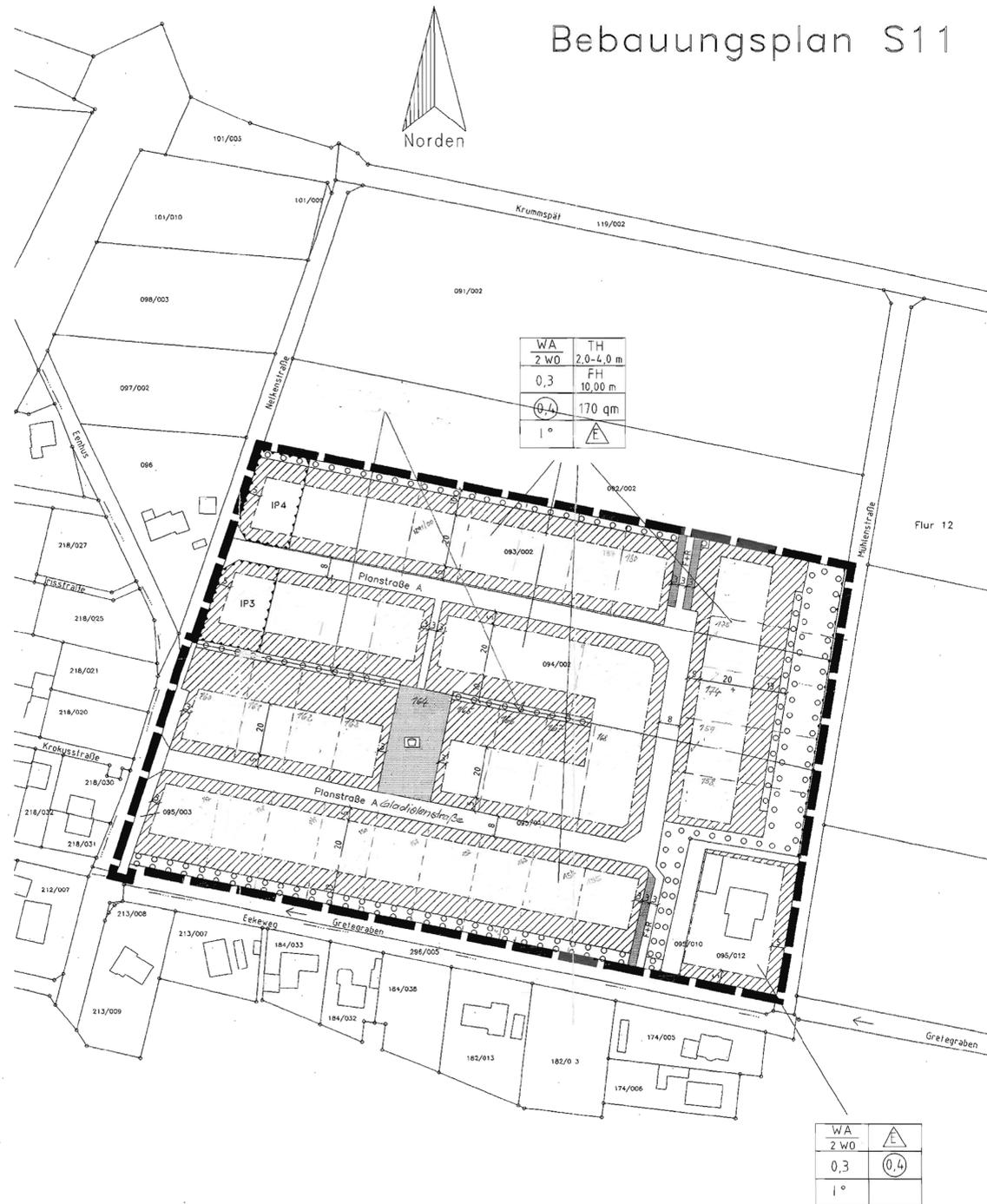


# Bebauungsplan S11



|      |           |
|------|-----------|
| WA   | TH        |
| 2 WO | 2,0-4,0 m |
| 0,3  | FH        |
| 0,4  | 10,00 m   |
| 1 °  | 170 qm    |

|      |           |
|------|-----------|
| WA   | TH        |
| 2 WO | 2,0-4,0 m |
| 0,3  | FH        |
| 0,4  | 10,00 m   |
| 1 °  | 170 qm    |

Planunterlagen, gefertigt am 17.08.95 AZ VP 17/95  
Katasteramt Leer

## Planzeichenerklärung

- Art der Baulichen Nutzung
  - Allgemeines Wohngebiet
- Maß der Baulichen Nutzung
  - 0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
  - 0,4 Geschossflächenzahl (GFZ)
  - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
  - 170 qm max. zulässige Grundfläche des Wohngebäudes
  - mind. 30° Dachneigung
  - TH: 2,0m-4,0m Traufhöhe
  - FH: max.10,0m Firsthöhe
- Bauweise, Baulinie, Baugrenzen
  - o Offene Bauweise
  - Baugrenze
  - Nur Einzelhäuser zulässig
- Verkehrsflächen
  - Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - Fuß- und Radweg
- Grünflächen
  - Grünflächen (öffentlich)
  - Spielplatz
- Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und 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 und die erforderlichen Maßnahmen für die Verrieselung von Oberflächenwasser
- Sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
  - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§9 Abs.1 Nr.24 und Abs.6 BImSchG)

## Textliche Festsetzungen

- Im Bereich der straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einem Abstand von 3,00m von der Flurstücksgrenze der Straße und im Bereich der hinteren Entwässerungsgräben zu einem Abstand von 1,50m, gemessen von der Böschungsoberkante, sind Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig.
- 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).
- Auf jedem baulich und bebaubaren Grundstück sind max. 2 Wohneinheiten mit einer max. bebauten Grundfläche v. 170qm zulässig.
- Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche (Erschließungsstraße) ist je 200qm Verkehrsfläche ein standortgerechter einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Bei der Pflanzung der festgelegten Einzelbäume (Straßenbäume; gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB) sind Stieleichen, Spitzahorn oder Rotbuche mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu wählen.
- Die innerhalb des Plangebietes dargestellten Pflanzungen von Straßenbäumen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB) können ausnahmsweise für die Anlagen von notwendigen Grundstückszufahrten und im Bereich geplanter baulicher Anlagen um max. 5,0 m von dem festgelegten Standpunkt abweichen. Der Abstand der Zufahrten zum Baum (Stammmitte) sollte mind. 2,0 m betragen.
- Auf den ausgewiesenen Grünflächen sind gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ausschließlich heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzungen sind nach Maßgabe der Pflanzschemata des GOP's auszuführen.
- 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 während der Baumaßnahme gem. den Schutzmaßnahmen RAS-LG 4 und DIN 18920 zu schützen. Bei Abgängen sind Ersatzmaßnahmen vorzunehmen.
- Die innerhalb der festgelegten Grünflächen gem. § 9 (1) Nr.20 BauGB sind die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Ausgleichsmaßnahmen (gemäß § 10 NNatG) zur Kompensation der unvermeidbaren, zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft nach Maßgabe des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan S 11 auszuführen.
- Das Baugebiet ist teilweise durch Verkehrslärm ausgehend von der B70 lärmvorbelastet (Ergebnis des Vergleiches der berechneten Beurteilungspegel mit den Orientierungswerten der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau). Die Orientierungswerte nachts werden im Bereich IP3 und IP4 in der 1. Bauzeile zur B 70 hin an der Hausseite überschritten, die dem vollen Schalleinfall der B 70 ausgesetzt ist. Seitlich davon werden die Orientierungswerte eingehalten. Als passiver Lärmschutz sind in den betreffenden Wohnhäusern Fenster der Schallschutzklasse II einzubauen, die ohnehin durch die Wärmeschutzverordnung vorgeschrieben sind.
- Gemäß §9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit §16 (3) Nr. 2 BauNVO wird die Oberkante (Firsthöhe FH) der Gebäude in dem Allgemeinen Wohngebiet auf max. FH=10,00m festgesetzt, während die Traufhöhe auf max. 4,00m festgesetzt wird. Die Mindesthöhe der TH beträgt 2,00m. Bezugsebene ist die Oberkante der zur Erschließung der einzelnen Grundstücke notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

## Örtliche Bauvorschriften

- gemäß §9(4)BauGB i.V. mit §§56, 97a, 98 NBauO
- Dachform**  
Im Bereich des Bebauungsplanbereiches sind nur Gebäude mit symmetrischen geeigneten Dächern zulässig.
  - 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.
  - Versickerung**  
Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern.

## Nachrichtlicher Hinweis:

- "Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Funde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes unverzüglich der unteren Denkmalbehörde des LK Leer (Tel.: 0491-9261213) oder einen Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz v. 30.05.1978)"
- Die dargestellten Flächen der Gemarkung Steinfeld Flur 12 Flurstück 92/002 und auf einer Teilfläche des Flurstücks 126/003 sind rechtsverbindlicher Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes S 11 "Steinfeld". Auf den Flächen 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 Maßgabe des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan S 11 realisiert.
- Gem. § 9(6) BauGB ist die wasserbehördliche Genehmigung am 23.10.1996 durch den Landkreis Leer erteilt worden.

Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplans (mit örtlichen Bauvorschriften)

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 54, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Westoverledingen diesen Bebauungsplan Nr. S 11 bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden/abzustellenden/abzustellenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden/abzustellenden/abzustellenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Westoverledingen, den 5.6.1997

(Schmidt) Bürgermeister  
 (Hartema) Gemeindegeldirektor

## Verfahrensvermerke

**Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 10.5.1995 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. S 11 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.6.1996 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Westoverledingen, den 5.6.1997

(Hartema) Gemeindegeldirektor

## Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: Gemarkung Steinfeld, Flur 12  
Maßstab: 1:2500

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 27.10.1966, Nds. GVBl. S. 197; geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 19.10.1969, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 08.05.1995...). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen ist die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

LEER, den 17.06.1997, im Auftrage:

Katasteramt LEER Vermessungsbeamter

## Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von: Baumeister

Westoverledingen, den 5.6.1997

(Hartema) Gemeindegeldirektor

## Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.12.1996 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. § 9 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 6.11.1997 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 24.1.1997 bis 24.02.1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Westoverledingen, den 5.6.1997

(Hartema) Gemeindegeldirektor

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.3.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Westoverledingen, den 5.6.1997

(Hartema) Gemeindegeldirektor

## Genehmigung

Der Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB / § 6 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.: ...) unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch ... öffentlich gemachten Teile gemäß § 11 Abs. 1 und 2 i. V. m. § 9 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

den .....

Höhere Verwaltungsbehörde .....

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 09.09.1997 angezeigt worden.

Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 1 Abs. 3 BauGB mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.: ...) öffentlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.

LEER, den 09.09.1997

An: .....

(Hartema) Gemeindegeldirektor

**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.

den .....

(Unterschrift)

**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.

den .....

(Unterschrift)

**Mängel und Abwägung**

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

den .....

(Unterschrift)

# Gemeinde Westoverledingen

## Bebauungsplan Nr. S 11 Ortsteil Steinfeld mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan M 1:5000

