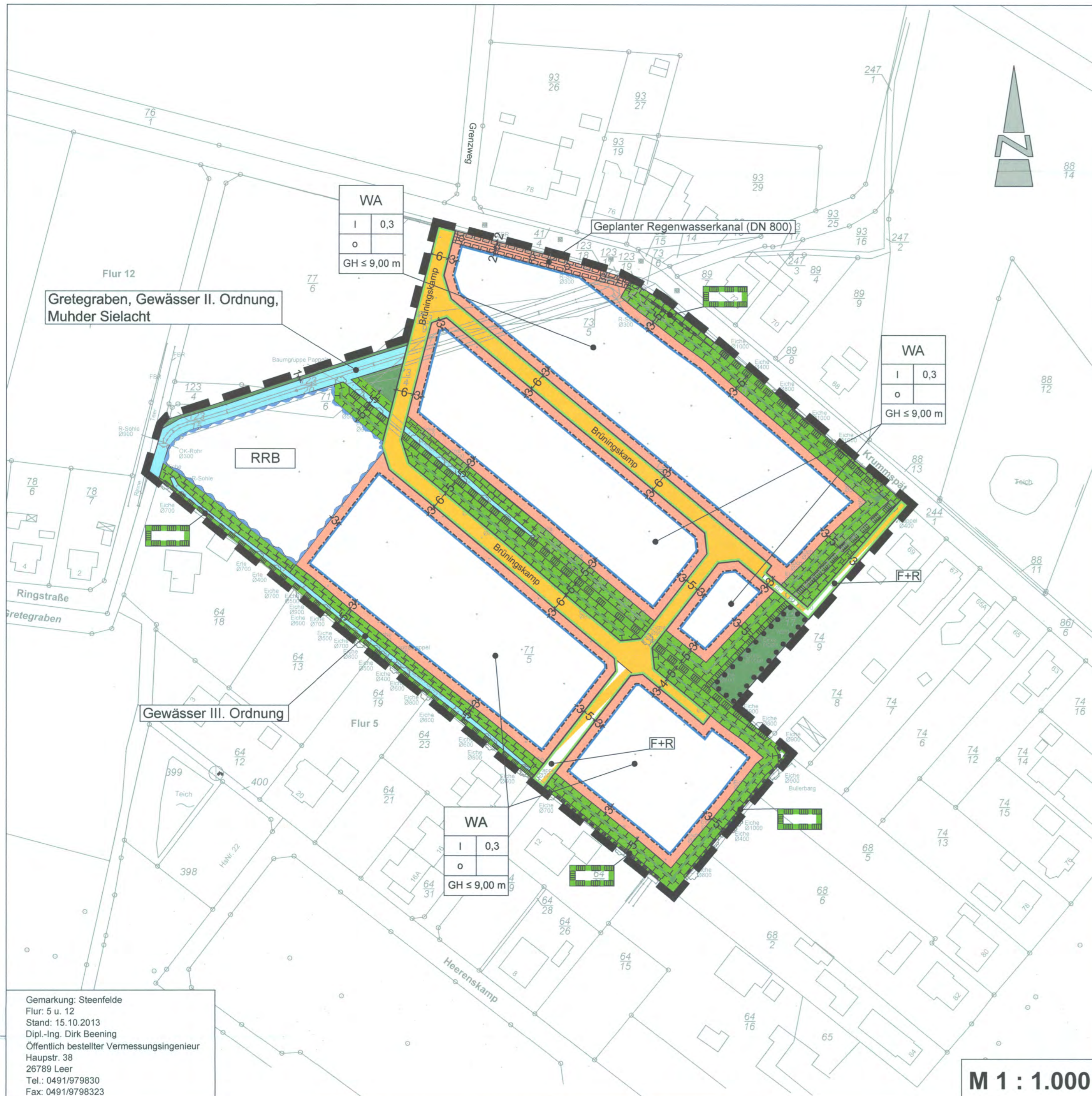


# Gemeinde Westoverledingen

## Bebauungsplan Nr. S 18 "Krummspät"



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (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 Plangebietes gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte gem. § 18 (1) BauNVO:  
 Oberer Bezugspunkt: obere Gebäudekante  
 Unterer Bezugspunkt: Straßenebene (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße
- Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO sind auf den straßenseitigen und parallel zu den Wallheckenschutzstreifen verlaufenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und überdachte Einstellplätze (Carports) gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.
- Die festgesetzten, mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB dürfen weder durch bauliche Anlagen überbaut noch mit Gehölzen bepflanzt werden.
- Innerhalb der Flächen mit Bindung zur Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch stadtgerechte Gehölzanzpflanzungen vom Eingriffsvoraussetzer vor Ort in Absprache mit der Naturschutzbehörde zu ersetzen. Es werden folgende Qualitäten vorgeschlagen:  
 Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125-150 cm  
 Sträucher: Leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70-90 cm
- Innerhalb der entlang der Wallhecken festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB (Wallheckenschutzstreifen) sind zum Schutz der Wallhecken Bodenauflauf- und abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art und gärtnerische Gestaltungen/Bepflanzungen unzulässig. Die Errichtung von Sichtschutzzäunen ist ebenso unzulässig, wie auch in den direkt angrenzenden nicht überbaubaren Bereichen. Die Wallheckenschutzstreifen sind als halbrundale Gras- und Staudenfluren zu entwickeln, die zweimal jährlich außerhalb der Brutzeit der Mahd zu unterziehen sind.
- Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind Baumfäll- und Rodungsarbeiten zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume oder bei Abriss- und Sanierungsmaßnahmen die Gebäude durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhenbewohnende Vogelarten sowie Fledermausvorkommen überprüfen. Sind Individuen/Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehen einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung (ausgenommen Gehölzerückbau) zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und 15. Juli durchzuführen. Eine Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist ausnahmsweise in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können. Auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen ist ebenso zu verzichten wie auf Lichteinträge, die über die Beleuchtung der Verkehrswege und der auf den Wohngrundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen.
- Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind zum Schutz der geschützten Landschaftsbestandteile gem. § 22 (3) NAGBNatSchG (Wallhecken) während der Bauarbeiten Schutzmaßnahmen gem. NAGB-LP 4 und DIN 18920 vorzunehmen. Bei Abgängen oder bei der Beseitigung aufgrund einer Befreiung sind entsprechende Ersatzpflanzungen vor Ort in Absprache mit der Naturschutzbehörde vorzunehmen. Es werden folgende Qualitäten empfohlen:  
 Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125-150 cm  
 Sträucher: Leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70-90 cm

Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125-150 cm  
 Sträucher: Leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70-90 cm

- Folgende Flächen werden als Kompensationsflächen für den Bebauungsplan Nr. S 18 in Anspruch genommen:  
 Gemeinde Westoverledingen, Gemarkung Großwolde, Flur 9, Flurstück 30/3  
 Gemeinde Westoverledingen, Gemarkung Flachsmeer, Flur 2, Flurstück 95/8  
 Gemeinde Westoverledingen, Gemarkung Völlen, Flur 15, Flurstücke 21/317 und 21/317

Diese Flächen sind rechtsverbindliche Bestandteile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. S 18. Auf den bezeichneten Flächen werden Maßnahmen zur Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft nach Maßgabe des Umweltberichtes des Bebauungsplanes Nr. S 18 umgesetzt.

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND HINWEISE**

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - 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.
- Nördlich des Plangebietes, auf einem an die Straßen Krummspät und Grenzweg angrenzenden Grundstück, befindet sich die erfasste Altablagung Westoverledingen-Bullerberg (Nr. 457 022 416). Um Einwirkungen aus der Altablagung auf das Plangebiet zu verhindern, sind folgende Bedingungen zu berücksichtigen:  
 - Die Anlage von Grundwasserbrunnen ist verboten.  
 - Die jeweiligen Grundstückseigentümer haben zur Kenntnis zu nehmen, dass zu einem späteren Zeitpunkt bodenschutzrechtliche Maßnahmen, die sich aus dem Zusammenhang mit einer eventuell notwendigen Sanierung der Altablagung Bullerberg ergeben können, erforderlich werden können.  
 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf weitere Altablagungen und Bodenverunreinigungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.
- Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfausten, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.
- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. S 18 gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Westoverledingen.
- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. S 18 befinden sich gem. § 22 (3) NAGBNatSchG geschützte Landschaftsbestandteile (Wallhecken).
- Es ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung - BauNVO 1990) anzuwenden.

**PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG**  
 Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 2988) und aufgrund des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 13. Oktober 2011 (Nds. GVBl. S. 353) beschließt der Rat der Gemeinde Westoverledingen den Bebauungsplan Nr. S 18, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen.

Westoverledingen, o. A. D. 2017  
 Bürgermeister

**VERFAHRENSVERMERKE**

**PLANUNTERLAGE**  
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
 Maßstab: 1:1000  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
 © 2014 LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung  
 Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Aurich

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 Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Leer, den 30.11.2017  
 Bürgermeister

**PLANVERFASSER**  
 Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach, Rastede.  
 Rastede, 17.10.2017  
 Dipl.-Ing. O. Mosebach (Planverfasser)

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 28.08.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. S 18 "Krummspät" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 13.01.2015 ortsüblich bekanntgemacht worden.  
 Westoverledingen, o. A. D. 2017  
 Bürgermeister

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**  
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 22.02.2017 nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. S 18 "Krummspät" zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am 27.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung vom 06.06.2017 bis zum 06.07.2017 öffentlich ausgelegen.  
 Westoverledingen, o. A. D. 2017  
 Bürgermeister

**SATZUNGSBESCHLUSS**  
 Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat den Bebauungsplan Nr. S 18 "Krummspät" sowie die Begründung nach Prüfung der Anregungen und Stellungnahmen laut § 3 (2) S. 4 BauGB sowie der Abwägung der privaten u. öffentlichen Belange gegen- u. untereinander gemäß § 1 (7) BauGB in seiner Sitzung am 28.09.2017 als Satzung laut § 10 BauGB beschlossen.  
 Westoverledingen, o. A. D. 2017  
 Bürgermeister

**INKRAFTTRETEN**  
 Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. S 18 "Krummspät" ist gem. § 10 (3) BauGB am 30.11.2017 im Amtsblatt für den Landkreis Leer bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan S 18 ist damit am 30.11.2017 rechtsverbindlich geworden.  
 Westoverledingen, o. A. D. 2017  
 Bürgermeister

**VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN**  
 Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. S 18 "Krummspät" wurde keine Verletzung von Vorschriften im Sinne des § 215 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung geltend gemacht.  
 Westoverledingen, .....  
 Bürgermeister

**MÄNGEL DER ABWÄGUNG**  
 Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. S 18 "Krummspät" sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.  
 Westoverledingen, .....  
 Bürgermeister

**BEGLAUBIGUNG**  
 Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. S 18 "Krummspät" stimmt mit der Urschrift überein.  
 Westoverledingen, .....  
 Bürgermeister

**FLÄCHEN FÜR KOMPENSATIONSMAßNAHMEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. S 18**

Gemarkung Großwolde, Flur 9, Flurstück 30/3 (Kompensation der Wallhecke auf 40m)  
 Gemarkung Flachsmeer, Flur 2, Flurstück 95/8 (anteilig werden 1.301 Wertpunkte benötigt)

Gemarkung Völlen, Flur 15, Flurstück 21/317 und 21/297 (anteilig werden 20.230 Wertpunkte benötigt)

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

- Art der baulichen Nutzung**  
 WA Allgemeines Wohngebiet (WA)  
 0,3 Grundflächenzahl (GRZ)  
 I maximal zulässige Vollgeschosse  
 GH ≤ 9,00m maximale Gebäudehöhe; Höhenbezugspunkte siehe textliche Festsetzungen
- Maß der baulichen Nutzung**  
 Baugrenze  
 überbaubare Grundstücksfläche  
 nicht überbaubare Grundstücksfläche  
 offene Bauweise (o)
- Verkehrsflächen**  
 Straßenverkehrsfläche  
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg  
 Straßenbegrenzungslinie
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**  
 Geplanter Regenwasserkanal (800 DN), unterirdisch
- Grünflächen**  
 öffentliche Grünfläche
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**  
 Wasserfläche  
 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, hier: Regenrückhaltebecken
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts: Wallhecken
- Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Leitungsbetreiber zu belastende Flächen

**Gemeinde Westoverledingen**  
 Landkreis Leer

**Bebauungsplan Nr. S 18 "Krummspät"**

Übersichtsplan unmaßstäblich

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