

Bebauungsplan IH 22

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet
- 2Wo max. 2 Wohnungen zulässig

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

- o Offene Bauweise
- Baugrenze
- △ Nur Einzelhäuser zulässig
- ▨ überbaubare Grundstücksfläche
- ▩ nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Planungen, Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

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

5. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen

6. Grünflächen

- ▨ Öffentliche Grünfläche

7. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- ▨ Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG
- ▩ Fläche für Aufschüttungen
- ▩ Fläche für besondere Anlage zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG (Lärmschutzwall)
- M Müllabstellbox

Präambel

Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplans (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 hat der Rat der Gemeinde Westoverledingen diesen Bebauungsplan Nr. IH 22 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/obenstehenden/unterstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/obenstehenden/unterstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Westoverledingen, den 18.11.1999

 M. Schmidt
Bürgermeister
Schmidt

Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.01.99 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. IH 22 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.04.1999 ortsbüchlich bekanntgemacht worden.

Westoverledingen, den 18.11.1999

M. Schmidt
Bürgermeister
Schmidt

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: Automatisierte Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000

Die Veröffentlichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1995, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1999, 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 21.01.1999...). 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 17.12.1999

 In Auftrage:
Vermessungsbeamter

Katasteramt LEER

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von Bauamt

Westoverledingen, den 18.11.1999

M. Schmidt
Bürgermeister
Schmidt

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.06.1999 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 wurde am 02.07.1999 ortsbüchlich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 12.07.1999 bis 12.08.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Westoverledingen, den 18.11.1999

M. Schmidt
Bürgermeister
Schmidt

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 11.11.1999 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Westoverledingen, den 18.11.1999

M. Schmidt
Bürgermeister
Schmidt

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.

Westoverledingen, den

Höhere Verwaltungsbehörde (Unterschrift)

Anzeige

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

Westoverledingen, den

Aufsichtsbehörde (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.

Westoverledingen, den

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.

Westoverledingen, den

Mängel und Abwägung

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

Westoverledingen, den

..... (Unterschrift)

Textliche Festsetzungen

1. Im Bereich der straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einem Abstand von 3,00m von der Flurstücksgrenze der Straße sind Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen gem. §§ 12 u. 14 BauNVO unzulässig.
2. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO mit Ausnahme der Ziff. 2 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
3. Auf jedem baulich und bebaubaren Grundstück sind max. 2 Wohnungen je Wohngebäude mit einer max. bebauten Grundfläche v. 170qm zulässig.
4. 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 20-30 m bis zur Straßenmitte der "B70" (Lärmschutzbereich 1) nur Wohnhäuser zulässig, bei denen die der schallbelastenden Seite zugewandten Fenster- und Türelemente im 1. und 2. OG der Schallschutzklasse IV (Schallschutzklassen SSK, nach VDI 2791 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 "B70" (Lärmschutzbereich 2) nur Wohnhäuser zulässig, bei denen die der schallbelastenden Seite zugewandten Fenster- und Türelemente im 1. OG der Schallschutzklasse II und die im 2. OG der Schallschutzklasse III (Schallschutzklassen SSK, nach VDI 2791 bzw. DIN 4109) entsprechen.
6. Als Ausgleichsflächen werden Flächen für das Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (vgl. §9 (1) Nr.25a BauGB) festgelegt. Innerhalb dieser Flächen sind standortgerechte, heimische Laubgehölze zu pflanzen, die der Begründung zum Bebauungsplan IH 22 OT Ihrhove zu entnehmen sind.
7. Als Ersatzmaßnahmen wird entsprechend der Begründung zum Bebauungsplan IH 22 OT Ihrhove die Sanierung zweier Wallheckenabschnitte auf dem Flurstück 82, Flur 12 der Gemarkung Ihrhove im Gebiet der Gemeinde Westoverledingen festgelegt. Die genaue Lage der Wallheckenabschnitte ist der Begründung zum Bebauungsplan IH 22 zu entnehmen.

Örtliche Bauvorschriften

gemäß §9(4)BauGB i.V. mit §§56, 97a, 98 NBauO

1. Dachform

Im Bereich des Bebauungsplanbereiches sind nur Gebäude mit symmetrischen geeigneten Dächern zulässig.

2. Dachneigung

Zulässig sind Dächer mit Dachneigungen mit mind. 30°. Flachdächer oder geneigte Dächer mit Dachneigung unter 30° sind nur bei Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO zulässig. Nurdachhäuser sind als Hauptgebäude nicht zulässig, wobei als Nurdachhäuser Gebäude mit einer Traufhöhe unter 2,00m gelten. Dieses Maß darf auf der halben Traufhöhe unterschritten werden.

Nachrichtlicher Hinweis:

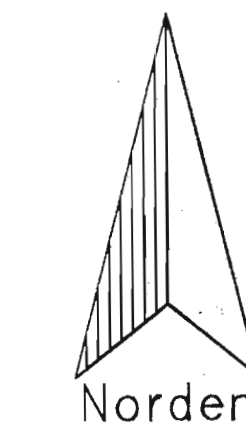
1. "Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Funde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 des Nieders. Denkmalschutzgesetz unverzüglich der unteren Denkmalbehörde des LK Leer (Tel.: 0491-9261213) oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz v. 30.05.1978)"
2. Sollten sich bei der Durchführung von Bau- u. Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte ergeben, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreis Leer zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.

GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN

BEBAUUNGSPLAN IH 22

mit örtlichen Bauvorschriften

ÜBERSICHTSPLAN



Norden

46

WA 1°
0,4
2Wo