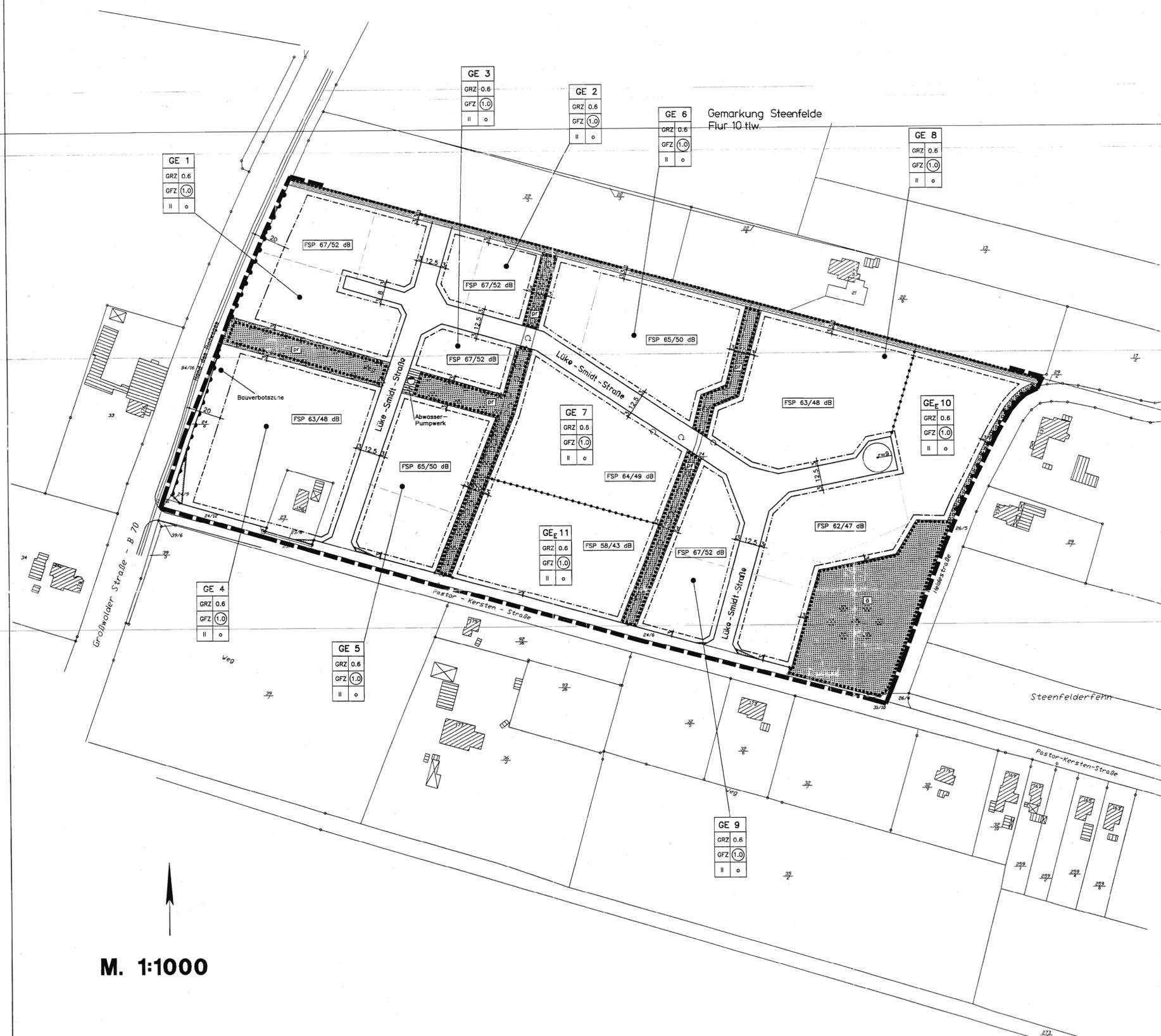


# BEBAUUNGSPLAN NR. S 12

## "Gewerbegebiet nördlich der Pastor-Kersten Strasse"



### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb der Gewerbegebiete (GE) und (GE<sub>E</sub>) gem. § 8 BauNVO sind Nutzungen gem. § 8 (2) Nr. 3 (Tankstellen) und ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 8 (3) Nr. 2 + 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke; Vergnügungstätten) nicht zulässig.
- Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE) und Gewerbegebiete mit Nutzungseinschränkungen (GE<sub>E</sub>) werden folgende flächenbezogene Schallemissionspegel (FSP) (Tag- und Nachtwert) festgesetzt:  
GE1 67/52 dB je am tags/nachts  
GE2 67/52 dB je am tags/nachts  
GE3 67/52 dB je am tags/nachts  
GE4 63/48 dB je am tags/nachts  
GE5 65/50 dB je am tags/nachts  
GE6 65/50 dB je am tags/nachts  
GE7 64/49 dB je am tags/nachts  
GE8 63/48 dB je am tags/nachts  
GE9 67/52 dB je am tags/nachts  
GEE10 62/47 dB je am tags/nachts  
GEE11 58/43 dB je am tags/nachts  
Eine Überschreitung der oben angegebenen flächenbezogenen Schallemissionspegel innerhalb der jeweiligen Gebiete ist nicht zulässig.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 und 14 BauNVO nicht zulässig.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen neben der festgesetzten Wasserfläche und dem festgesetzten Straßenverkehrsflächen ist jegliche Bepflanzung nicht zulässig.
- Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ist je 200 qm Verkehrsfläche ein großkröniger, standortgerechter Laubbau zu pflanzen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB). Es sind Hochstämme (3 x v. v. mit Bölen, 14 - 16 cm Ges.-St.-U.) zu pflanzen (siehe Artenliste Kap. 7.1.5. GOP).
- Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ist zur Oberflächenentwässerung die Anlage einer offenen Entwässerungsrinne / eines Entwässerungsgrabens zulässig (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB). Im Bereich von Zufahrten kann die Mulde / der Graben verrohrt werden.
- Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 (1) 25 a BauGB) sind ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze vorzusehen (siehe unten aufgeführte Pflanzliste entsprechend Kap. 7.1.5 des GOP). Die Strauch- und Gehölzpflanzungen sind gestuft aufzubauen. Die Pflanzungen sind mit 1 Gehölz/qm, in Gruppen von 3 - 5 Stück der gleichen Art, 2 x v. v. 80 - 100 vorzunehmen.  
Pflanzenarten: Sandbirke, Moor-Birke, Hainbuche, Haselnuß, Faulbaum, Stechpalme, Stieleiche, Ohr-Weide, Grau-Weide, Schwarzer Holunder, Gewöhnliche-Eberesche
- Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) ist der gesamte Baum- und Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung des Bestandes gem. Kap. 7.1.5 des GOP sind zu beachten.
- Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB festgesetzten Flächen, die von der Bauweise freizuhalten sind, sind sichtverhüllende Anpflanzungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe gemessen vom Fahrbahnrand nicht zulässig.

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Gem. § 9 (1) FStVG verläuft östlich der "Grotholader Straße" (B 70) eine Bauverbotszone von 20,00 m Breite, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

### NACHRICHTLICHE HINWEISE

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Erst nach Erhalt der Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden.
- Sollten sich bei der Durchführung von Erd- oder Bauarbeiten Hinweise auf Abfalllagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Auf der Fläche der Gemarkung Großwoide, Flur 10, Flurstücke 4/2 (tlw.), 26 (tlw.) und 27 (tlw.) - 2,5 ha -, der Fläche der Gemarkung Flachmeer, Flur 9, Flurstück 42/2 (tlw.) - 5432 qm - sowie der Fläche der Gemarkung Großwoide, Flur 11, Flurstück 117 (tlw.) - 9288 qm - 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 Maßgaben des Grünordnungsplanes Kap. 7.3 zum Bebauungsplan realisiert.

### FLÄCHE FÜR ERSATZMASSNAHMEN



Lage der Ersatzmaßnahmen  
Die genauen Abmessungen sind dem Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. S 12 zu entnehmen.  
- Gemarkung Großwoide, Flur 10, Flurstück 4/2 (tlw.), 26 (tlw.), 27 (tlw.) - 2,5ha -  
- Gemarkung Flachmeer, Flur 9, Flurstück 42/2 (tlw.) - 5432 qm -  
- Gemarkung Großwoide, Flur 11, Flurstück 117 (tlw.) - 9288 qm -

Präambel und Ausfertigung  
Auf Grund des § 1 Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) (in den jeweils aktuellen Fassungen) hat der Rat der Gemeinde Westoverledingen diesen Bebauungsplan Nr. S.12... bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden / obenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen:  
....., den 17.05.1999  
M. Schmitt  
Bürgermeister  
.....  
Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke  
Aufstellungsbeschluss  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 16.07.1997 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. S 12 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 02.07.1998 ortsüblich bekannt gemacht.  
....., den 17.05.1999  
M. Schmitt  
Unterschrift

Planunterlagen  
Kartengrundlage: Automatische Liegenschaftskarte  
Maststab: 1:1000  
Planunterlagen digital gefertigt am 18.11.1997  
Die Veröffentlichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345).  
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12.07.1998). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.  
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.  
LEER  
....., den 31.05.1999  
Katasteramt Leer  
.....  
Vermessungsbeamter

Planverfasser  
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von Planungsbüro INWA GmbH  
....., den 10.05.1999  
Dipl. Ing. Reinkober  
Planverfasser

Öffentliche Auslegung  
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 02.09.1998 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 wurden am 14.10.1998 ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 26.10.1998 bis 26.11.1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
....., den 17.05.1999  
M. Schmitt  
Unterschrift

Satzungsbeschluss  
Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 04.03.1999 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
....., den 17.05.1999  
M. Schmitt  
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 Maßgaben / mit Ausnahme der durch ..... kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.  
....., den .....  
Unterschrift

Beitrittsbeschluss  
Der Rat der Gemeinde Westoverledingen ist den in der Verfügung vom ..... (Az.: ..... ) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am ..... beigestritten.  
Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.  
....., den .....  
Unterschrift

Inkrafttreten  
Die Erteilung der Genehmigung / Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... im Amtsblatt ..... bekannt gemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.  
....., den 15.03.99  
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

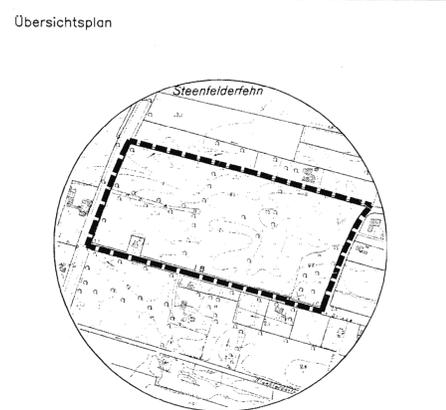
Mängel und Abwägung  
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.  
....., den .....  
Unterschrift

### Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung  
GE Gewerbegebiet  
GE<sub>E</sub> Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen
- Maß der baulichen Nutzung  
Grundflächenzahl (GRZ) z.B. 0,6  
Geschossflächenzahl (GFZ) z.B. 1,0  
Zahl der Vollgeschosse z.B. II
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
o offene Bauweise  
--- Baugrenze
- Verkehrsflächen  
□ Straßenverkehrsflächen  
--- Straßenbegrenzungslinie  
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Fläche für die Abwasserbeseitigung  
□ Zweckbestimmung: Abwasser-Pumpwerk
- Grünflächen  
□ öffentliche Grünfläche  
□ private Grünfläche
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft  
□ Wasserflächen (Entwässerungsgraben)
- Planungen, 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  
□ Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen  
□ Umgrenzung der Flächen die von der Bauweise freizuhalten sind  
□ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans  
□ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
□ FSP 62/47 dB Flächenbezogener Schallemissionspegel (höchstzulässige Schallemissionen pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche in dB Tagwert/Nachtwert)

### Gemeinde Westoverledingen

Bebauungsplan Nr. S 12  
"Gewerbegebiet nördlich der Pastor-Kersten Strasse"



Stand: März 1999  
INWA GmbH  
Hauptplatz  
Bramer Str. 18  
26135 Oldenburg  
Tel.: (0441) 15656 / 15655  
92898-0  
Fax: (0441) 92898-29  
Belt-Größe: 0,73x1,30  
1:2=0,04/11

M. 1:1000