# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1) Im dargestellten "allgemeinen Wohngebiet" gem. §4 BauNVO sind Ausnahmen gem. §4 Abs.3 BauNVO nach §1 Abs.6 Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2) Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze und Garagen gem. §12 Abs.6 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. §14 Abs.1 BauNVO nicht zulässig. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit diese nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind. Die Anlage von notwendigen Zufahrten sowie von Gartenwegen ist zulässig.

3) Innerhalb der ausgewiesenenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. §9 Abs.1 Nr.20 BauGB) sind ausschließlich standortgerechte Gehölze vorzusehen (siehe hierzu Pflanzenschemata des beiliegenden Grünordnungsplan GOP).

4) Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. §9 Abs.1 Nr.20 BauGB) ist die Anlage einer extensiv genutzten Wiese vorzusehen.
Im Interesse einer optimalen Vegetationsentwicklung mit dem typischen Artenspektrum ist für den Zeitraum von 5 Jahren eine 1-2 mal jährliche Mahd (je nach Vegetationsentwicklung) der Gras- und Krautflächen mit Entfernen des Schnittgutes notwendig.
Die sich nach dem Verzicht auf Pflegemahd einstellende Verbuschung ist angestrebtes Entwicklungsziel.

5) Innerhalb der festgelegten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gem. §9 Abs.1 Nr.25a BauGB) sind ausschließlich standortgerechte Gehölze vorzusehen (siehe hierzu Pflanzenschemata des beiliegenden Grünordnungsplan GOP).

6) Innerhalb des "allgemeinen Wohngebietes" (gem. §4 BauNVO) ist auf den Grundstücken für jede zusätzlich angefangene 100m² Grundstücksfläche gem. §9 Abs.1 Nr.25b BauGB (Bindung für Bepflanzungen) ein standortgerechter Laubbaum (auch Obstbaum) zu pflanzen; Stammumfang: ≥ 12-14cm.

7) Die vorhandenen standortgerechten Gehölze deren Stammumfang, in 1,00m Höhe gemessen, ≥ 0,60m ist, sind gem. §9 Abs.1 Nr.25 b BauGB (Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) zu erhalten und zu schützen.

8) Innerhalb der festgelegten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§9 Abs.5 Nr.3 BauGB) befinden sich Altablagerungen bestehend aus Bauschutt, Hausmüll, Holzabfällen, Schrott und Sperrmüllteilen.

9) Sollten innerhalb der festgelegten Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§9 Abs.5 Nr.3 BauGB) gesundheitsgefährdende Abfälle vorhanden sein, so sind entsprechende Nutzungseinschränkungen bzw. Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

10) Auf der Fläche deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (gem. §9 Abs.5 Nr.3 BauGB) sind Ausgleichsmaßnahmen (gem. §10 NNatSchG) vorgesehen, deren Wirksamkeit gewährleistet sein muß. Sollte sich im Zuge einer Gefährdungsabschätzung für diese Fläche herausstellen, daß umweltgefährdende Abfälle vorherrschen und sich daraus Beeinträchtigungen sowie Belastungen für die Ausgleichsmaßnahmen ergeben, so ist die Wirksamkeit der Ausgleichsmaßnahme nicht gegeben.
Je nach Art und Ausmaß der Beeinträchtigung sind Sanierungsmaßnahmen vorzusehen, um die Durchführung und Wirksamkeit von Ausgleichsmaßnahmen in ausreichendem Umfang weiterhin zu gewährleisten, oder aber es ist an anderer Stelle Ersatz zu schaffen (Ersatzmaßnahmen gem. §12 NNatSchG).

# NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1) Gem. §31 Abs.2 NStrG sind im Bereich der festgesetzten Sichtdreiecke sichtversperrende Anpflanzungen oberhalb 0,80m Höhe, gemessen von Fahrbahnoberkante, freizuhalten.
Ausgenommenn sind Gehölze, die gem. §9 Abs.1 Nr.25b BauGB festgesetzt sind.

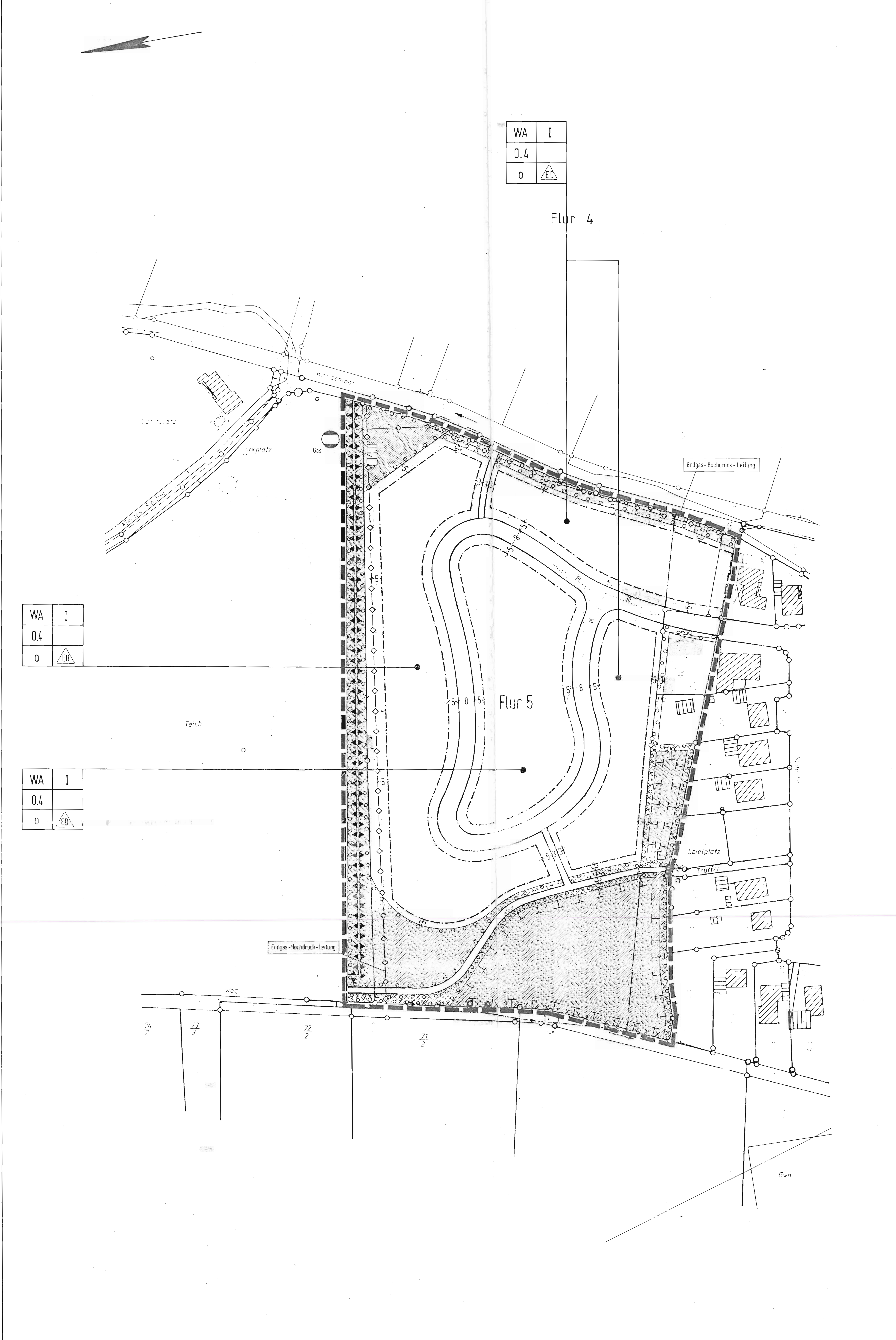
2) Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde gem. Nieders. Denkmalschutzgesetz meldepflichtig sind.

3) Die Belastung eines Teils des Bebauungsplangebietes mit Leitungsrechten erfolgt zu Gunsten der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).
Die genaue Lage der Leitungen ergibt sich aus dem gültigen Bestandsplan der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).
Die Leitungstrassen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

4) Das Regenwasser von Dachflächen und von Flächen anderer Nutzung, von denen kein Schadstoffeintrag zu erwarten ist, ist auf den Grundstücken zu versickern, sofern die Bodenverhältnisse die Versickerung zulassen.
Sollte eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers nicht möglich sein, so ist dieses über Rohrleitungen in die vorhandenen umliegenden offenen Gräben der Muhder Sielacht abzuleiten.

5) Im Plangebiet sind zum Schutze des Bodens und des Grundwassers die Flächen, auf denen Schadstoffeinträge zu erwarten sind, so zu versiegeln, daß eine Versickerung verhindert wird.
Das Oberflächenwasser ist durch entsprechende technische Maßnahmen (z.B. Ölabscheider) zu reinigen und gesondert abzuführen.

6) Wallhecken
Sollten sich im Bebauungsplangebiet Wallhecken befinden, so sind diese gem. §33 NNatSchG geschützt.




Gemarkung Völlen Flur 5 tlw.

Maßstab 1:1000

Planunterlage

Planunterlage gefertigt am 08.08.1991 V(P) 25/91
Katasteramt Leer

Planunterlage ergänzt am 19.11.91 V(P) 40/91
Katasteramt Leer

## PRÄAMBEL

AUF GRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES ( BAUGB ) VOM 8.12.1986 ( BGBL I S. 2253 ), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ........ [1] VOM ........ (BGBL. I S. ........ ) [1] UND DER §§ 56, 97 UND 98 DER NIEDERSÄCHSISCHEN BAUORDNUNG VOM 6.6.1986 ( NDS. GVBL. S. 157 ) , ZULETZT GEÄNDERT DURCH ........ [1] VOM ........ ( NDS. GVBL. S. ........ ) [1], I.V.M. § 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG I.D.F. VOM 22.6.1982 ( NDS. GVBL. S. 229 ), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ........ [1] VOM ........ ( NDS. GVBL. S. ........ ) [1] HAT DER RAT DER GEMEINDE WOL DIESEN BEBAUUNGSPLAN NR. V 11 ~~/DIE ÄNDERUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES~~ NR. ........ [2] BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN NACHSTEHENDEN / NEBENSTEHENDEN [1] TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN ~~SOWIE DEN NACHSTEHENDEN/NEBENSTEHENDEN [1] ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG~~ [2] ALS SATZUNG BESCHLOSSEN:

WOL, DEN 20.10.93

BÜRGERMEISTER — GEMEINDEDIREKTOR

1) Entsprechend dem jeweiligen Stand einsetzen
2) Streichen, wenn kein ... örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung
3) Nichtzutreffendes streichen

## VERFAHRENSVERMERKE

DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 21.5.91 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. V 11 BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB VOM 25.-31.8.92 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

GEMEINDEDIREKTOR

VERVIELFÄLTIGUNGSVERMERKE
KARTENGRUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE ...
ERLAUBNISVERMERK: DIE VERVIELFÄLTIGUNG IST NUR FÜR EIGENE, NICHTGEWERBLICHE ZWECKE GESTATTET (§ 13 ABS. 4 NDS. VERMESSUNGS- UND KATASTERGESETZ VOM 2. JULI 1985 – NDS. GVBL. S. 187). DAZU GEHÖREN AUCH ZWECKE DER BAULEITPLANUNG.

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DEM INHALT DES LIEGENSCHAFTSKATASTERS UND WEIST DIE STÄDTEBAULICH BEDEUTSAMEN BAULICHEN ANLAGEN SOWIE STRASSEN, WEGE UND PLÄTZE VOLLSTÄNDIG NACH ( STAND VOM 13.06.1991 ). 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, DEN 05.01.94

KATASTERAMT LEER
Im Auftrage:
VERMESSUNGSOBERAMTSRAT

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEARBEITET VON ........

........, DEN ........

ING.-BÜRO STOLZE & WERNER I.A. MOSEBACH

DIE ZUSTIMMUNG DES ~~RATES~~ VA DER GEMEINDE ZUM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG ERFOLGTE IN DER SITZUNG AM: 25.11.92
ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB WURDEN ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT AM 3.-9.12.92
DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DIE BEGRÜNDUNG HABEN ÖFFENTLICH AUSGELEGEN:
VOM 17.12.92 BIS 18.1.93 VOM ........ BIS ........ VOM ........ BIS ........

WOL, DEN 16.12.93

GEMEINDEDIREKTOR

DER RAT DER GEMEINDE HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER SITZUNG AM 23.10.93 ALS SATZUNG (§ 10 BAUGB) SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

WOL, DEN 16.12.93

BÜRGERMEISTER — GEMEINDEDIREKTOR

IM ANZEIGEVERFAHREN HABE ICH MIT VERFÜGUNG ( AZ. IV/61.2-saa/rad ) VOM HEUTIGEN TAGE ~~UNTER AUFLAGEN~~ ... GEMÄSS § 11 ABS. 3 BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 6 ABS. 2 UND 4 BAUGB ~~AUSGENOMMEN FÜR DIE IM BEBAUUNGSPLAN BESONDERS KENNTLICH GEMACHTEN TEILE~~ [1] KEINE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN GELTEND GEMACHT.

LEER, 22.02.1994

UNTERSCHRIFT

1) Nichtzutreffendes streichen
2) Zutreffende höhere Verwaltungsbehörde einsetzen

DIE GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES / DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 12 BAUGB AM ........ IM AMTSBLATT ........ BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM ........ RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

........ Nichtzutreffendes streichen

GEMEINDEDIREKTOR

INNERHALB EINES JAHRES SEIT BEKANNTMACHUNG DES BEBAUUNGSPLANES IST EINE VERLETZUNG DER IN § 214 ABS. 1 SATZ 1 NR. 1 UND 2 BAUGB BEZEICHNETEN VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN ... GELTEND GEMACHT WORDEN.

........, DEN ........

1) Nichtzutreffendes streichen

INNERHALB VON SIEBEN JAHREN SEIT BEKANNTMACHUNG DES BEBAUUNGSPLANES SIND MÄNGEL DER ABWÄGUNG BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT [1] - GELTEND GEMACHT WORDEN.

........, DEN ........

1) Nichtzutreffendes streichen

GEMEINDEDIREKTOR

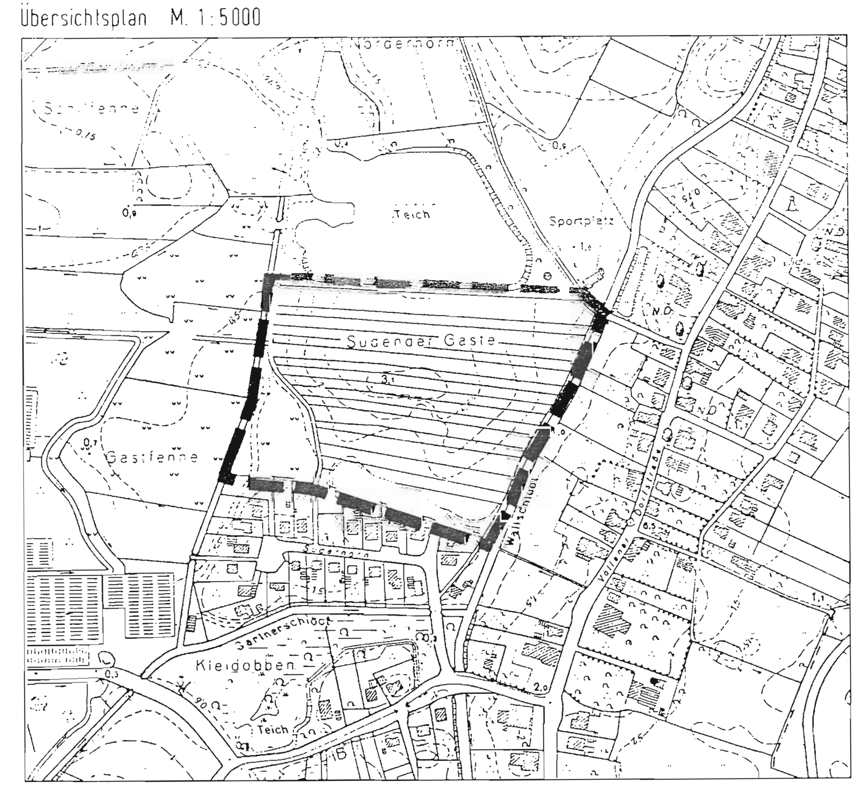
## Planzeichenerklärung

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
   - WA — Allgemeine Wohngebiete
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
   - 0,4 — Grundflächenzahl
   - I — Zahl der Vollgeschosse
3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
   - O — Offene Bauweise
   - ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
   - Baugrenze
4. VERKEHRSFLÄCHEN
   - Straßenverkehrsfläche
   - Straßenbegrenzungslinie
5. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
   - Flächen für Versorgungsanlagen
   - Zweckbestimmung: Gas
6. HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN
   - Unterirdisch (Erdgas - Hochdruck - Leitung)
7. GRÜNFLÄCHEN
   - Grünflächen (öffentlich)
8. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT.
   - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
   - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Beplanzungen
9. SONSTIGE PLANZEICHEN
   - Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
   - Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
   - Überbaubare Grundstücksfläche
   - Nicht überbaubare Grundstücksfläche
   - Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärm + Sichtschutz)
   - Sichtdreieck

# BEBAUUNGSPLAN NR. V 11

## Völlen "Süderhörn"
## Gemeinde Westoverledingen

Übersichtsplan M. 1:5000




JUNI 1992 ENTWURF M. 1:1000


Ingenieurbüro
STOLZE & WERNER
Bremer Straße 18 Tel. 0441/15656
2900 Oldenburg