

BEBAUUNGSPLAN V12 "Hundsteert"

PRÄAMBEL

Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplanes

Auf Grund 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 aktuellen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Westoverledingen die Neuaufstellung des Bebauungsplanes V 12 "Hundsteert", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Westoverledingen, den 30.06.2006



M. Schmidt
Bürgermeister (Schmidt)

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000
Liegenschaftskarte:

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, 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 16.09.2005). 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 24.09.06



Altmeppen
Bürgermeister (Schmidt)

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes V 12 wurde ausgearbeitet vom Fachbereich Bauen und Planen der Gemeinde Westoverledingen.

Westoverledingen, den 30.06.2006

M. Schmidt
Bürgermeister (Schmidt)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 22.06.2005 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes V 12 "Hundsteert" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 14.01.2006 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Westoverledingen, den 30.06.2006

M. Schmidt
Bürgermeister (Schmidt)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 8.02.2006 dem Entwurf des Bebauungsplanes V 12 einschl. der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und § 97 NBauO beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 18.03.2006 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 28.03. bis 28.04.2006 öffentlich ausgelegt.

Westoverledingen, den 30.06.2006

M. Schmidt
Bürgermeister (Schmidt)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat den Bebauungsplan V 12, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen und der Begründung, nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am 29.06.2006 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.

Westoverledingen, den 30.06.2006

M. Schmidt
Bürgermeister (Schmidt)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes V 12 ist gemäß § 10 (3) BauGB am _____ im Amtsblatt _____ bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan V 12 ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Westoverledingen, den _____

Bürgermeister (Schmidt)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes V 12 ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen, den _____

Bürgermeister (Schmidt)

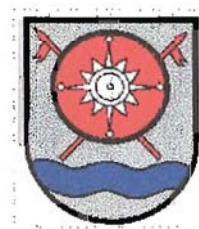
Mängel der Abwägung

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes V 12 sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen, den _____

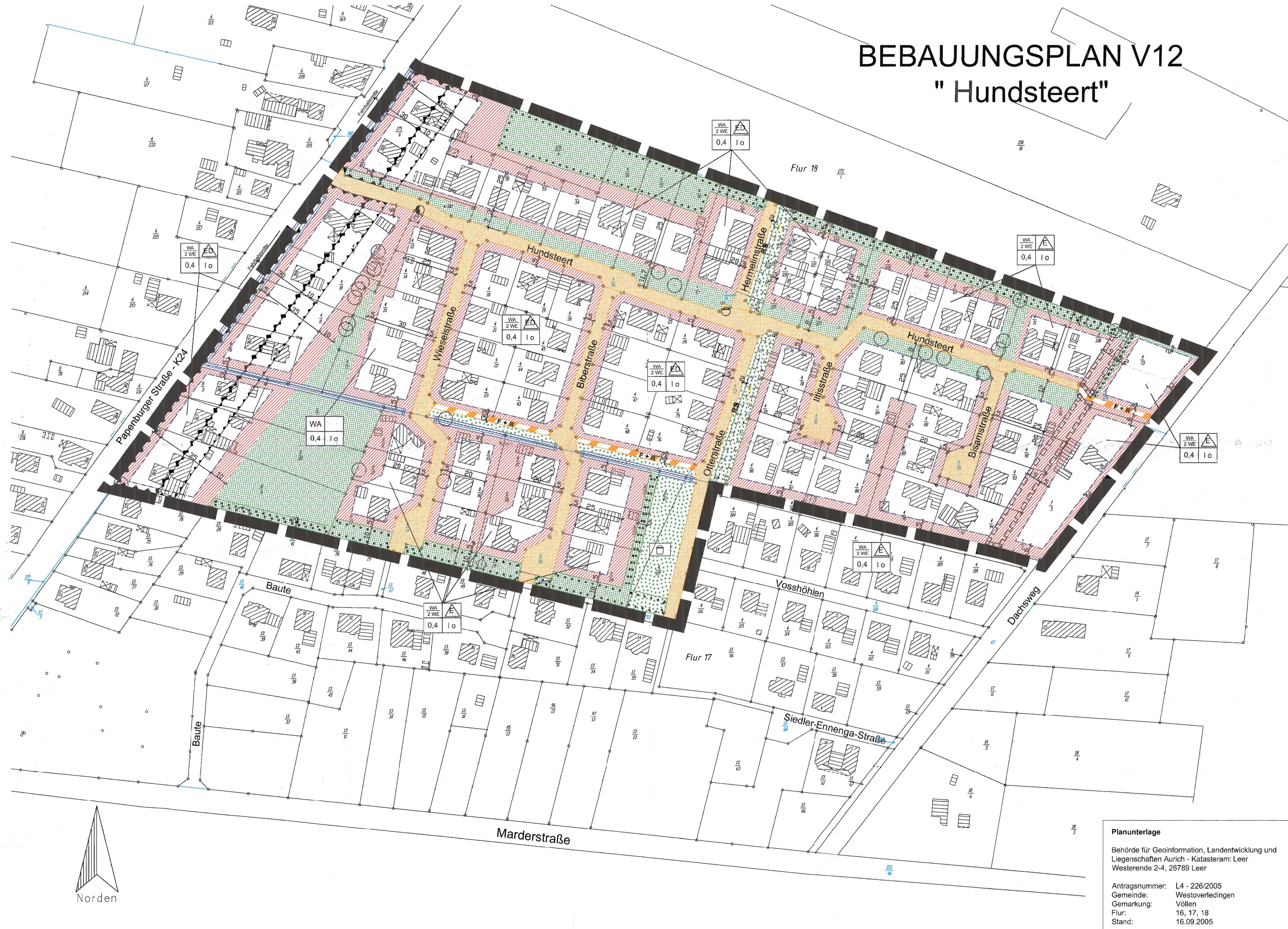
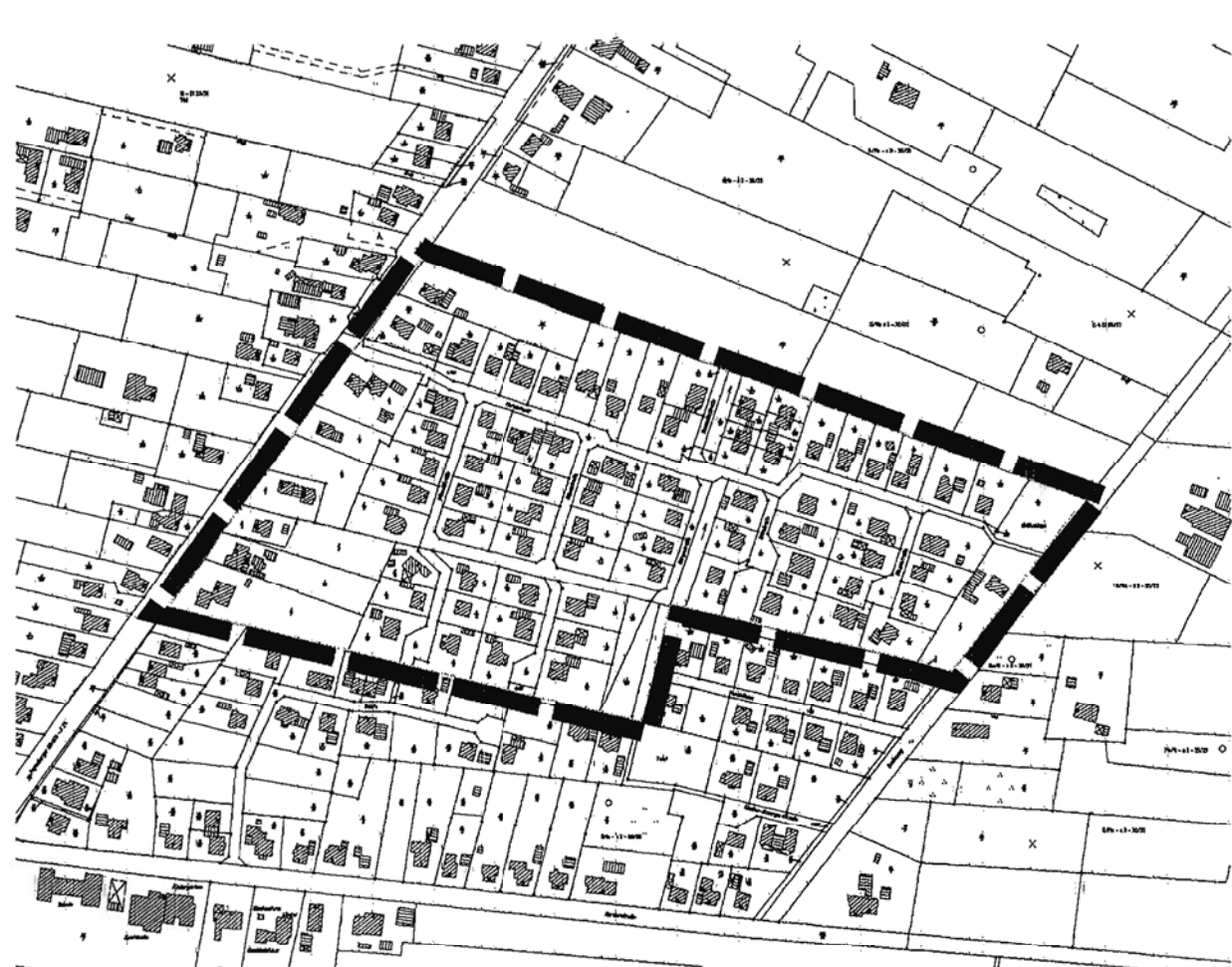
Bürgermeister (Schmidt)

GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN Landkreis Leer



Neuaufstellung Bebauungsplan V12 "Hundsteert"

Übersichtsplan M=1:5000



Planunterlage

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Aurich - Katasteramt: Leer
Westerende 2-4, 26789 Leer

Antragsnummer: L4 - 226/2005
Gemeinde: Westoverledingen
Gemarkung: Völlen
Flur: 16, 17, 18
Stand: 16.09.2005

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Stellplätze, Garagen, Carports, und Gemeinschafts-Nebenanlagen**
Im Bereich der straßenseitigen und gewässersseitigen nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 u. 14 BauNVO nicht zulässig. Vorder Grundstücksgränze ist bei Eckgrundstücken die Seite des Haupteingangsbereiches.
- Festsetzungen von Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. §9 (1) Nr. 25b BauGB**
 - Die festgesetzten Laubbäume sind zu erhalten. Ausnahme genehmigungen sind in Absprache mit der Gemeinde möglich. Abgängige Bäume sind durch Pflanzung von standortgerechten heimischen Bäumen derselben Art als Hochstamm mit Ballen (STU 18-20) zu ersetzen.
 - In den festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der Gehölzbestand zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind adäquat zu ersetzen.
 - Die im Plangebiet vorhandenen Gräben zur Oberflächenentwässerung sind zu erhalten und zu sichern. Eine nachteilige Veränderung der Graben- und Uferstruktur (z.B. Uferverbau) ist nicht zulässig.
 - Zum Schutz der als zu erhalten festgesetzten Bäume dürfen keine Bodenauf- und abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen durch Gebäude- oder Bodenbefestigungen vorgenommen werden. Unzulässig ist ebenfalls die Anlage von abflusslosen Senken und das Abstellen von Fahrzeugen und Geräten in diesem Schutzbereich.
- Räumstreifen**
Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Räumstreifen werden gemäß Vorgaben der Grünordnungsplanung unterhalten und regelmäßig gemäht.
- Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
In den für Vorkerkungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes festgesetzten Bereichen sind im Bereich:
 - (bis 30m) Fenster der Schallschutzklasse 2 (DIN 4109) an der von der Fahrbahnmitte) = zur Straße zugewandten Gebäudefronten
 - (von 30-40m) Fenster der Schallschutzklasse 1 (DIN 4109) an der von der Fahrbahnmitte) = zur Straße zugewandten Gebäudefrontenzu verwenden.
- Zufahrten**
Für die Erschließung der Grundstücke ist die Durchschneidung der gemäß §9 (1) Nr. 15 und §9 (1) Nr. 25a bzw. 25b BauGB festgesetzten Flächen mit jeweils einer Zufahrt von max. 3m Breite pro Grundstück, bei der Einrichtung einer Einfahrt für mehrere Gebäude in einer Breite von max. 4m, jeweils unter Erhalt der festgesetzten Altbäume, zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Dachform**
Auf den überbaubaren Flächen des Bebauungsplanbereiches sind nur Gebäude mit symmetrischen, geneigten Dächern zulässig.
- Dachneigung**
Die Neigung der Dächer auf den Haupt- und Nebengebäuden muß mindestens 35° betragen; Garagen und sonstige Gebäude gemäß §12 (1) Nr. 3 NBauO, die im Zuge einer Grenzbebauung errichtet werden, sind von dieser Fesissetzung ausgenommen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Versorgungsleitungen**
Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.
- Denkmalschutz**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Funde gemacht werden, sind diese gem. §14 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes unverzüglich der unteren Denkmalbehörde des Landkreises Leer (Tel. 0491 - 9261213) oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Archäologische Denkmalpflege (Tel. 0441-7992120) anzuzeigen.
- Überschneidungsbereiche**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes V12 der Gemeinde Westoverledingen überplant entlang der Papenburger Straße einen Teilbereich einer gem. §34 (4) BauGB genehmigten Satzung. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes V12 werden die bisherigen Festsetzungen in den Überschneidungsbereichen aufgehoben.
- Altablagerungen**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauaufsichtsführende Firma.

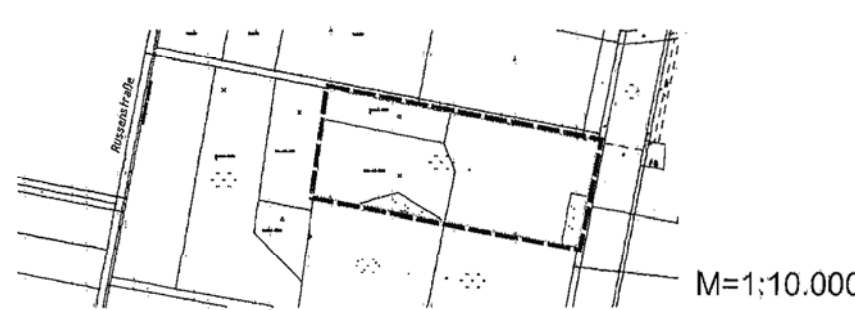
PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung
 - WA** allgemeines Wohngebiet
 - WA 2 WE** Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohneinheiten
- Maß der baulichen Nutzung
 - 0,4** Grundflächenzahl (GRZ)
 - I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. I
 - ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - E** nur Einzelhäuser zulässig
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - o** offene Bauweise
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenverkehrsflächen
 - F+R** Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Fuß- und Radweg

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
 - Elektrizität (Trafostation EWE)
 - Abwasser (Pumpwerk Schmutzwasserkanalisation)
- Grünflächen
 - öffentliche Grünfläche Kinderspielfeld
 - private Grünfläche **RS** Räumstreifen
- 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
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und 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 für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
 - zu erhaltende Einzelbäume
- sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - Fläche für besondere Vorkerkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.D. BImSchG (Lärmschutzbereich 1)
 - Fläche für besondere Vorkerkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.D. BImSchG (Lärmschutzbereich 2)

FLÄCHEN FÜR ERSATZMASSNAHMEN

Gemarkung Flachmeier, Flur 11, Flurstück 2
Gesamtgröße ca. 5,12ha (anteilig werden ca. 4,53ha für Ersatzmaßnahmen benötigt)



Gemarkung Großwolde, Flur 11, Flurstücke 94, 95
Gesamtgröße ca. 3ha (anteilig werden ca. 0,1ha für Ersatzmaßnahmen benötigt)



Gemarkung Ihrhove, Flur 18, Flurstücke 64, 66, 67, 68, 69
Gesamtgröße ca. ca. 9,06ha, davon sind 7,88ha anrechenbar (anteilig werden ca. 0,27ha für Ersatzmaßnahmen benötigt)

