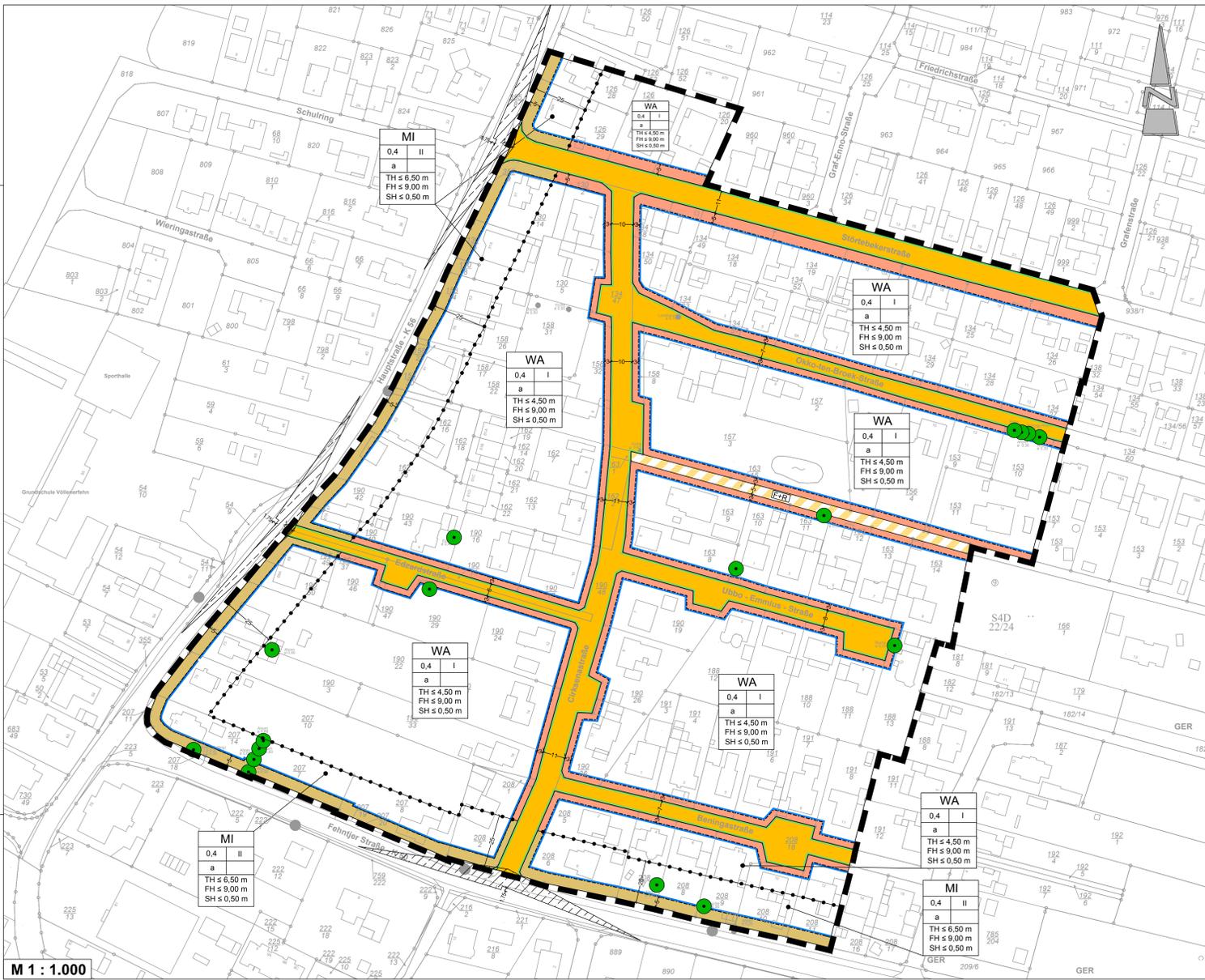


Gemeinde Westoverledingen

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V1

"Bereich zw. Hauptstr., Störtebekerstr. u. Fehntjer Str."

mit örtlichen Bauvorschriften
gem. § 13a BauGB



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innere des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (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).
- Innere 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).
- Innere 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).
- Innere 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 Straßenebene der nächsten Erschließungsstraße im Endbaustand.
Unterer Bezugspunkt: Straßenebene (Fahrtmitte) der nächsten Erschließungsstraße gemessen senkrecht zur Mitte der zur erschließenden Straße zugewandten Gebäudesite.
Für Sende- und Telefonmasten gilt die bestimmte Firsthöhe als oberes Höchstmaß.
5. Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Garagen und überdeckte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO nicht zulässig (§ 23 (3) BauNVO). Innere 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 (3) BauNVO).
- In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig, wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längengrenzung von maximal 25,00 m für ein Einzelhaus. Sofern mehrere Gebäude aneinander gebaut werden, ist die Längengrenzung 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).
- Innere des Geltungsbereiches sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB bauliche Maßnahmen zur Dämmung der Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R_w gem. DIN 4109-1:2018-01 Kap. 7.1 für schutzbedürftige Räume gem. DIN 4109-1:2018-01 Kap. 3.16 durchzuführen.
Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Anlage 1 zu entnehmen. Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R_w gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist in Abhängigkeit von dem maßgeblichen Außenlärmpegel La gem. DIN 4109-2:2018-01, ist der nachfolgenden Aufzählung zu entnehmen.

Maßgeblicher Außenlärmpegel La von 55 dB(A):
Aufenthaltsräume in Wohnungen: R_w ges = 30 dB
Büroräume u. ähnliches: R_w ges = 30 dB
Maßgeblicher Außenlärmpegel La von 60 dB(A):
Aufenthaltsräume in Wohnungen: R_w ges = 30 dB
Büroräume u. ähnliches: R_w ges = 30 dB
Maßgeblicher Außenlärmpegel La in dB(A) 65:
Aufenthaltsräume in Wohnungen: R_w ges = 35 dB
Büroräume u. ähnliches: R_w ges = 30 dB
Maßgeblicher Außenlärmpegel La in dB(A) 70:
Aufenthaltsräume in Wohnungen: R_w ges = 40 dB
Büroräume u. ähnliches: R_w ges = 35 dB
Maßgeblicher Außenlärmpegel La in dB(A) 75:
Aufenthaltsräume in Wohnungen: R_w ges = 45 dB
Büroräume u. ähnliches: R_w ges = 40 dB

Die aufgeführten bewerten, resultierenden Bau-Schalldämm-Maße R_w ges dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile (inkl. Fenstern und ggf. Lüftungssystemen) eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109 nicht unterschritten werden. Vorkehrungen zum Schallschutz sind bei Neubauten, bei wesentlichen baulichen Änderungen und bei Umbauten, die einen Neubau gleichkommen, auszuführen. Durch Gebäudeabschirmungen kann ein um 5 dB vermindert Außenlärmpegel angesetzt werden. Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Einzelfall die zulässige dezibelgenaue Berechnung der Bau-Schalldämm-Maße R_w ges der Außenbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Türen, Jalousiekästen, schalldämmte Lüftungssysteme und sonstige Bauteile) gemäß DIN 4109-1:2018-01 im Baugenehmigungsverfahren erfolgt.

- Innere des Geltungsbereiches ist als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB für schutzbedürftige Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, zur Nachtszeit zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr ein Schalldruckpegel von ≤ 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten.
- Innere der Fläche mit Lr, Nacht > 50 dB(A) bis 60 dB(A) nach Anlage 2, sind schutzbedürftige Räume zur geräuschabgewandten Gebäudeseite auszurichten und zusätzlich mit bspw. schalldämmten Lüftungssystemen auszustatten, so dass bei geschlossenen Fenstern ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung gewährleistet wird. Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn mit einem schalltechnischen Einzelnachweis geringere Anforderungen an den Schallschutz in den schutzbedürftigen Räumen gem. DIN 4109-1:2018-01 Kap. 3.16 durchzuführen.
- Als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind die Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien), innerhalb der Fläche des allgemeinen Wohngebietes (WA) mit Lr, Tag > 60 dB(A) nach Anlage 3, ausschließlich im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude mit geeigneten baulichen Maßnahmen (z. B. verglaste Loggien) zulässig.

Innere der Fläche mit Lr, Tag > 55 dB(A) bis 60 dB(A) nach Anlage 3, sind Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude oder mit geeigneten baulichen Maßnahmen (z. B. verglaste Loggien) zulässig. Durch Gebäudeabschirmungen kann ein um 5 dB(A) vermindert Außenlärmpegel angesetzt werden. Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn mit einem schalltechnischen Einzelnachweis geringere Anforderungen an den Schallschutz zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse belegt werden.

- Als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind die Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien), innerhalb der Fläche des Mischgebietes (MI) mit Lr, Tag > 60 dB(A) bis 65 dB(A) nach Anlage 3, ausschließlich im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude mit geeigneten baulichen Maßnahmen (z. B. verglaste Loggien) zulässig.
Durch Gebäudeabschirmungen kann ein um 5 dB(A) vermindert Außenlärmpegel angesetzt werden. Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn mit einem schalltechnischen Einzelnachweis geringere Anforderungen an den Schallschutz zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse belegt werden.
- Als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind die Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien), innerhalb der Fläche des allgemeinen Wohngebietes (WA) mit Lr, Tag > 60 dB(A) nach Anlage 3, ausschließlich im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude mit geeigneten baulichen Maßnahmen (z. B. verglaste Loggien) zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 84 (3) Nr. 1, 3 und 6 BauNVO)

- Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung ist mit dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V1 identisch.
- Innere des allgemeinen Wohngebietes (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.
- Innere des allgemeinen Wohngebietes (WA) und bei einer eingeschossigen Bauweise innerhalb des Mischgebietes (MI), ist das sichtbare Außenmauerwerk der Hauptgebäude ausschließlich aus rotm bis rotbraunen, braunem und anthrazit-braunem Klinker- bzw. Verblendenmauerwerk herzustellen. Hierzu sind für rote bis rotbraune Töne wahlweise die Farben des Farbregisters RAL 840-HR der Ziffern Nr. 2001, 2002, 3000, 3005, 3009, 3011, 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 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 gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen mit einer Grundfläche von ≤ 75 m² sowie für untergeordnete Bauteile wie z. B. Dachgauben, Wintergärten oder Terrassenabschlüssen.
- Bei einer zweigeschossigen Bauweise, innerhalb des Mischgebietes (MI), ist das sichtbare Außenmauerwerk der Hauptgebäude ausschließlich aus rotm bis rotbraunem Klinker- bzw. Verblendenmauerwerk herzustellen. Hierzu sind wahlweise die Farben des Farbregisters RAL 840-HR der Ziffern Nr. 2001, 2002, 3000, 3005, 3009, 3011, 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 Verblendenmauerwerk 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 Verkehrsfläche sind Einfriedungen als frei wachsende oder geschnittene Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zulässig. Diese sind zu öffnen und bei Abgang zu ersetzen. Untersuchungen der alle Grundstückeinfriedungen zur Straßenverkehrsfläche geplanten Hecken, sind nur im Bereich von zulässigen Zufahrten und Zugängen zulässig. Alternativ sind offene Zäune zulässig. Zäune sowie Toranlagen dürfen das Maß von 1,50 m über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) in diesem Bereich nicht überschreiten.
Zu verwendende Pflanzenarten: Hänubuche (Carpinus betulus), Weißdorn (Crataegus oxyacantha), Rotbuche (Fagus sylvatica), Liguster (Ligustrum vulgare), Stachelmeise (Viburnum opulus), Weidenrose (Rosa rugosa), Holzapfel (Malus sylvestris), Haselnuss (Corylus avellana), Oweide (Elaeagnus y ebbingii).
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind dauerhaft als Vegetationsfläche herzustellen und zu unterhalten sowie von Versiegelung, Kunststoffflächen und Kieschüttungen freizuhalten. Ausgenommen sind Zufahrten, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sowie Wegebeziehungen auf dem jeweiligen Grundstück. Auf § 12 (2) BauNVO wird verwiesen.
Hinweis zu den örtlichen Bauvorschriften:
Gem. § 9 Abs. 3 BauNVO handelt es sich um eine Vorkehrung, die den örtlichen Bauvorschriften vorrangig ist.

HINWEISE NACHTRÄGLICHE ÜBERNAMMEN

- Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalfpflege zu beachten. Folglich wird nachträglich 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 (NDsSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalbehörde 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) NDsSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Meldung unverzüglich zu lassen oder es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“
- Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagierungen etc. zutage treten, und/oder es im Rahmen der Baulitätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist unverzüglich die untere Bodenstutzbehörde 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 gezielte Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA M 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 Abfallmenge des Bodenaushubs der § 12 BImSchG i.V.m. § 202 BauGB zu beachten.
- Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfauste Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.
- Innere des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Westoverledingen.
- Aus dem Plangebiet können im Hinblick auf die von der Hauptstraße (K 56) und der Fehntjer Straße (K 50) ausgehenden Emissionen keine Ansprüche gegenüber dem Träger der Straßenbaulast gestellt werden.
- In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden bei der Gemeinde Westoverledingen - Bauen und Planen - Hochbau vollständig bereitgestellt.
- Im Zuge einer Erweiterung oder Änderung von Ein- und Ausfahrten zur Hauptstraße (K 56) und zur Fehntjer Straße (K 50) hat in Abstimmung mit dem Straßen- und Tiefbauamt des Landkreises Leer zu erfolgen. Im Bereich der Zufahrt in die Kreisstraßen sind die gemäß RAS 06 beschriebenen Sichtfelder freizuhalten. Der Bereich der freizuhaltenen Sichtfelder ist von jeder sich behindernden 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.
- Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V1 entspricht dem des Bebauungsplanes Nr. V1, rechtskräftig seit dem 08.01.2004. Die bisher für den Geltungsbereich geltenden Festsetzungen werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V1 außer Kraft gesetzt.
- Es ist das Baugenehmigungsgesetz (BauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939), anzuwenden.
- Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3788), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1602), anzuwenden.
- Es gilt die Planvermessung (PlanV) 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Es gilt die Niedersächsische Bauordnung (NBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. S. 384).

Anlage 1: Maßgeblicher Außenlärmpegel nachts nach DIN 4109-1 und -2, relative Höhe 7,60m (2. OG)



Anlage 2: Beurteilungspegel nachts, relative Höhe 7,60m (2. OG)



Anlage 3: Beurteilungspegel tagsüber, relative Höhe 7,60m (2. OG)



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 (NKVerfG) sowie § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBO) in der jeweils aktuellen Fassung hat der Rat der Gemeinde Westoverledingen in seiner Sitzung am 08.12.2021 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V1 mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Westoverledingen, Siegel
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000 (Baumbestand 1:500)
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Herausgeber: Landesamt für Geoformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg

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 andere als die öffentliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf:
1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungsbereichs durch kommunale Körperschaften,
2. 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 Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 03.09.2019). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Orthofoto ist einwandfrei möglich.

Leer, Bezeichnung
(öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

PLANVERFASSER

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V1 wurde ausgearbeitet von Diekmann • Mosebach & Partner.

Rastede, (Unterschrift)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 06.11.2019 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V1 mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 26.11.2019 bis einschließlich zum 03.12.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden und war im Internet einsehbar.

Westoverledingen, Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 05.07.2021 bis einschließlich zum 19.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V1 mit örtlichen Bauvorschriften hat mit Begründung vom 21.07.2021 bis einschließlich zum 23.08.2021 öffentlich ausgelegt und war auf der Internetseite der Gemeinde Westoverledingen einsehbar.

Westoverledingen, Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V1 bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 08.12.2021 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6 BauGB beigelegt.

Westoverledingen, Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V1 mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Leer bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V1 mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Westoverledingen, Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innere von einem Jahr nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V1 mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V1 mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen, Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V1 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 Traufhöhe (TH) als Höchstmaß, z.B. 4,50 m
FH Firsthöhe (FH) als Höchstmaß
SH Sockelhöhe (SH) als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
a abweichende Bauweise
Baugrenze

4. Verkehrsflächen
Straßenverkehrsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Fuß- und Radweg
Straßenbegrenzungslinie

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
zu erhaltenen Einzelbäume

6. Sonstige Planzeichen und nachrichtliche Übernahmen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Sichtfeld gem. RAS 06

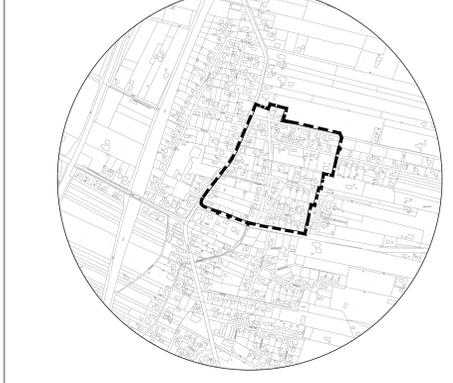
Gemeinde Westoverledingen

Landkreis Leer

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V1 "Bereich zw. Hauptstr., Störtebekerstr. u. Fehntjer Str."

mit örtlichen Bauvorschriften
gem. § 13a BauGB

Übersichtsplan unmaßstäblich



Urschrift