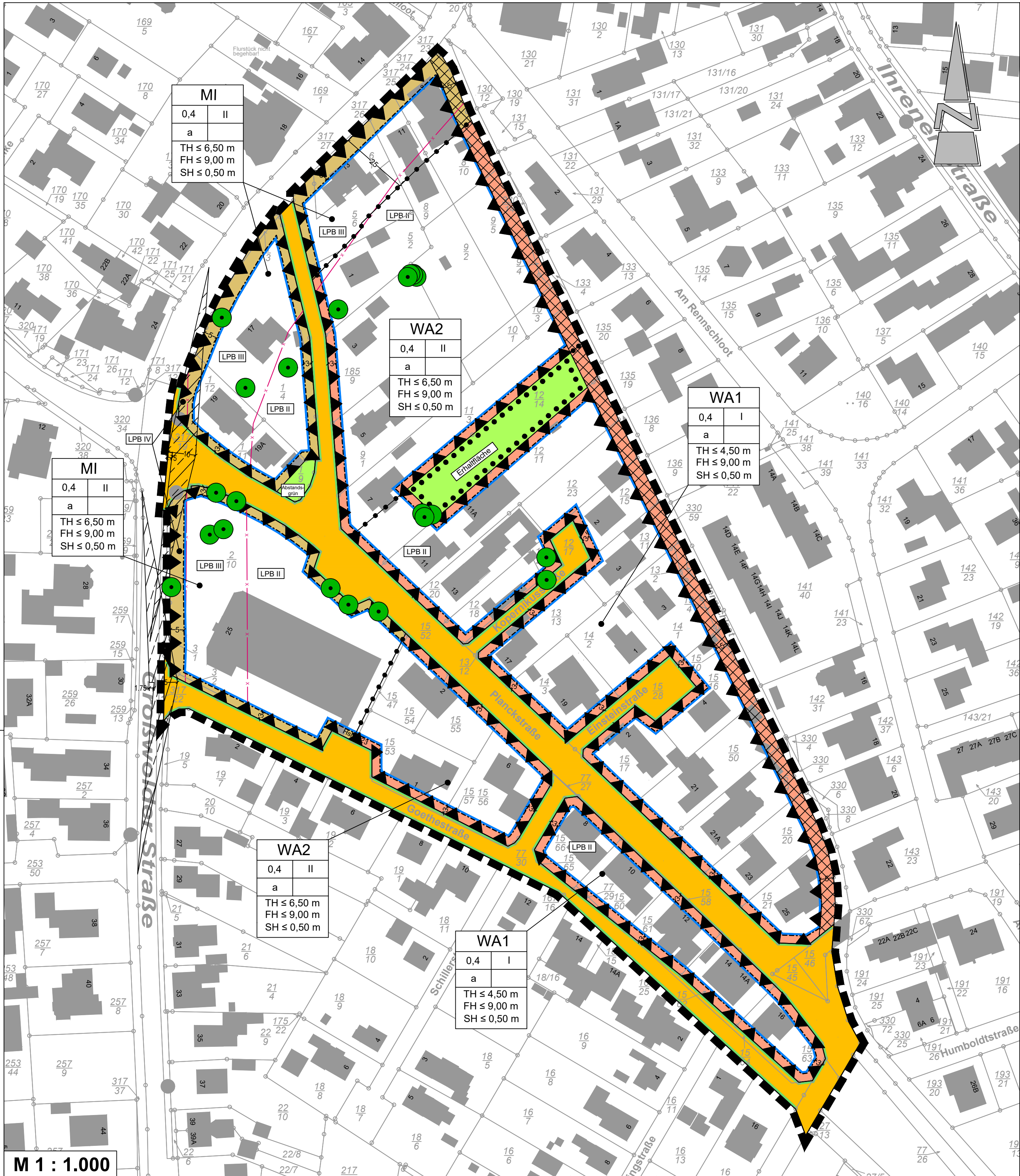


Gemeinde Westoverledingen

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 7 „Planckstraße“

mit örtlichen Bauvorschriften
gem. § 13a BauGB



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	
1. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA1 und 2) 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).	
2. 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).	
3. 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).	
4. Innerhalb des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO): Oberer Bezugspunkt: Traufhöhe (TH): Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut Firsthöhe (FH): Obere Firstkante Sockelhöhe (SH): Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss maximal 0,50 m über der Straßenoberkante der nächsten Erschließungsstraße im Endausbaustand Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrspurmitte) der nächsten Erschließungsstraße gemessen senkrecht zur Mitte der zur erschließenden Straße zugewandten Gebäudesseite.	
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 der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA1 und 2) 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 Längsbegrenzung von maximal 25,00 m für ein Einzelhaus. Sofern mehrere Gebäude aneinander gebaut werden, gilt je Gebäude eine Längsbegrenzung 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).
- Die nicht überbaubare Grundstücksfläche in Überlagerung des "Gewässerräumstreifens" gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB ist von jeglicher Bebauung (Gebäude, Nebenanlagen, Einfriedungen, usw.), Bepflanzungen und Ablagerungen (Kompost-, Stein- oder Sandhaufen, usw.) freizuhalten (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB). Ausgenommen hiervon sind bereits bestehende Bäume.
- Innerhalb der festgesetzten Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB, sind die dort vorhandenen Grünstrukturen auf Dauer zu erhalten sowie Bodenauf- und abtragungen, Boden- und Materialablagerungen und Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig. Abgänge oder Beseitigungen sind vom Eingriffsverursacher adäquat, innerhalb dieser Fläche, zu ersetzen.

Pegelbereich	Maßgeblicher Außenbereichspegel L _{außen} in dB	bewerteten Bau-Schallschuttm-Maße R' _{w,ext} der Außenbauteile R' _{w,ext} in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und Ähnliches
II	80	30	30
III	85	35	30
IV	79	40	35

- Vorkehrungen zum Schallschutz sind bei Neubauten, bei wesentlichen baulichen Änderungen und bei Umbauten, die einem 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.
- Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche II - IV (LPB II - IV) gem. DIN 4109, sind als Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind für schutzbedürftige Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schallschuttm-Maß R'_{w,ext} der Außenbauteile auch im Lüftungszustand sicherzustellen (z. B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme), sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, geeigneten Weise sichergestellt werden kann. Betroffen sind alle Flächen in den Lärmpegelbereichen II bis IV. Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden im verlärmten Bereich kann durch die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen auf die straßenabgewandte Hausseite bis zu 10 dB und auf die seitenlich davon liegenden Hausseiten bis zu 3 dB (Einwirkung durch „halbe“ Straße) an Lärminderung gegenüber der Südseite erreicht werden.
 - Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche II - IV (LPB II - IV) gem. DIN 4109, sind als Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien), die dem vollen Schalleinfall unterliegen, ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen, nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahmen genügt die Anordnung dieser Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude oder die Errichtung von Lärmschutzwänden mit mind. 1,80 m Höhe oder vergleichbare bauliche Anlagen. Lärmschutzwände sowie deren Verbindung zum Pflaster, Boden und der Hallekonstruktion sind fugendicht auszuführen.
 - Innerhalb des Plangebietes ist für je angefangene 200 m² eines Grundstückes mind. ein kleinkroniger Baum mit einem Stammumfang von 12 cm, oder für je angefangene 400 m² eines Grundstückes mind. ein großkroniger Baum mit einem Stammumfang von mind. 16 cm gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind auf die Fertigstellung eines neuen Hauptgebäudes folgende Planperiode vom Eingriffsverursacher durchzuführen. Bei Abgang oder Beseitigung sind entsprechende Arten innerhalb des jeweiligen Grundstücks vom Eingriffsverursacher nachzupflanzen.
Zu verwendende Arten:
Großkronige Bäume: Sandbirke, Rotbuche, Traubeneiche, Stieleiche, Spitzahorn, Schwarzerle, Silberweide, Hainbuche
Kleinkronige Bäume: Vogelkirsche, Traubenkirsche, Eberesche, Feldahorn, Salweide
Geholzqualitäten: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 16 cm; Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125cm-150cm
 - 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 Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Dies gilt nicht für die im Bereich der Verkehrsflächen gelegenen zu erhaltenden Einzelbäume. Während der Bauarbeiten und Arbeiten, die der Baurealmachung der Grundstücke dienen, sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen. Abgänge (oder bei Beseitigung aufgrund einer Befreiung) sind vom Eingriffsverursacher innerhalb des Grundstücks 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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 7 identisch.
 - Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) und des Mischgebietes (MI) sind Hauptdachflächen mit einer Dachneigung von ≥ 15° zu errichten. Die Dachflächen sind mit gleichen Dachneigungen symmetrisch zur Giebelachse auszubilden. Diese gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen mit einer Grundfläche von ≤ 75 m² sowie für untergeordnete Bauteile wie z. B. Dachgauben oder Wintergärten.
 - Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (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. Verblendmauerwerk herzustellen. Hierzu sind für rote bis rotbraune Töne wahlweise die Farben des Farbregisters RAL 840-HR der Ziffern Nr. 2001, 2002, 3000 - 3005, 3009, 3013, 3016, für braun Töne 3011, 8000 - 8004, 8007, 8008, 8024 oder 8025, für anthrazit-braun Töne die Nr. 7016 oder 7021 zu verwenden. Die Außenwände können zu 1/3 der Wandfläche mit anderen Materialien, wie z. B. Putz oder Holz verkleidet werden. Für Putzfassaden der Gebäude sind graue und weiße Töne zu wählen. Hierzu sind für Grautöne wahlweise die Farben des Farbregisters RAL 840-HR der Ziffern Nr. 7023, 7038, 7042 oder 7044 sowie für Weißtöne die Nr. 1013, 1015, 9001 oder 9003 zu verwenden. Diese Regel gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen mit einer Grundfläche von ≤ 75 m² 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 rotem bis rotbraunem Klinker- bzw. Verblendmauerwerk herzustellen. Hierzu sind wahlweise die Farben des Farbregisters RAL 840-HR der Ziffern Nr. 2001, 2002, 3000 - 3005, 3009, 3013, 3016, 8004, 8007, 8012 oder 8015 zu verwenden. 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 Verblendmauerwerk verkleidet werden. Für Putzfassaden der Gebäude sind graue und weiße Töne zu wählen. Hierzu sind für Grautöne wahlweise die Farben des Farbregisters RAL 840-HR der Ziffern Nr. 7023, 7038, 7042 oder 7044 sowie für Weißtöne die Nr. 1013, 1015, 9001 oder 9003 zu verwenden. Diese Regelung gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen sowie für untergeordnete Bauteile wie z. B. Dachgauben.
 - Einfriedungen und Bepflanzungen entlang von öffentlichen Verkehrsstraßen dürfen innerhalb von 1,50 m, ausgehend der öffentlichen Verkehrsfläche, das Maß von 1,25 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 Einfriedungen als frei wachsende oder geschnittene Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zulässig. Diese sind zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Unterbrechungen der als Grundstückseinfriedungen zur Straßenverkehrsfläche gepflanzten Hecken, sind nur im Bereich von zulässigen Zufahrten und Zugängen zulässig. Alternativ sind offene Zäune zulässig. Zäune dürfen das Maß von 1,50 m über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) in diesem Bereich nicht überschreiten.
Zu verwendende Pflanzenarten: Hainbuche (Carpinus betulus), Weißdorn (Crataegus oxyacantha), Rotbuche (Fagus sylvatica), Liguster (Ligustrum vulgare), Stechpalme (Ilex aquifolium), Weinrose (Rosa rubiginosa), Holzapfel (Malus sylvestris), Haselnuss (Corylus avellana), Ölweide (Elaeagnus x ebingei).
 - Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind dauerhaft als Vegetationsflächen herzustellen und zu unterhalten sowie von Versiegelung, Kunststoffflächen und Kiesschüttungen 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 ordnungswidrig, 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. Unmittelbar vor den Fallarbeiten sind die Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vögelarten sowie auf das Fledermausvorkommen zu überprüfen. Die Baufeldfreimachung ist in Höhlen oder Spalten zu jeder Zeit jeweils nur zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen sind. Sind Individuen/Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Auch im übrigen Zeitraum (1. Oktober bis Ende Februar) sind im Falle von unvermeidbaren und genehmigten Baumfällungen die betroffenen Gehölze vorab durch eine fachkundige Person auf das Vorhandensein von gesetzlich geschützten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten in Höhlen oder Spalten zu überprüfen. Innerhalb des Geltungsbereichs sind die Bestimmungen des § 39 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) in Verbindung mit § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) zu beachten.
- Im Rahmen der Bauplanung 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 im Bereich der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen 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 geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen etc. zutage treten, und/oder es im Rahmen der Baulitätsgefahren zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.

- Anfallende Abfälle (Baustellenabfälle, 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 (Recyclingmaterial und Bodenmaterial) für geeignete Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA Nr. 20. Ist eine ordnungsgemäße und schadlose 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 Abfalleigenschaft des Bodenaushubs der § 12 BBodSchV i.V.m. § 202 BauGB zu beachten.
- Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeistation, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungs- dienst direkt zu melden.
- Innerhalb des Geltungsbereichs 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 Straßenbaulast gestellt werden. Im Zuge einer Erweiterung oder Änderung von Ein- und Ausfahrten zur K 23 hat in Abstimmung mit dem Straßen- und Tiefbauamt des Landkreises Leer zu erfolgen. Im Bereich der Zufahrt in die Kreisstraßen sind die gemäß RASi 06 beschriebenen Sichtfelder freizuhalten. Der Bereich der freizuhaltenden 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.
- Es ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2399) m.W.v. 23.07.2021, 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 Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), anzuwenden.
- Es gilt die Planzeichungsverordnung (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 (NKMVG) sowie § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Westoverledingen in seiner Sitzung am 06.10.2022 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 7 mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Westoverledingen, Siegel
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000 (Baumbestand 1:500)
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2021 LGLN

Herausgeber: Landesamt 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 nichtöffentliche 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. Jeder 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 Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 03.09.2019). Sie sind 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, Beering
(öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

PLANVERFASSER

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 7 wurde ausgearbeitet von Diekmann • Mosebach & Partner.

Rastede, (Unterschrift)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 01.07.2020 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 7 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 12.08.2020 bis einschließlich zum 19.08.2020 ortsüblich bekanntgemacht worden und war im Internet einsehbar.

Westoverledingen, Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.11.2021 bis einschließlich zum 22.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 7 hat mit Begründung vom 01.12.2021 bis einschließlich zum 06.01.2022 öffentlich ausgelegen und war auf der Internetseite der Gemeinde Westoverledingen einsehbar.

Westoverledingen, Bürgermeister

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Ort und Dauer der erneuten Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB vom 29.06.2022 bis einschließlich zum 06.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der erneute Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Fo1 mit örtlichen Bauvorschriften hat mit Begründung vom 14.07.2022 bis einschließlich zum 28.07.2022 öffentlich ausgelegen und war auf der Internetseite der Gemeinde Westoverledingen einsehbar.

Westoverledingen, Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 7 bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06.10.2022 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

Westoverledingen, Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 7 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Leer bekannt gemacht worden. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 7 ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Westoverledingen, Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 7 ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 7 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen, Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 7 mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.

Westoverledingen, Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet (WA)
MI Mischgebiet (MI)

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II
TH ≤ 4,50 m Traufhöhe (TH) als Höchstmaß, z.B. 4,50 m
FH ≤ 9,00 m Firsthöhe (FH) als Höchstmaß
SH ≤ 0,50 m Sockelhöhe (SH) als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a abweichende Bauweise
Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen

- Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Abstandsgrün" und "Erhaltfläche"

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

- zu erhaltene Einzelbäume

7. Sonstige Planzeichen und nachrichtliche Übernahmen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Lärmpegelbereich gem. DIN 4109-1, z. B. LPB II
Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LPB) gem. DIN 4109-1
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)
Sichtfeld gem. RASi 06
"Gewässerräumstreifen"

Gemeinde Westoverledingen Landkreis Leer

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. Ih 7 „Planckstraße“

mit örtlichen Bauvorschriften
gem. § 13a BauGB

Übersichtsplan unmaßstäblich



Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

