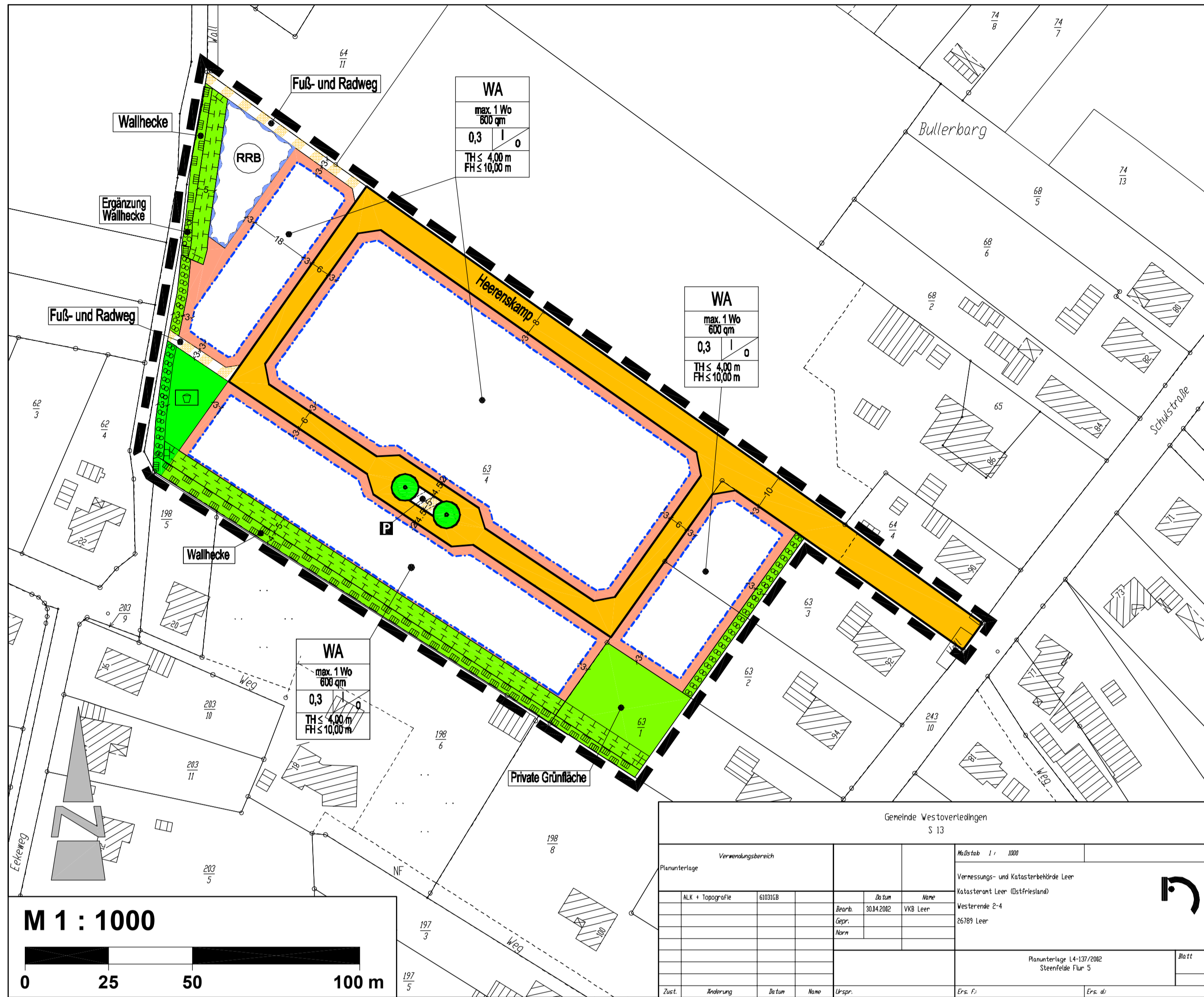


# Gemeinde Westoverledingen

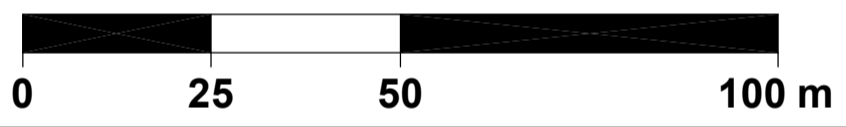
## Bebauungsplan Nr. S 13

### "Heerenskamp"

mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung



M 1 : 1000



#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 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) Traufe: Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut  
b) First: obere Firstkante  
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmittlinie) der nächsten Erschließungsstraße (Heerenskamp)
- Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
- Die gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind nach Maßgabe des Grünordnungsplanes (GOP), Kap. 5.7 zum Bebauungsplan Nr. S 13, zum Schutz der vorhandenen Wallhecken als Extensivwiesen zu entwickeln. Die Flächen dürfen nicht gedüngt und maximal 3 x im Jahr gemäht werden. Innerhalb der Wallheckenschutzstreifen sind Bodenauflauf- und abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.
- Auf den innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind heimische, standortgerechte Sträucher und Laubgehölze nach Maßgabe des Grünordnungsplanes (GOP), Kap. 5.7 zum Bebauungsplan Nr. S 13 anzulegen. Der lückenhafte Wallheckenbestand im westlichen Geltungsbereich ist durch die Anlage eines neuen Wallheckenteilstückes linienhaft zu schließen.  
Pflanzenarten: Schwarzerle, Eberesche, Stieleiche, Esche, Feldahorn, Brombeere, Hasel, Holunder, Hartriegel, Hundstrose, Schliehe, Schneeball, Weißdorn, Ohrweide  
Folgende Gehölzqualitäten sind zu verwenden:  
für Bäume: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm  
Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm (alle 25 m)  
für Sträucher: leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 70 - 80 cm
- Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind zum Schutz der Gehölzbestände (Wallhecke gemäß § 33 NNatG) während der Bauarbeiten Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen. Bei Abgängen oder bei der Beseitigung aufgrund einer Befreiung sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.  
Pflanzenarten: Feldahorn, Eberesche, Weißdorn, Roldorn  
Folgende Gehölzqualitäten sind zu verwenden:  
Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm
- Eine ca. 0,69 ha große Teilfläche des Flurstücks 107, Flur 11, Gemarkung Großwolde mit einer Gesamtgröße von ca. 2,81 ha sowie ein 10,00 m langer Teilschnitt der Wallhecke Nr. 16 in Flurstück 93/2, Flur 1, Gemarkung Flachsmeer sind rechtsverbindliche Bestandteile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. S 13. 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), Kap. 5.8 zum Bebauungsplan Nr. S 13 realisiert.

#### NACHRICHTLICHE HINWEISE

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 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 Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Der Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan Nr. S 13 "Heerenskamp" ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. S 13 "Heerenskamp".

#### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. S 13 befinden sich gemäß § 33 NNatG geschützte Wallhecken.

#### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. §§ 56, 97 u. 98 NBauO)

- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gemäß §§ 56, 97 u. 98 NBauO entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. S 13 "Heerenskamp".
- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO sind die Dächer der Hauptgebäude ausschließlich als Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdächer bei einer Dachneigung von 30° bis 45° zu errichten. Dieses gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen, Wintergärten, Dachgauben und Dacherker sowie andere, dem Gebäude deutlich untergeordnete Bautelle.
- Die Dacheindeckung der geneigten Dächer ist aus unglasierten oder engobierten Tonziegeln oder Betondachsteinen in roter bis rotbrauner Farbe auszuführen. Hierfür sind wahlweise Farben des Farbregisters RAL 840 - HR (matt) der Ziffern 3000, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016 sowie 8003, 8004, 8012 und 8023 zu verwenden. Ausgenommen sind Anlagen zur Entwicklung regenerativer Energien (z. B. Solarenergieanlagen), die bis zu 50 % der Dachfläche zulässig sind.
- Das sichtbare Außenmauerwerk der Gebäude ist aus roten oder rotbraunen Klinkersteinen herzustellen. Hierfür sind wahlweise Farben des Farbregisters RAL 840 - HR (matt) der Ziffern 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016 sowie 8003, 8004, 8012 und 8023 zu verwenden. Alternativ ist die Errichtung von Gebäuden in Holzbaubauweise zulässig. Erfolgt eine farbige Gestaltung der Holzgebäude, sind die o. g. Farbtöne des Farbregisters RAL 840 - HR (matt) zu verwenden.

#### PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, in der jeweils aktuelle Fassung, hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. S 13 "Heerenskamp" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Westoverledingen, 18.09.2003

.....  
Bürgermeister (Siegel)

#### VERFAHRENSVERMERKE

##### PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: Maßstab: 1 : 1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.85, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 30.04.2002). 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) .....  
Katasteramt Leer (Ostfriesland) (Siegel)

##### PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach

Rastede, 18.09.2003

.....  
Dipl. Ing. O. Mosebach  
(Planverfasser)

##### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am **27.02.2002** die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. S 13 "Heerenskamp" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **18.02.2003** ortsüblich bekanntgemacht.

Westoverledingen, 18.09.2003

.....  
Bürgermeister

##### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am **23.04.2003** nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. S 13 "Heerenskamp" zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und § 97 NBauO beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am **31.05.2003** ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung vom **11.06.2003** bis zum **11.07.2003** öffentlich ausliegen.

Westoverledingen, 18.09.2003

.....  
Bürgermeister

##### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat den Bebauungsplan Nr. S 13 "Heerenskamp" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am **18.09.2003** gemäß § 10 (1) BauGB und der §§ 56 u. 97 NBauO und der §§ 6 u. 40 der NGO in den zzt. geltenden Fassungen als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 (8) BauGB beigefügt.

Westoverledingen, 18.09.2003

.....  
Bürgermeister

##### INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. S 13 "Heerenskamp" ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... im Amtsblatt ..... bekannt gemacht worden.  
Der Bebauungsplan Nr. S 13 ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Westoverledingen, .....

.....  
Bürgermeister

##### VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. S 13 "Heerenskamp" ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen, .....

.....  
Bürgermeister

##### MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. S 13 "Heerenskamp" sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen, .....

.....  
Bürgermeister

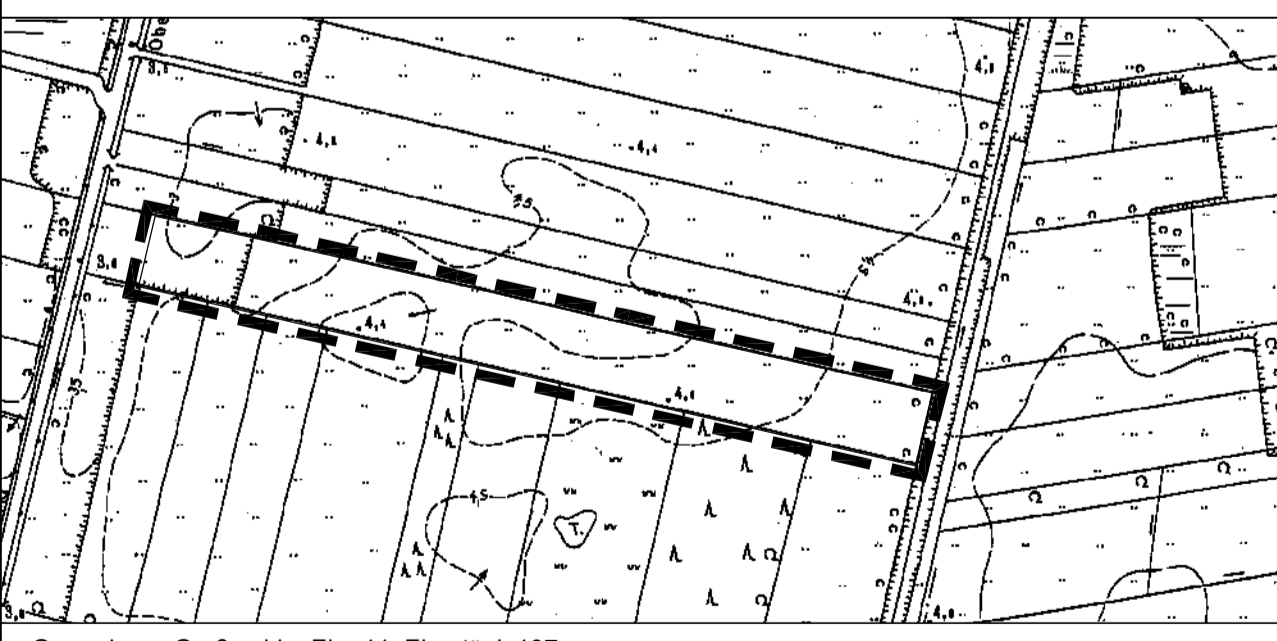
##### BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. S 13 "Heerenskamp" stimmt mit der Urschrift überein.

Westoverledingen, .....

.....  
Bürgermeister

##### FLÄCHEN FÜR KOMPENSATIONSMASSNAHMEN



Gemarkung Großwolde, Flur 11, Flurstück 107  
Gesamtgröße: 2,81 ha (anteilig werden für Ersatzmaßnahmen 0,69 ha benötigt)

Gemarkung Flachsmeer, Flur 1, Flurstück 93/2, Wallhecke Nr. 16  
anrechenbare Länge der Wallhecke Nr. 16: 10,00 m

#### PLANZEICHENERKLÄRUNG

##### 1. Art der baulichen Nutzung

allgemeines Wohngebiet (WA)  
 Anzahl der Wohnungen je Grundstücksfläche

##### 2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) 0,3  
 Zahl der Vollgeschosse I  
 Traufhöhe ≤ 4,00 m  
 Firsthöhe ≤ 10,00 m

##### 3. Bauweise, Baugrenzen

offene Bauweise  
 Baugrenze

##### 4. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie  
 Straßenverkehrsfläche  
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg  
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Parkplatzfläche

##### 5. Grünflächen

öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Spielplatz  
 private Grünfläche

##### 6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

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

Umgrenzung von 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  
 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, hier: gem. § 33 NNatSchG geschützte Wallhecke

##### 8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## Gemeinde Westoverledingen

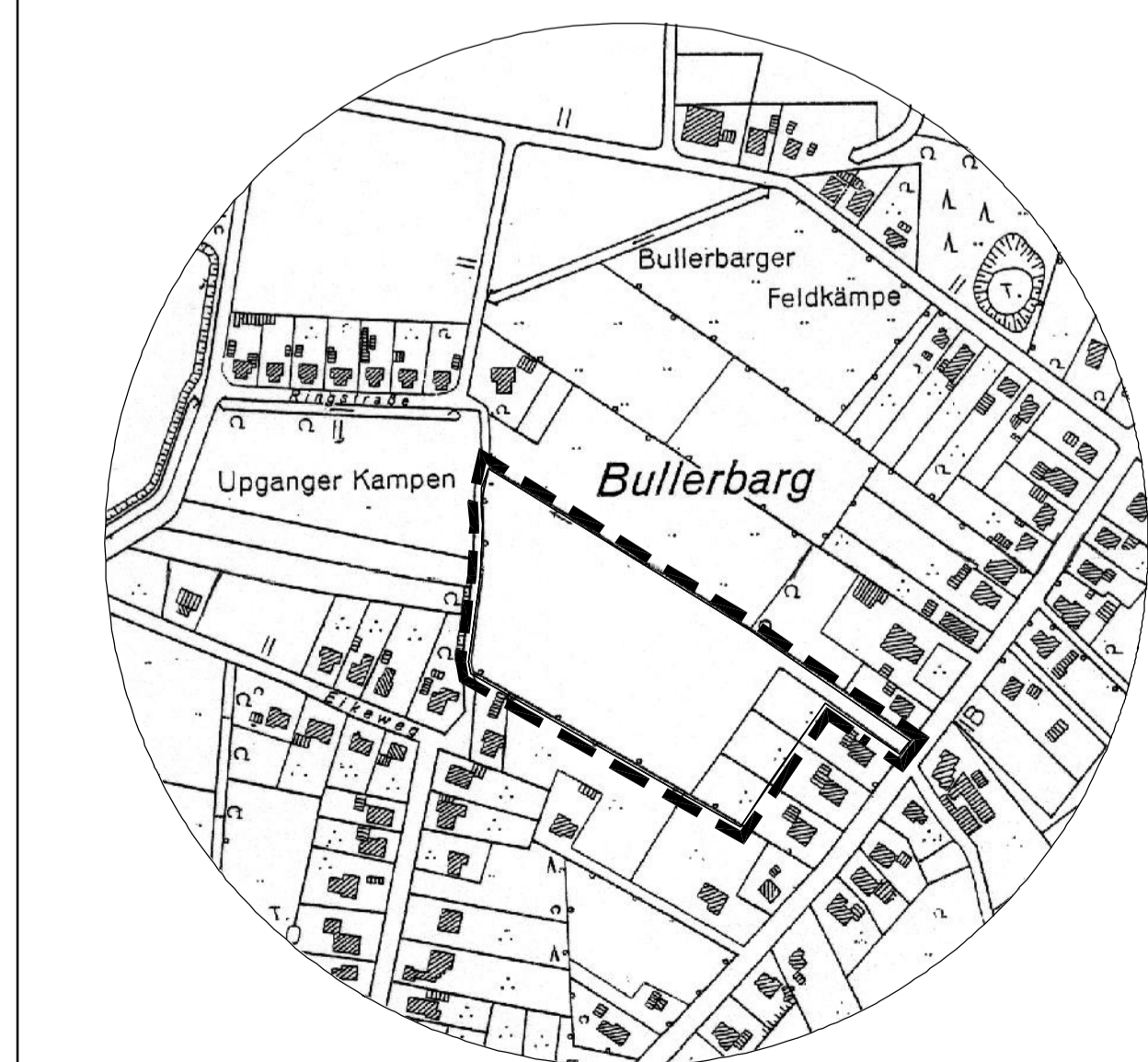
### Landkreis Leer

## Bebauungsplan Nr. S 13,

### "Heerenskamp"

mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

Übersichtsplan unmaßstäblich



Diekmann & Mosebach Regionalplanung Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 211 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

