dB	erf. R'w,res = 35 dB

13. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB ist ein Lärmschutzwall in einer Höhe von H ≥ 4,00 m über Gelände zu errichten.
14. 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 anzulegen.
15. Die Flächen der Gemeinde Westoverledingen, Gemarkung Großwolde, Flur 11, Flurstück 117 (Gesamtgröße ca. 2,8 ha, anteilig werden ca. 1,05 ha benötigt), Gemarkung Völlen, Flur 19, Flurstück 12 (Gesamtgröße ca. 1,24 ha, anteilig werden 2.635 m² benötigt) sowie Gemarkung Grotegaste, Flur 3, Flurstück 37/8 (Gesamtgröße ca. 21,2 ha, anteilig werden 3.490 m² benötigt) sind rechtsverbindliche Bestandteile des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 21 (Kompensationsflächen). Auf den bezeichneten Flächen werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB zur abschließenden Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft nach Maßgabe des Umweltberichtes zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 21 umgesetzt.
16. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 21 überlagert Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. IH 21. Die in dieser Bereichsüberlagernden textlichen Festsetzungen Nr. 1, Nr. 2, Nr. 5, Nr. 6, Nr. 7, Nr. 8, Nr. 16 sind unverändert Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 21. Die weiteren textlichen Festsetzungen treten bei Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes außer Kraft.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. IH 21 (Ursprungsplan - rechtskräftig seit 2005)
Die textlichen Festsetzungen gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. IH 21 mit Ausnahme des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 21 (Teilbereich A, B, C).

1. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA u. WA1) gem. § 4 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).
2. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA u. WA1) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
3. Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 6 bis Nr. 8 nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).
4. Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
5. Gem. § 19 (4) BauNVO sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO mitzurechnen. Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl ist nicht zulässig, im Einzelfall kann von der festgesetzten Grundflächenzahl eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Einhaltung dieser Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führt (§ 19 (4) BauNVO).
6. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB sind heimische, standort- gerechte Gehölze zu pflanzen.
7. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. IH 21 sind als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB für vorhandene, erhaltenswerte Gehölzflächen und Einzelgehölze ausreichende Sicherungsmaßnahmen gem. DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und den Richtlinien für die Anlage von Straßen-Teil-Landschaftsgestaltung; Abschnitt 4.* "Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen" (RAS-LG 4) dem derzeitigen Stand der Technik entsprechend zu treffen.
8. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA 1) sind die Hauptnutzungsgebäude als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB vorwiegend mit Solarenergieanlagen auszustatten.
9. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB ist ein Lärmschutzwall in einer Höhe von H ≥ 4,00 m über Gelände zu errichten.
10. Innerhalb der entlang der Leerer Straße (B 70) festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind in einem Abstand von 20,00 m bis 30,00 m zur Straßenmitte der Leerer Straße (Lärmschutzbereich 1) nur Wohngebäude zulässig, bei denen die der schallbelastesten Seite zugewandten Fenster- und Türelemente im 1. und 2. OG der Schallschutzklasse IV (Schallschutzklasse SSK, nach VDI 2791 bzw. DIN 4109) entsprechen.
11. Innerhalb der entlang der Leerer Straße (B 70) festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind in einem Abstand von 31,00 m bis 50,00 m zur Straßenmitte der Leerer Straße (Lärmschutzbereich 2) nur Wohngebäude zulässig, bei denen die der schallbelastesten Seite zugewandten Fenster- und Türelemente im 1.OG der Schallschutzklasse II und die im 2. OG der Schallschutzklasse III (Schallschutzklasse SSK, nach VDI 2791 bzw. DIN 4109) entsprechen.
12. Innerhalb der entlang der Ihrener Straße (K 24) festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind in einem Abstand bis 9,00 m zur Straßenmitte der Ihrener Straße (Lärmschutzbereich 1) nur Wohngebäude zulässig, bei denen die der schallbelastesten Seite zugewandten Fenster- und Türelemente im EG und 1. OG der Schallschutzklasse IV (Schallschutzklasse SSK, nach VDI 2791 bzw. DIN 4109) entsprechen.
13. Innerhalb der entlang der Ihrener Straße (K 24) festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind in einem Abstand von 9,00 m bis 30,00 m zur Straßenmitte der Ihrener Straße (Lärmschutzbereich 2) nur Wohngebäude zulässig, bei denen die der schallbelastesten Seite zugewandten Fenster- und Türelemente im EG und 1. OG der Schallschutzklasse III (Schallschutzklasse SSK, nach VDI 2791 bzw. DIN 4109) entsprechen.
14. Innerhalb der entlang der Ihrener Straße (K 24) festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind in einem Abstand von 30,00 m bis 54,00 m zur Straßenmitte der Ihrener Straße (Lärmschutzbereich 3) nur Wohngebäude zulässig, bei denen die der schallbelastesten Seite zugewandten Fenster- und Türelemente im EG und 1. OG der Schallschutzklasse II (Schallschutzklasse SSK, nach VDI 2791 bzw. DIN 4109) entsprechen.
15. Innerhalb der entlang der Bahnhofstraße (K 23) festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind in einem Abstand von 36,00 m bis 66,00 m zur Straßenmitte der Bahnhofstraße (Lärmschutzbereich 2) nur Wohngebäude zulässig, bei denen die der schallbelastesten Seite zugewandten Fenster- und Türelemente im EG und 1. OG der Schallschutzklasse II (Schallschutzklasse SSK, nach VDI 2791 bzw. DIN 4109) entsprechen.
16. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB je 200 m² Verkehrsfläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
17. 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 anzulegen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. §§ 56, 97 UND 98 NBauO ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. IH 21 SOWIE ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. IH 21

1. Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften bezieht sich auf das allgemeine Wohngebiet (WA 1) des Bebauungsplanes Nr. IH 21 "Die Weertze".
2. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA 1) sind die Hauptdachflächen der Gebäude bei einer Dachneigung von 35° bis 55° zu errichten. Dieses gilt nicht für Wintergärten, Dachgauben sowie Dacherker.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) und der §§ 56, 97 und 98 Niedersächsische Bauordnung (NBauO), in den jeweils aktuellen Fassungen, hat der Rat der Gemeinde Westoverledingen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 21 bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Westoverledingen, 24.03.2011

(Siegel) Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1: 1.000, Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Herausgeber: Herausgegeben von der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL) 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 Verwendung für nichtlegale oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erläuterung 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 Standardpräsentationen 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: 4.8.09). 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, 12.05.2011

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Aurich
Katasteramt Leer

(Siegel) Katasteramtsleiter

PLANVERFASSER

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 21 mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach.

Rastede, 24.03.2011

Dipl. Ing. O. Mosebach
(Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seinen Sitzungen am 28.11.2007, 09.06.2010 und 01.09.2010 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 21 mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 18.10.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Westoverledingen, 24.03.2011

Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 08.12.2010 nach Erörterung dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 21 mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am 15.12.2010 ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht. Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung hat mit Begründungen vom 23.12.2010 bis zum 24.01.2011 öffentlich ausgelegen.

Westoverledingen, 24.03.2011

Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 21, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 24.03.2011 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Westoverledingen, 24.03.2011

Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 21 mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 10 (3) BauGB am 04.06.2011 im Amtsblatt bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 21 ist damit am 04.06.2011 rechtsverbindlich geworden.

Westoverledingen, 04.06.2011

Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 21 mit örtlichen Bauvorschriften ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen, ...

Bürgermeister

18. 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 Gehölzstrukturen zu pflegen, zu ergänzen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang oder bei Beseitigung aufgrund einer Befreiung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen.
19. 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 Gräben zu erhalten, zu sichern und zu entwickeln. Eine nachhaltige Veränderung der Graben- und Uferstruktur (z.B. Uferbau) ist nicht zulässig.
20. Die Flächen der Gemeinde Westoverledingen, Gemarkung Ihrhove, Flur 18, Flurstücke 67, 68 und 69 sowie der Gemarkung Fachmerer, Flur 11, Flurstück 93 (anteilig) sind rechtsverbindlicher Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. IH 21 (Kompensationsflächen). Auf den bezeichneten Flächen werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB zur abschließenden Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft nach Maßgabe des Gründordnungsplanes (GOP) zum Bebauungsplan Nr. IH 21 umgesetzt.

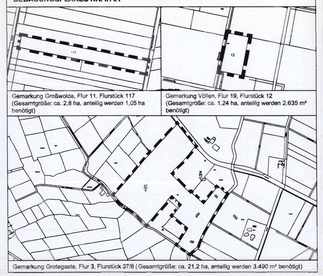
NACHRICHTLICHE HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. IH 21 SOWIE ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. IH 21

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten u.- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlevorkommen, Steinansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14. (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Grundeigentümer. 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.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
3. Bei der Erstellung von Bauwerken sind Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten (gem. DVGW Arbeitsblatt W403). Die Versorgungsleitungen dürfen nicht mit Bäumen überpflanzt werden (gem. DIN 1998 Pkt. 5).
4. Anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
5. Der Gründordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan Nr. IH 21 ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. IH 21.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. IH 21 SOWIE ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. IH 21

1. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. IH 21 sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 21 gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Westoverledingen.
2. Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 21 befinden sich gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützte Landschaftsbestandteile (Wallhecken).
3. Gem. § 3 (2) NSchG sind im Bereich der Sichtdreiecke sichtnehmende Anpflanzungen und bauliche Anlagen oberhalb einer Höhe von 0,80 m, gemessen von der Fahrbahnoberkante, freizuhalten. Ausgenommen sind die gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Gehölze- und Baumbestände.
4. Es ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO 1990) anzuwenden.
5. Es ist die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 anzuwenden.

FLÄCHEN FÜR KOMPENSATIONSMASNAHMEN FÜR DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. IH 21



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- WA — allgemeine Wohngebiete
- MI — Mischgebiete
- SO — sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel"
- LEK — Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,4
- (0,6) — Geschossflächenzahl (GFZ), z. B. (0,6)
- II — Zahl der Vollgeschosse - als Höchstwert, z. B. II
- (II) — Zahl der Vollgeschosse - zwingend, z. B. (II)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o — offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- a — abweichende Bauweise, s. textliche Festsetzung
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- P — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Öffentliche Parkfläche"
- F+R — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg"

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- Flächen für die Abwasserbeseitigung

6. Grünflächen

- private Grünflächen
- öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung:
- "Parkanlage"
- "Spielplatz"

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 — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten i.S.d. Naturschutzrechts, hier: gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützte Landschaftsbestandteile (Wallhecken)

9. Sonstige Planzeichen

- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG, hier Lärmschutzwall
- LPB III — Lärmpegelbereich gem. DIN 4109
- LEK tags/nachts [dB(A)] 65/50 [dB(A)] — Emissionskontingente (LEK) nach DIN 45691. Tag- und Nachtwert gem. Lärmgutachten
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 21 (Teilbereiche A, B und C)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. IH 21 (Ursprungsplan - rechtskräftig seit 2005)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Gemeinde Westoverledingen

Landkreis Leer

Bebauungsplan Nr. IH 21 "Die Weertze"

inklusive der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Übersichtsplan der 1. Änderung des Bebauungsplanes
unmaßstäblich

Diekmann & Mosebach Regionalplanung Stadt- und Landschaftsplanung Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 211 26180 Rastede Tel. (04402) 9116 30 Fax 9116 40