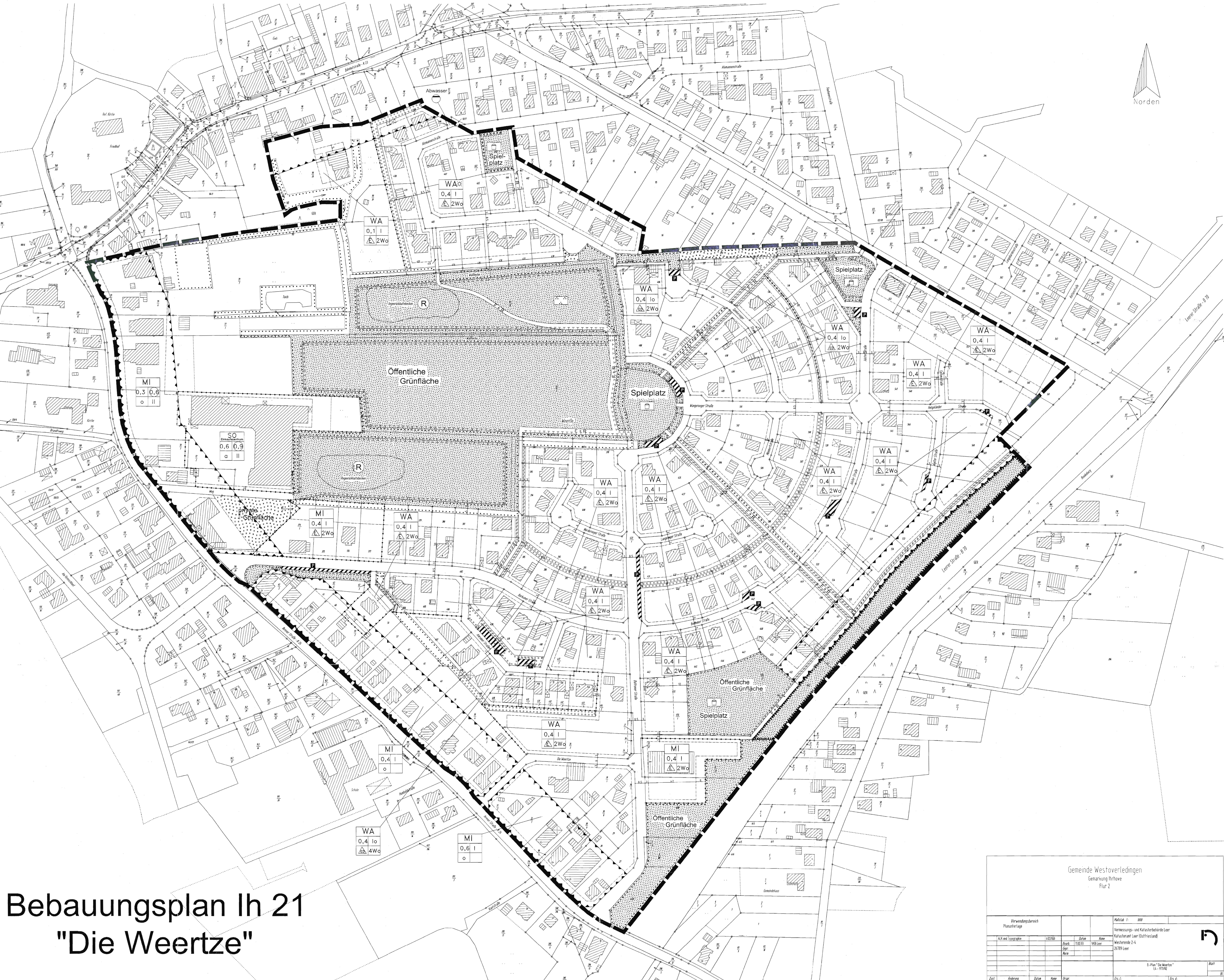




Bebauungsplan Ih 21 "Die Weertze"

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der Baulichen Nutzung

- WA** Allgemeines Wohngebiet (MI) sind Nutzungen gem. §4 (2) Nr. 3 und §4 (3) BauNVO nicht zulässig (§1 (6) Nr. 1 BauNVO)
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- MI** Mischgebiete
- WA 2Wo** Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude
- SO** Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe

2. Maß der Baulichen Nutzung

- Grundflächenzahl z.B. GRZ 0,4
- Geschosflächenzahl z.B. GFZ 0,8
- Zahl der Vollgeschosse z.B. II als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinie, Bauformen

- offene Bauweise
- abweichende Bauweise ohne Längenbeschränkung bis 110m
- Baugrenze
- nur Einzeihäuser zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F + R Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

- öffentliche Parkfläche

5. Grünflächen

- Grünflächen (öffentlich)
- Grünflächen (privat)

Zweckbestimmung

- Parkanlage
- Spielplatz

6. Flächen für Abwasserbeseitigung

- Abwasser

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

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

8. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG (Lärmschutzwahl)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Gem. §3 (2) Nr. 2 sind im Bereich der festgesetzten Stichtagslinie schwebende Anpflanzungen und bauliche Anlagen oberhalb 0,80m Höhe, gemessen von Fahrbahnunterkante, freizuhalten. Ausgenommen sind die gem. §9 (1) Nr. 25 BauNVO festgesetzten Gehölz- und Baumbestände.
- Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) anzuwenden.
- Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Verordnung über die Ausarbeitung des Bauteilplanes und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 36) anzuwenden.

NACHRICHTLICHER HINWEIS

- *Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Funde gemacht werden, sind diese gem. §14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes unverzüglich der unteren Denkmalbehörde des Landkreises Leer (Tel. 0491 - 9261213) oder einen Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz v. 30.05.1978)
- Bei der Erstellung von Bauwerken sind Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten (gem. DVGW Arbeitsblatt W405). Die Versorgungsleitungen dürfen nicht mit Bäumen überblendet werden (gem. DIN 1988 Pkt. 5)
- Arbeitslose Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb der "Allgemeinen Wohngebiete" (WA) sind Nutzungen gem. §4 (2) Nr. 3 und §4 (3) BauNVO nicht zulässig (§1 (6) Nr. 1 BauNVO)
- Innerhalb der Mischgebiete (MI) sind Nutzungen gem. §6 (2) Nr. 6-8 sowie gem. §6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§1 (6) Nr. 1 BauNVO)
- Ermittlung der Grundflächenzahl: Gemäß §19 (4) BauNVO sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Grundflächen von - Gärten und Spielplätzen mit ihren Zufahrten und - Nebenanlagen i.S. von §14 BauNVO mitzurechnen. Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl ist nicht zulässig.
- Innerhalb der im Bebauungsplan besonders ausgewiesenen Bereiche sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (§9 (1) Nr. 6 BauGB). (Ausnahme: Im Bereich der Ammerer Straße)
- Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ist je 200qm Verkehrsfläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen (Bindungen für Bepflanzungen gem. §9 (1) Nr. 25 BauGB).
- Innerhalb der öffentlichen Grünflächen gem. §9 (1) Nr. 15 BauGB sind die für die Wasserhaltung im Plangebiet notwendigen Maßnahmen zulässig.
- Innerhalb der öffentlichen Grünflächen gem. §9 (1) Nr. 15 BauGB sind die für die Wasserhaltung im Plangebiet notwendigen Anlagen - als Maßnahmen für die Entwicklung von Natur und Landschaft - naturnah auszubilden (gem. Maßgabe des GGP).
- Innerhalb der öffentlichen Grünflächen gem. §9 (1) Nr. 15 BauGB sind standortgerechte, heimische Gehölze zu pflanzen.
- Die innerhalb der öffentlichen Grünflächen festgelegten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. §9 (1) Nr. 20 BauGB sind als Ausgleichsmaßnahmen (gem. §10 NHAusSchG) zur Kompensation der unvermeidbaren, zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft, nach Maßgaben des Grünordnungsplanes zum B-Plan auszuführen.
- Schutz von Gehözen gem. §9 (1) Nr. 20 BauGB (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft). Für vorhandene, erhaltenswerte Gehölzflächen und Einzelgehölze sind ausreichende Sicherungsmaßnahmen gem. DIN 19520 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und den Richtlinien für die Anlage von Straßen-Tal-Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4: "Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen" (RAS-LG 4) dem derzeitigen Stand der Technik entsprechend zu treffen.
- Innerhalb des besonders gekennzeichneten WA-Gebietes sind die Hauptnutzungsgebäude u. a. vornehmlich mit Solaranlagen auszustatten (Maßnahmen zum Schutz der Natur gem. §9 (1) Nr. 20 BauGB).
- Innerhalb der dargestellten Flächen für besondere Anlagen zur Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG gem. §9 (1) Nr. 24 BauGB sind ein 1,00m hoher Lärmschutzwall zu errichten.
- 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 20-30m bis zur Straßenmitte der "B70" (Lärmschutzbereich 1) nur Wohngebäude zulässig, bei denen die der schallbelasteten Seite zugewandten Fenster- und Türöffnungen im 1. und 2. OG der Schallschutzklasse IV (Schallschutzklassen SSK, nach VDI 2791 bzw. DIN 4109) entsprechen.
- 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 31-50m bis zur Straßenmitte der "B70" (Lärmschutzbereich 2) nur Wohngebäude zulässig, bei denen die der schallbelasteten Seite zugewandten Fenster- und Türöffnungen im 1. und 2. OG der Schallschutzklasse IV (Schallschutzklassen SSK, nach VDI 2791 bzw. DIN 4109) entsprechen.
- Innerhalb der dargestellten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG gem. §9 (1) Nr. 24 BauGB sind im Abstand bis 9m zur Straßenmitte der "inneren Straße" (Lärmschutzbereich 1) nur Wohngebäude zulässig, bei denen die der schallbelasteten Seite zugewandten Fenster- und Türöffnungen im EG und 1. OG der Schallschutzklasse II (Schallschutzklassen SSK, nach VDI 2791 bzw. DIN 4109) entsprechen.
- Innerhalb der dargestellten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG gem. §9 (1) Nr. 24 BauGB sind im Abstand 9-30m zur Straßenmitte der "inneren Straße" (Lärmschutzbereich 2) nur Wohngebäude zulässig, bei denen die der schallbelasteten Seite zugewandten Fenster- und Türöffnungen im EG und 1. OG der Schallschutzklasse II (Schallschutzklassen SSK, nach VDI 2791 bzw. DIN 4109) entsprechen.
- Innerhalb der dargestellten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG gem. §9 (1) Nr. 24 BauGB sind im Abstand 30-54m zur Straßenmitte der "inneren Straße" (Lärmschutzbereich 3) nur Wohngebäude zulässig, bei denen die der schallbelasteten Seite zugewandten Fenster- und Türöffnungen im EG und 1. OG der Schallschutzklasse II (Schallschutzklassen SSK, nach VDI 2791 bzw. DIN 4109) entsprechen.
- Innerhalb der festgelegten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gem. §9 (1) Nr. 25a BauGB) sind ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze vorzusehen.
- Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. §9 (1) Nr. 25b BauGB) ist der gesamte Baum- und Gehölzbestand (inkl. Vollerde) dauerhaft zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Bei Abgängen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- Die im Plangebiet vorhandenen Gräben sind möglichst zu erhalten, zu sichern und zu entwickeln (§9 (1) Nr. 25c Erhaltung von Gewässern). Eine nachträgliche Veränderung der Graben- und Uferstruktur (z.B. Uferbau) ist nicht zulässig.
- Die im Grünordnungsplan (GGP) zum Bebauungsplan Ih21 "Die Weertze" beschriebenen und dargestellten Kompensationsmaßnahmen sind durchzuführen. Über die Aufnahme des Grünordnungsplanes als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan ist dies zu gewährleisten.
- Die Flächen der Gemarkung Irlhove der Flur 18, Flurstücke 67, 68, und 69 und in der Gemarkung Flachmeyer der Flur 11, Flurstück 33 (Teilbereich) sind rechtsverpflichtend Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Ih21 "Die Weertze" (Ersatzfläche). Auf der Fläche werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Ersatzmaßnahmen zur Kompensation der unvermeidbaren, zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft nach Maßgaben des Grünordnungsplanes zum B-Plan Ih21 realisiert.
- Schank- und Speisewirtschaften und eine Betriebsleiterwohnung sind in dem Sondergebiet als Ausnahme zulässig.
- Spielhallen und Spielotheken sind im Sondergebiet nicht zugelassen.
- 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 Abs. 4 BauNVO).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§56 NbaUG)

- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung gem. §56 NbaUG entspricht dem im Bebauungsplan Ih21 "Die Weertze" festgesetzten besonders gekennzeichneten "Allgemeinen Wohngebiet" (WA 25).
- Innerhalb des Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung (siehe §1) sind Dächer der Hauptnutzungsgebäude als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 35°-50° zu errichten. Ausgenommen sind Wintergärten, Dachgauben sowie Dachterrace.

PRÄAMBEL

Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplanes (mit örtlichen Bauvorschriften)

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, in der jeweils aktuellen Fassung, hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen die Neuauflistung des Bebauungsplanes Ih21 "Die Weertze" mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Sitzung beschlossen.

Westoverledingen, den

(Siegel) Bürgermeister (Schmidt)

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: *Automatisch. Legende...* Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S.187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S.345). Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedingten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig (Stand von ... 15. 2005 ...) dar. Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Leer, den ... 15. 2005

(Siegel) Bürgermeister (Schmidt)

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Fachbereich Bauen und Planen der Gemeinde Westoverledingen.

Westoverledingen, den ... 15. 2005

(Siegel) Bürgermeister (Schmidt)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 26.03.2003 die Neuauflistung des Bebauungsplanes Nr. Ih21 "Die Weertze" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß §2 Abs. 1 BauGB am 25.10.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Westoverledingen, den ... 15. 2005

(Siegel) Bürgermeister (Schmidt)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 03.03.2004 dem Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß §2 (2) BauGB und §97 NbaUG beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 12.06.2004 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 23.06. bis 03.07.2004 öffentlich ausgelegt.

Westoverledingen, den ... 15. 2005

(Siegel) Bürgermeister (Schmidt)

Erneute öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 29.09.2004 dem Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß §2 (2) BauGB und §97 NbaUG beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 04.12.2004 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 14.12.2004 bis 14.01.2005 öffentlich ausgelegt.

Westoverledingen, den ... 15. 2005

(Siegel) Bürgermeister (Schmidt)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat den Bebauungsplan Ih21 "Die Weertze" mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, nach Prüfung der freigelegten vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am 17.03.2005 gemäß §10 (1) BauGB und der §§56 u. 97 NbaUG und der §§6 u. 40 der NBO in den zzt. geltenden Fassungen als Satzung beschlossen.

Westoverledingen, den ... 15. 2005

(Siegel) Bürgermeister (Schmidt)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Ih21 "Die Weertze" mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß §10 (3) BauGB am 02.05.2005 im Amtsblatt Nr. 8 des Landkreises Leer bekannt gemacht worden.

Westoverledingen, den ... 15. 2005

(Siegel) Bürgermeister (Schmidt)

Verteilung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Ih21 "Die Weertze" mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß §215 BauGB die Verteilung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen, den

Bürgermeister (Schmidt)

Mängel der Abwägung

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Ih21 sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen, den

Bürgermeister (Schmidt)

GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN

Bebauungsplan Nr. Ih21 "Die Weertze"

mit örtlichen Bauvorschriften gem. §§56, 97u. 98 NbaUG

