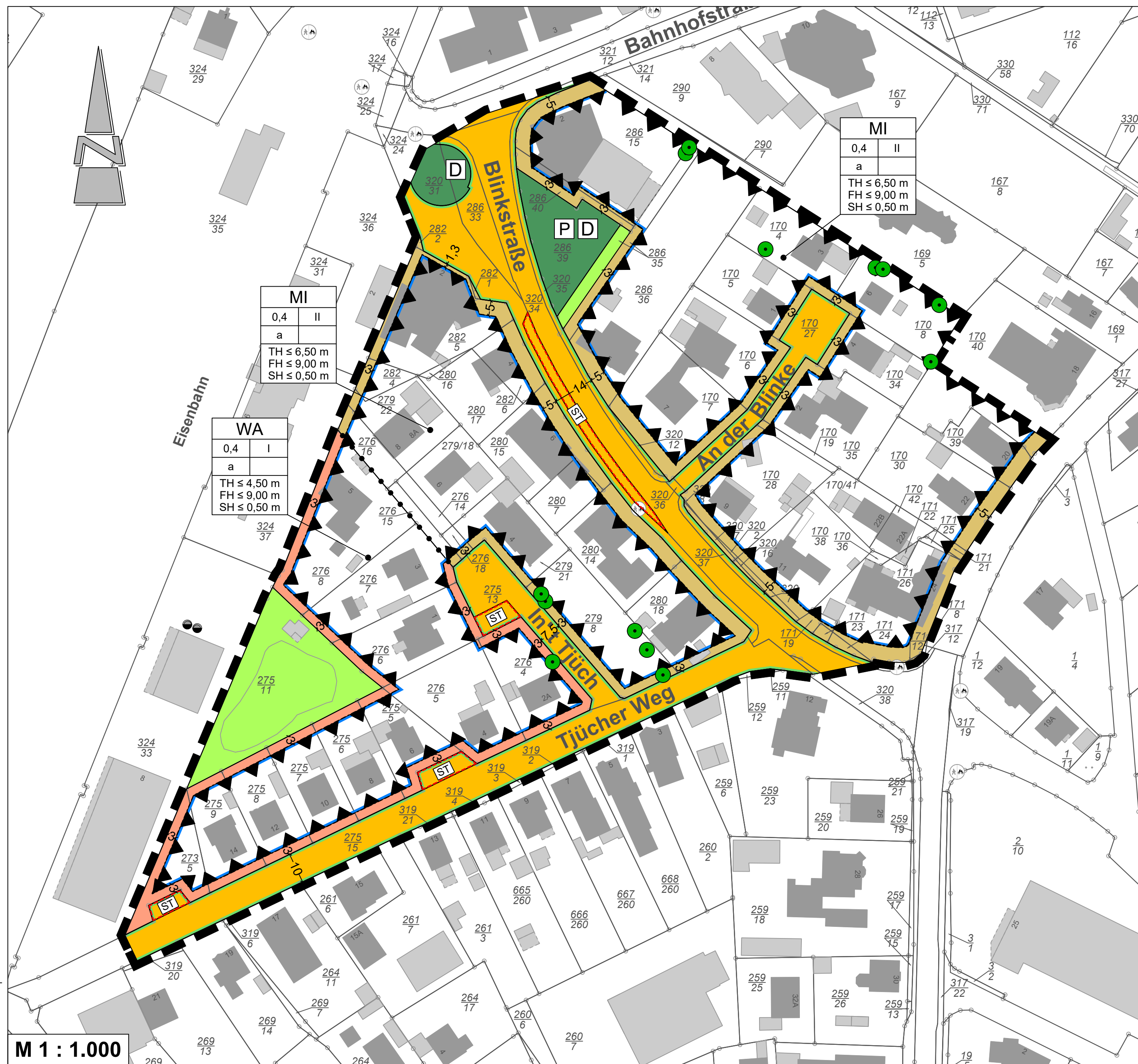


# Gemeinde Westoverledingen

## 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 3 „Blinkstraße / Tjücher Weg“

gem. § 13a BauGB / mit örtlichen Bauvorschriften



### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO sind die zulässigen Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 6 bis 8 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (5) BauNVO).
- Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO ist die ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innerhalb des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):  
Oberer Bezugspunkt: Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut  
Firsthöhe (TH): Obere Firstkante  
Firsthöhe (FH): Obere Firstkante  
Sockelhöhe (SH): Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss maximal 0,50 m über der Straßenebene der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand  
Unterer Bezugspunkt: Straßenebene (Fahrbanhmitte) der nächsten Erschließungsstraße gemessen senkrecht zur Mitte der zur erschließenden Straße zugewandten Gebäudesite.  
Bei Flachdächern gilt die Traufhöhe (TH) als oberer Bezugspunkt für die Attika. Dies kann um bis 0,5 m überschritten werden.  
Für Sende- und Telefonmasten gilt die bestimmte Firsthöhe als oberes Höchstmaß.
- Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes sind Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO nicht zulässig (§ 23 (5) BauNVO). Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO nicht zulässig (§ 23 (5) BauNVO).
- In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig, wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von maximal 25,00 m für ein Einzelhaus. Sofern mehrere Gebäude aneinander gebaut werden, gilt je Gebäude eine Längenbegrenzung von 10,00 m. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauGB).
- Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkerhungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB bauliche Maßnahmen zur Umsetzung der Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalllärmm-Maß R<sub>ges</sub> gem. DIN 4109-1:2018-01 für schutzbedürftige Räume durchzuführen.  

Maßgeblicher Außenlärmpegel L <sub>a</sub> in dB(A)	Erforderlich bewertetes gesamtes Bau-Schalllärmm-Maß R <sub>ges</sub> der Außenbauteile in dB
60	30
65	35
70	40
75	45
80	50

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- In zukünftigen Schlafräumen ist zur Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ein Schalldruckpegel von  $\leq 30$  dB(A) im Ruiminnebereich bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten.  
Zukünftige Schlafräume im Bereich mit einem Beurteilungspegel von  $L_{rNacht} > 50$  dB(A) (siehe Anlage I) sind bevorzugt zur geräuschabgewandten Seite auszurichten sowie zusätzlich bspw. mit schalldämmenden Lüftungssystemen auszustatten.  
Zukünftige Schlafräume im Bereich mit einem Beurteilungspegel von  $50$  dB(A)  $\geq L_{rNacht} > 45$  dB(A) (siehe Anlage I) sind bevorzugt zur geräuschabgewandten Seite auszurichten und bspw. mit schalldämmenden Lüftungssystemen auszustatten.  
Die Dimensionierung solcher Lüftungssysteme ist im Zuge der Genehmigungsplanung festzulegen und zu detaillieren. Vorkerhungen zum Schallschutz sind bei Neubauten, bei wesentlichen baulichen Änderungen und bei Umbauten, die einen Neubau gleichkommen, auszuführen. Der Nachweis zur Einhaltung der konkreten Dämmwerte der Einzelbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Türen, Jalousiekästen, Lüftungssysteme und sonstige Bauteile) ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und Beiblatt zur DIN 4109 zu führen.
- Außenwohnbereiche  
**Allgemeines Wohngebiet**  
Zur Einhaltung der Orientierungswerte im allgemeinen Wohngebiet gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 innerhalb zukünftiger Außenwohnbereiche werden folgende Maßnahmen empfohlen:
  - Zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien, etc.) in Bereichen mit Beurteilungspegeln zwischen  $60$  dB(A)  $\geq L_{rTag} > 55$  dB(A) (siehe Anlage I) sind so zu planen, dass sie entweder zur geräuschabgewandten Seite ausgerichtet oder durch geeignete bauliche Maßnahmen geschützt werden.
  - Zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien, etc.) in Bereichen mit Beurteilungspegeln  $L_{rTag} > 60$  dB(A) sind so zu planen, dass sie bevorzugt zur geräuschabgewandten Seite ausgerichtet und durch geeignete, bauliche Maßnahmen geschützt werden.**Mischgebiet**
  - Zukünftige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien, etc.) in Bereichen mit Beurteilungspegeln zwischen  $65$  dB(A)  $\geq L_{rTag} > 60$  dB(A) (siehe Anlage I) sind so zu planen, dass sie entweder zur geräuschabgewandten Seite ausgerichtet oder durch geeignete bauliche Maßnahmen geschützt werden.Generell gilt gemäß Kapitel 4.4.5.1 der DIN 4109-2 /12/, dass auf der lärmabgewandten Seite von um 5 dB verminderten Pegeln ausgegangen werden kann. Im Falle einer geschlossenen Bauweise bzw. bei Innenhöfen ist eine pauschale Reduzierung um 10 dB zulässig.  
Von den oben aufgeführten Festsetzungsvorschlägen kann abgewichen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren anhand eines Schallgutachtens nachgewiesen werden kann, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel durch die Eigenanrichtung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper verringert. Für die Ermittlung der Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz ist die DIN 4109 maßgeblich.
- Innerhalb des Plangebietes ist für je angefangene  $200$  m<sup>2</sup> eines Grundstückes mind. ein klein Kroniger Baum mit einem Stammumfang von  $12$  cm, oder für je angefangene  $400$  m<sup>2</sup> eines Grundstückes mind. ein groß Kroniger Baum mit einem Stammumfang von mind.  $16$  cm gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind auf die Festlegung eines neuen Hauptgebäudes folgende Pflanztermine vom Eingriffsverursacher durchzuführen. Bei Abgang oder Beseitigung sind entsprechende Arten innerhalb des jeweiligen Grundstückes vom Eingriffsverursacher nachzupflanzen.

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Zu verwendende Arten: Großkronige Bäume: Sandbirke, Rotbuche, Traubeneiche, Stieleiche, Spitzahorn, Schwarzerle, Silberahorn, Hänbuche  
Kleinkronige Bäume: Vogelkirsche, Traubenkirsche, Ebersesche, Feldahorn, Salweide  
Gehölzqualitäten: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mind.  $16$  cm; Heister, 2x verpflanzt, Höhe  $125$  cm -  $150$  cm
- Die innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzten Bäume zum Erhalt gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB sind zu pflegen, zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Im Radius von  $5,0$  m, ausgehend von der Stammmitte des Einzelbaumes, sind Veresiegelungen, Abgrabungen und Aufsichtungen unzulässig. Dies gilt nicht für die im Bereich der Verkehrsflächen gelegenen zu erhaltenden Einzelbäume. Während der Bauarbeiten und Arbeiten, die der Baufeldräumung/Baufeldfreimachung dienen, sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen. Abgänge oder bei Beseitigung aufgrund einer Befreiung sind vom Eingriffsverursacher innerhalb des Grundstückes adäquat zu ersetzen.

### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 84 (3) Nr. 1, 3 und 6 NBauO)

- Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung ist mit dem Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 3 identisch.
- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) und des Mischgebietes (MI) sind Hauptdachflächen mit einer Dachneigung von  $\geq 15^\circ$  zu errichten. Die Dachflächen sind mit gleichen Dachneigungen symmetrisch zur Giebelachse auszubilden. Diese gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen mit einer Grundfläche von  $\leq 75$  m<sup>2</sup> sowie für untergeordnete Bauteile wie z. B. Dachgauben oder Wintergärten.
- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) und bei einer eingeschossigen Bauweise innerhalb des Mischgebietes (MI), ist das sichtbare Außenmauerwerk der Hauptgebäude ausschließlich aus rotem bis rotbraunem, braunem und anthrazit-braunem Klinker- bzw. Verblendenmauerwerk herzustellen. Hierzu sind ausschließlich Farbtöne zulässig, die sich an den roten (Nr. 2001, 2002, 3000 - 3005, 3009, 3013, 3016) oder weißen (Nr. 3011, 8000 - 8004, 8007, 8008, 8024 oder 8025) oder anthrazit-braunen (Nr. 7016 oder 7021) Farben des Farbregisters RAL 840-HR orientieren. Die Außenwände können zu  $1/3$  der Wandfläche mit anderen Materialien, wie z. B. Putz oder Holz verkleidet werden. Für Putzfassaden der Gebäude sind ausschließlich Farbtöne zulässig, die sich an den grauen (Nr. 7023, 7038, 7042 oder 7044) oder weißen (Nr. 1013, 1015, 9001 oder 9003) Farben des Farbregisters RAL 840-HR orientieren. Diese gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen mit einer Grundfläche von  $\leq 75$  m<sup>2</sup> sowie für untergeordnete Bauteile wie z. B. Dachgauben, Wintergärten oder Terrassenüberdachungen.
- Bei einer zweigeschossigen Bauweise, innerhalb des Mischgebietes (MI), ist das sichtbare Außenmauerwerk der Hauptgebäude ausschließlich aus Klinker- bzw. Verblendenmauerwerk herzustellen. Hierzu sind ausschließlich Farbtöne zulässig, die sich an den roten bis rotbraunen (Nr. 2001, 2002, 3000 - 3005, 3009, 3011, 3013, 3016, 8004, 8007, 8012 oder 8015) Farben des Farbregisters RAL 840-HR orientieren. Die Außenwände können zu  $1/3$  der Wandfläche mit anderen Materialien, wie z. B. Putz oder Holz sowie anderen als der hier genannten Farben für das Verblendenmauerwerk verkleidet werden. Für Putzfassaden der Gebäude sind graue und weiße Töne zu wählen. Hierzu sind ausschließlich Farbtöne zulässig, die sich an den grauen (Nr. 7023, 7038, 7042 oder 7044) oder weißen (Nr. 1013, 1015, 9001 oder 9003) Farben des Farbregisters RAL 840-HR orientieren. Diese Regelung gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen sowie für untergeordnete Bauteile wie z. B. Dachgauben.
- Einfriedigungen und Bepflanzungen entlang von öffentlichen Verkehrsstraßen dürfen innerhalb von  $1,50$  m, ausgehend der öffentlichen Verkehrsfläche, das Maß von  $1,10$  m über Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) aus Gründen des Sichtschutzes nicht überschreiten. In einem Abstand von  $1,50$  m bis  $3,00$  m, ausgehend der öffentlichen Verkehrsstraße sind Einfriedigungen als frei wachsende oder geschnittene Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zulässig. Diese sind zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Unterbrechungen der als Grundstückseinfriedigung zur Straßenverkehrsfläche gepflanzten Hecken, sind nur im Bereich von zulässigen Zufahrten und Zugängen zulässig. Alternativ sind offene Zäune zulässig. Zäune sowie Toranlagen dürfen das Maß von  $1,50$  m über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) in diesem Bereich nicht überschreiten.  
Zu verwendende Pflanzenarten: Weißdorn (Crataegus oxyacantha), Rotbuche (Fagus sylvatica), Liguster (Ligustrum vulgare), Stechpalme (Ilex aquifolium), Weinrose (Rosa rubiginosa), Holzapfel (Malus sylvestris), Haselnuss (Corylus avellana), Ölweide (Elaeagnus x ebbinge).
- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind dauerhaft als Vegetationsfläche herzustellen und zu unterhalten sowie von Veresiegelung, Kunststoffflächen und Kiesschichtungen freizuhalten. Ausgenommen sind Zufahrten, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sowie Wegebeziehungen auf dem jeweiligen Grundstück. Auf § 9 (2) NBauO wird verwiesen.  
Hinweis zu den örtlichen Bauvorschriften:  
Gem. § 80 (3) NBauO handelt ordnungsgewiß, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

### HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist diese in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist in den Zeiträumen jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.
- Im Rahmen der Baueileplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit folgendem Text hingewiesen: „Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Oestfrieschen Landschaft unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen oder es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“
- Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsdienst oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.
- Anfallende Abfälle (Baugestellenabfälle, Bodenaushub, usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer in der jeweils gültigen Fassung, Abfälle sind einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Sofern mineralische Abfälle (Recyclingsochoter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA M 20. Ist eine ordnungsgemäße und schadhlose Verwertung vor Ort nicht möglich, ist der Bodenaushub durch ein zertifiziertes Unternehmen in zugelassenen Anlagen zu beseitigen. Bei der Herstellung oder Umgestaltung einer durchwurzelbaren Bodenschicht ist bei entsprechenden Tätigkeiten unabhängig von der Abfalleneigenschaft des Bodenaushubs je § 12 BbodSchV i.V.m. § 202 BauGB zu beachten.
- Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsdienst oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.
- Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Westoverledingen.
- Aus dem Plangebiet können im Hinblick auf die von der Großwolder Straße (K 23) sowie von der B 70 ausgehenden Emissionen keine Ansprüche gegenüber dem Träger der Straßenbahn gestellt werden. Im Zuge einer Erweiterung oder Änderung von Ein- und Ausfahrten zur K 23 hat in Abstimmung mit dem Straßen- und Tiefbaumt des Landkreises Leer zu erfolgen. Im Bereich der Zufahrt in die Kreisstraßen sind die gemäß RASI 06 beschriebenen Sichtfelder freizuhalten. Der Bereich der freizuhaltenen Sichtfelder ist von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von  $0,8$  m bis  $2,5$  m über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahnen der Straßen freizuhalten und dauerhaft zu garantieren.
- In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden bei der Gemeinde Westoverledingen -Bauen und Planen - Hochbau- vollständig bereitgehalten.
- Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist diese in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist in den Zeiträumen jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.
- Innerhalb des Geltungsbereiches können sich Ver- und Entsorgungsleitungen befinden. Die tatsächliche Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen ist daher vor Beginn von Bodenbewegungen, Bauarbeiten und/oder Bohrungen beim Leitungsträger zu erfragen, bzw. die genaue Lage des Leitungsverlaufs ist in der Örtlichkeit festzustellen.
- Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind ausgeschlossen.
- Es ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726) anzuwenden.
- Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), anzuwenden.
- Es gilt die Planzeichenvorschrift (PlanZV) 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Es gilt die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 739).

### PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Westoverledingen in seiner Sitzung am 22.06.2023 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 3 „Blinkstraße / Tjücher Weg“ mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Westoverledingen, ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

### VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1 : 1.000 (Baumbestand 1:500)  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
© 2021 LGLN  
Landsamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion 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 Verwertung für nichtzweckmäßige 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 Erlaubnis bedarf:

- die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften.
- 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 .....). 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 ..... (Siegel) ..... Beening (offth. bestellter Verm.-ing.)

### PLANVERFASSER

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 3 „Blinkstraße / Tjücher Weg“ mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet von Diekmann • Mosebach & Partner.

Rastede, ..... (Unterschrift)

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 23.03.2022 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 3 „Blinkstraße / Tjücher Weg“ mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 11.08.2022 bis einschließlich zum 18.08.2022 ortsüblich bekanntgemacht worden und war im Internet einsehbar.

Westoverledingen, ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 09.03.2023 bis einschließlich zum 16.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 3 „Blinkstraße / Tjücher Weg“ mit örtlichen Bauvorschriften hat mit Begründung vom 24.03.2023 bis einschließlich zum 24.04.2023 öffentlich ausgelegen und war auf der Internetseite der Gemeinde Westoverledingen einsehbar.

Westoverledingen, ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 3 „Blinkstraße / Tjücher Weg“ mit örtlichen Bauvorschriften bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.06.2023 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Westoverledingen, ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

### INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 3 „Blinkstraße / Tjücher Weg“ mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Leer bekannt gemacht worden. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 3 „Blinkstraße / Tjücher Weg“ mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Westoverledingen, ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

### VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 3 „Blinkstraße / Tjücher Weg“ mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 3 „Blinkstraße / Tjücher Weg“ mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen, ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

### BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 3 „Blinkstraße / Tjücher Weg“ mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urchrift überein.

Westoverledingen, ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

### ANLAGE I: BEURTEILUNGSPEL "StraÙe+Schiene" TAGSÜBER, 1. OG



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
  - WA Allgemeines Wohngebiet (WA)
  - MI Mischgebiet (MI)
- Maß der baulichen Nutzung**
  - 0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,4
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. II
  - TH  $\leq 4,50$  m Traufhöhe (TH) als Höchstmaß, z. B. 4,50 m
  - FH  $\leq 9,00$  m Firsthöhe (FH) als Höchstmaß, z. B. 9,00 m
  - SH  $\leq 0,50$  m Sockelhöhe (SH) als Höchstmaß, z. B. 0,50 m
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - a abweichende Bauweise
  - Baugrenze
- Verkehrsflächen**
  - Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen**
  - Private Grünfläche
  - Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Denkmal**
  - D
- Zweckbestimmung: öffentliche Stellplatzfläche und Parkanlage**
  - P
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
  - zu erhaltene Einzelbäume
- Sonstige Planzeichen**
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, Zweckbestimmung: Stellplätze
  - Umgrenzung der Flächen für Vorkerhungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

## Gemeinde Westoverledingen Landkreis Leer

### 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih3 "Blinkstraße / Tjücher Weg" gem. § 13a BauGB / mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich  
WMS TopPlusOpen - Auszug aus den Geobasisdaten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) 62022

