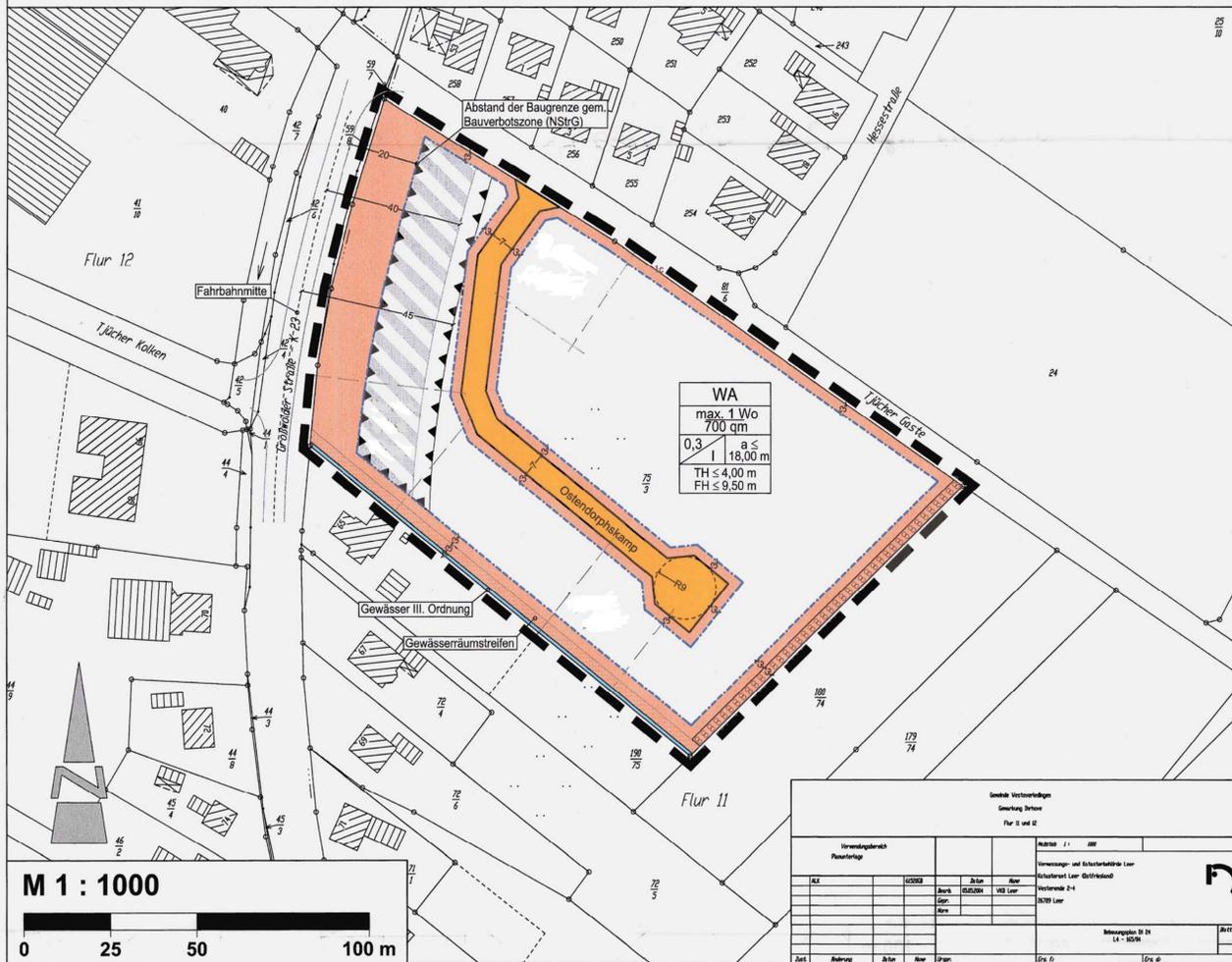


Gemeinde Westoverledingen

Bebauungsplan Nr. IH 24

"Östlich Großwolder Straße / südlich der Tjücher Gaste"

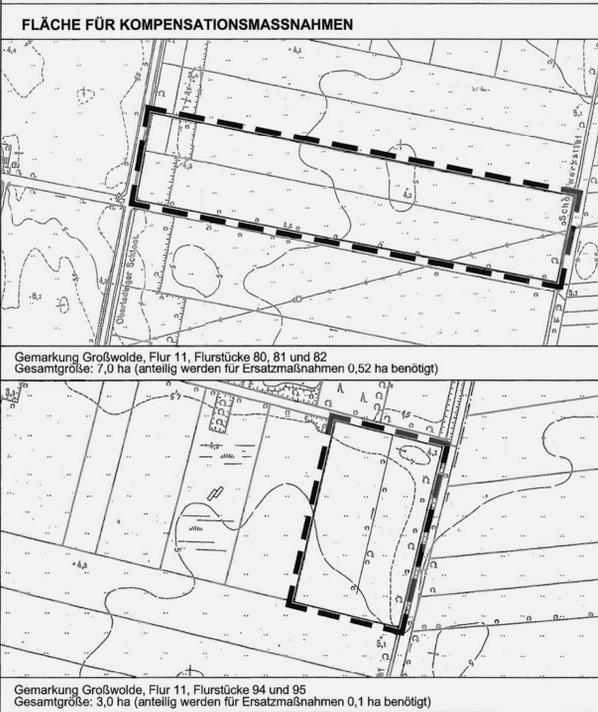


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (IH 24)

- Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) Nr. 1 - 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 BauNVO gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
Oberer Bezugspunkt: a) Traufkante Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
b) First- obere Firstkante
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der n. Erschließungsstraße (Tjücher Gaste)
- Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie im Bereich des gekennzeichneten Gewässerräumstreifens sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
- In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) Gebäude als Einzelhäuser bis zu einer Länge von max. 18,00 m zulässig. Der seitliche Grenzabstand ist einzuhalten. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.
- Innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind in einem Abstand von 45,00 m zur Straßenmitte der K 23 die der Lärmquelle zugewandten Fenster von Schlafräumen mit schalldämmenden Lüftungssystemen auszustatten. Alternativ können die Fenster von Schlafräumen an den lärmabgewandten bzw. abgeschirmten Fassadenseiten angeordnet werden.
- Innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind innerhalb des besonders gekennzeichneten Bereiches in einem Abstand von 18,00 m bis zu 40,00 m zur Straßenmitte der K 23 die Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone etc.) auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Optional kann als schallabschirmende Maßnahme die Errichtung von Lärmschutzwänden, Wällen, Garagenwänden mit einer Mindesthöhe von 1,80 m, die die erforderliche Schallminderung der Immissionswerte bewirken, im Nahbereich der Terrassen oder Balkone dienen.
- Auf der innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind heimische, standortgerechte Sträucher und Laubgehölze nach Maßgabe des Grünordnungsplanes (GOP) zum Bebauungsplan Nr. IH 24 anzulegen.
Pflanzenarten:
Bäume: Schwarzerle, Hainbuche, Eberesche, Stieleiche, Esche
Sträucher: Faulbaum, Hasel, Holunder, Hundstee, Schneeball, Weißdorn, Ohrweide
Qualitäten:
Bäume: Heister: 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm
Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 80 cm
- Der innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzte Gewässerräumstreifen ist als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB gehörfrei zu halten und als Extensivwiese zu entwickeln.
- Eine 0,52 ha große Fläche der Flurstücke 80, 81 und 82 (Gesamtgröße 7,0 ha) sowie eine 0,1 ha große Fläche der Flurstücke 94 und 95 (Gesamtgröße 3,0 ha) in der in der Gemarkung Großwolder, Flur 11 sind rechtsverbindliche Bestandteile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. IH 24. Auf den bezeichneten Flächen werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB zur abschließenden Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft nach Maßgabe des Grünordnungsplanes (GOP) zum Bebauungsplan Nr. IH 24 realisiert.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind dieses gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. 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.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.
- Der Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan Nr. IH 24 "Östlich Großwolder Straße / südlich der Tjücher Gaste" ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. IH 24 "Östlich Großwolder Straße / südlich der Tjücher Gaste".



PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, in den jeweils aktuellen Fassungen, hat der Rat der Gemeinde Westoverledingen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. IH 24 "Östlich Großwolder Straße / südlich der Tjücher Gaste" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Westoverledingen, 08.12.2005
 M. Schmidt
 Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE
 Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)
 Maßstab: 1 : 1000

Die diesem Plan zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen geschützt (Nds. GVBl. 2003, Seite 5). Die Verwertung für nichtelgene Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.
 Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 23.04.2004). 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 (Ostfriesland), 23.05.2006
 M. Schmidt
 Katasteramt Leer (Ostfriesland)

PLANVERFASSER
 Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach Rastede, 22.07.2006
 O. Mosebach
 Dipl. Ing. O. Mosebach
 (Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 17.03.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. IH 24 "Östlich Großwolder Straße / südlich der Tjücher Gaste" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.02.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

Westoverledingen, 08.12.2005
 M. Schmidt
 Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 31.08.2005 nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. IH 24 "Östlich Großwolder Straße / südlich der Tjücher Gaste" zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 (2) BauGB am 24.09.2005 ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. IH 24 "Östlich Großwolder Straße / südlich der Tjücher Gaste" hat mit Begründung vom 04.10.2005 bis zum 04.11.2005 öffentlich ausgelegen.

Westoverledingen, 08.12.2005
 M. Schmidt
 Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS
 Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat den Bebauungsplan Nr. IH 24 "Östlich Großwolder Straße / südlich der Tjücher Gaste" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 08.12.2005 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
 Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 (8) BauGB beigelegt.

Westoverledingen, 08.12.2005
 M. Schmidt
 Bürgermeister

INKRAFTTRETEN
 Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. IH 24 "Östlich Großwolder Straße / südlich der Tjücher Gaste" ist gemäß § 10 (3) BauGB am 15.12.2005 im Amtsblatt bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. IH 24 "Östlich Großwolder Straße / südlich der Tjücher Gaste" ist damit am 15.12.2005 rechtsverbindlich geworden.

Westoverledingen, 15.12.2005
 M. Schmidt
 Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN
 Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. IH 24 "Östlich Großwolder Straße / südlich der Tjücher Gaste" ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. IH 24 "Östlich Großwolder Straße / südlich der Tjücher Gaste" und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen,
 Bürgermeister

MÄNGEL DER ABWÄGUNG
 Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. IH "Östlich Großwolder Straße / südlich der Tjücher Gaste" sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen,
 Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG
 Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. IH 24 "Östlich Großwolder Straße / südlich der Tjücher Gaste" stimmt mit der Urschrift überein.

Westoverledingen,
 Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 WA allgemeines Wohngebiet (WA)
 max. 1 Wo 700 qm Anzahl der Wohnungen je Grundstücksfläche
- Maß der baulichen Nutzung**
 GRZ 0,3 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,3
 I Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
 TH ≤ 4,00 m Traufhöhe ≤ 4,00 m, Höhenbezugspunkte s. textl. Festsetzung Nr. 2
 FH ≤ 9,50 m Firsthöhe ≤ 9,50 m, Höhenbezugspunkte s. textl. Festsetzung Nr. 2
- Bauweise, Baugrenzen**
 a abweichende Bauweise, s. textl. Festsetzung Nr. 4
 Baugrenze
- Verkehrsflächen**
 Straßenbegrenzungsslinie
 Straßenverkehrsfläche
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
 Wasserfläche, hier: Entwässerungsgraben III. Ordnung
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und 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
- Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Gewässerräumstreifen
 Umgrenzung von Flächen für Nutzungseinschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG
 besonders gekennzeichnete Bereiche für Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche

Gemeinde Westoverledingen

Landkreis Leer

Bebauungsplan Nr. IH 24,

"Östlich Großwolder Straße / südlich der Tjücher Gaste"

Übersichtsplan unmaßstäblich

