

Textliche Festsetzungen

- § 1
Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird festgesetzt:
Es sind in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
- § 2
Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt:
Die nach § 4 (3) BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. V 13 "Am Sportplatz".
- § 3
Gemäß § 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB wird festgesetzt:
1. Der im Plangebiet festgesetzte Laubbaumbestand ist zu erhalten. Bei Abgang eines Laubbaumes ist eine Nachpflanzung mit einem heimischen und standortgerechten Laubbaum vorzunehmen.
2. Innerhalb der Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist der vorhandene Baum- und Gehölzbestand zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen ist eine Nachpflanzung mit heimischen und standortgerechten Laubbäumen vorzunehmen.
3. Auf jedem Hausgrundstück ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum (Mindeststammumfang 14/16 cm, gemessen in 1 m Höhe bei kleinen Grundstücken - Bäume II. Ordnung) vom Grundstückseigentümer zu pflanzen und zu unterhalten.
4. Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind vollständig mit heimischen und standortgerechten Laubbäumen und -gehölzen zu bepflanzen. Vor dem Lärmschutzwall ist eine durchgehende Bodenmulde, die zur Aufnahme periodisch anfallenden Niederschlagswassers dient sowie eine 1 - 3 m breite Wiesensfläche anzulegen.
5. Der Lärmschutzwall (Höhe laut Lärmschutzgutachten) ist mit standortgerechten, heimischen Sträuchern (2 x verpflanzt) und niedrig wachsenden Laubbäumen zu bepflanzen. Vor dem Lärmschutzwall ist eine durchgehende Bodenmulde, die zur Aufnahme periodisch anfallenden Niederschlagswassers dient sowie eine 1 - 3 m breite Wiesensfläche anzulegen.
6. Alle festgesetzten Maßnahmen sind entsprechend den Aussagen des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan Nr. V 13 sowie mit den dort genannten Pflanzen- und Pflanzmaßnahmen vorzunehmen.
7. Folgende Pflanzgrößen sind zu verwenden:
Bäume: Mindeststammumfang 14/16 cm gemessen in 1 m Höhe, bei kleinen Grundstücken Bäume II. Ordnung.
Sträucher: 2 x verpflanzt, mind. 60 - 100 cm Pflanzabstand der Bäume und Sträucher innerhalb der festgesetzten Flächen für Bepflanzungsmaßnahmen und bei freiwachsenden Hecken $\geq 1,00$ m.
- § 4
Gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB wird festgesetzt:
Die festgesetzten Sichtdreiecke sind oberhalb 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante ständig von jeglicher Art sich verjüngender bzw. sich verschmälernder Nutzung freizuhalten. Zulässig sind die vorhandenen hochstämmigen Laubbäume standortgerechter und heimischer Arten.
- § 5
Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB wird festgesetzt:
1) In den Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes können durch Geräusche von den östlich gelegenen Sportanlagen Richtwertsüberschreitungen nicht ausgeschlossen werden (Ergebnis des Vergleiches der berechneten Beurteilungswerte mit den Richtwerten der 18. BImSchV - Sportanlagenlärmschutzverordnung). Zum Schutz vor entwickeltem Lärm, ausgehend von den Sportplatzflächen im Osten, sind folgende Maßnahmen notwendig:
A Anlage eines Lärmschutzwalles mit einer Höhe von 4,50 m - 5,50 m zur Sportanlage. Unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Höhe des Lärmschutzwalles ist das Geländeebene der Sportanlage.
B Im Nahbereich zur Sportanlage sind Gebäude ausschließlich in eingeschossiger Bauweise (ohne ausgebauten Dachgeschoss) auszuführen oder alternativ die Fenster im Dachgeschoss ausschließlich an der von der Sportanlage abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.
2) Das Baugelände ist teilweise durch Verkehrsärmel ausgehend von der K 50 lärmverbelastet (Ergebnis des Vergleiches der berechneten Beurteilungswerte mit den Orientierungswerten der Dm 18005 - Schallschutz im Städtebau). Die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) werden ab einem Abstand von ≥ 30 m zur Mitte der Fahrbahnachse der Fehlnitzstraße (K 50) eingehalten. Die innerhalb der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes liegenden Wohnungen (innerhalb des 30 m Abstandes zur Mitte der Fahrbahnachse der K 50) sind so zu gestalten und auszurichten, daß gesunde Wohnverhältnisse auf Dauer gewährleistet werden. Dies ist durch folgende Maßnahmen sicherzustellen:
A Anordnung von schutzbedürftigen Außen- und Freiflächen (Loggien, Terrassen, Balkone etc.) an der lärm- und bzw. straßenabgewandten Gebäudeseite/bauliche Anlage im Lärmschatten gelegen.
B Einhaltung der Schallschutzwerte 2 an Vorder- und Seitenfronten mit Sichtverbindung zur K 50 für Außenräume in Wohnungen.
- § 6
Gemäß § 9 (2) BauGB wird festgesetzt:
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens im WA-Gebiet darf max. 0,50 m über der Geländehöhe der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) liegen.
- § 7
Gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB wird festgesetzt:
Die zulässige Grundfläche der Wohngebäude im WA-Gebiet darf max. 170 qm betragen.
- § 8
Für das WA-Gebiet gilt:
Bezugspunkt zur Ermittlung der Firsthöhe (FH) ist die Oberkante der anschließenden Erschließungsstraße, gemessen in der Fassadenmitte und dem obersten Firstpunkt (äußere Dachhaut).
Die maximal zulässige Firsthöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile im Sinne des Bauordnungsrechtes sowie für technische Anlagen des Immissionsschutzes.
Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß zwischen der Fahrbahnmitte der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) und der äußeren Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt) in Fassadenmitte gemessen.
- § 9
Gemäß § 18 (1) BauNVO wird festgesetzt:
Für das WA-Gebiet gilt:
Zulässig sind Dächer mit Dachneigungen zwischen 30° und 53°:
Flachdächer oder geringe Dächer mit Dachneigung unter 30° sind nur bei Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO zulässig. Nurdachhäuser sind als Hauptgebäude nicht zulässig, wobei als Nurdachhäuser Gebäude mit einer Traufhöhe unter 2,00 m gelten. Dieses Maß darf auf der halben Traufhöhe unterschritten werden.
Für die Dacheindeckung sind Ziegel der RAL-Farbwerte unter Ziffer 3 zu verwenden.
3. Baumaterialien
Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist für alle Außenwandflächen der Gebäude nur rot bis rotbraunes, unglasiertes Ziegelmauerwerk als Grundmaterial zulässig.
Als Grundlage für die zulässigen Farbtöne gelten die RAL-Farbwerte 2001 (Rotorange), 2002 (Rotorange), 3000 (Feuerrot), 3002 (Karmesinrot), 3003 (Rufrot), 3009 (Oxidrot), 3011 (Braunrot), 3013 (Tomatenrot), 3016 (Koralierrot) sowie 8003 (Lehmbraun), 8004 (Kupferbraun) 8012 (Rotbraun) und 8023 (Orangebraun).
4. Grundbesitzverhältnisse
Als Grundstücksgrenzlinien entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur einheitliche, standortgerechte Laubgehölze zulässig. Auf den übrigen Grundstücksgrenzen sind auch Zäune zulässig, soweit sie entsprechend mit Schling- und Kletterpflanzen begrünt werden.

Präambel

Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplans (mit örtlichen Bauvorschriften)

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des BauGB, der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Westoverledingen am 22.10.1996 diesen Bebauungsplan Nr. V 13 "Am Sportplatz", bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden / nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden / nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Westoverledingen, den 22.10.1996

[Signaturen]
Ratsvorsitzender Gemeindevorstand

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 20.09.1995 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. V 13 "Am Sportplatz" Neuaufstellung bei gleichzeitiger Aufhebung einer Teilfläche des angrenzenden BP Nr. 3 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekanntgemacht worden.

Westoverledingen, den 22.10.1996

[Signaturen]
Gemeindevorstand

Planunterlagen

Kartengrundlage: Gemarkung Völlen, Flur 10
Lageverhältnis: 1:2000
Maßstab: 1:2000

Die Verwirklichung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Verwaltungsverfahrensgesetzes vom 27.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1995, Nds. GVBl. S. 345).
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 25.08.1994). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in der Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Leer, den 05.11.1996

Kalsteramt Leer
Im Auftrage: *[Signaturen]*
Vermessungsbeamtenrat

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von

Bremen, den 8.10.1996
Geleitet: Projektleitung Dipl.-Ing. A. Folkers
Technische Mitarbeit: M. Schweppe

Öffentliche Auslegung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 30.03.1996 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB § 3 Abs. 3 Satz 1 einer Halbsatz V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 25.4.96 bis 24.5.96 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Westoverledingen, den 22.10.1996

[Signaturen]
Gemeindevorstand

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.10.1996 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Westoverledingen, den 22.10.1996

[Signaturen]
Gemeindevorstand

Genehmigung

Der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB § 8 Abs. 4 BauGB ist mit Verfügung vom heutigen Tage (AZ: ...) unter Aufweis der Maßgaben mit Ausnahme der durch ... kenntlich gemachten Teile gemäß § 11 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 6 Abs. 2 und 4 BauGB genehmigt.

den

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 2.11.1996 angezeigt worden.
Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Maßgaben/Ausnahme der durch ... kenntlich gemachten Teile nicht geltend gemacht.

den

Inkrafttreten

Die Erfüllung der Genehmigung/Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am ... im Amtsblatt ... bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am ... rechtsverbindlich geworden.

den

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

den

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

den

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
 - WA1 Allgemeine Wohngebiete (gegliedert)
 - z.B. WA2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen
- Maß der baulichen Nutzung**
 - z.B. 0,6 Geschosflächenzahl
 - z.B. 0,4 Grundflächenzahl
 - 170 m² max. zulässige Grundfläche des Wohngebäudes
 - z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - z.B. DN 30° - 53° Dachneigung (örtliche Bauvorschriften)
 - TH: 2,00m - 4,00m Traufhöhe
 - FH: max.10,00m Firsthöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - Offene Bauweise
 - Nur Einzelhäuser zulässig
 - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baulinie
 - Baugrenze
- Flächen für den Gemeinbedarf**
 - Fläche für den Gemeinbedarf Einrichtungen und Anlagen:
 - F Feuerwehr
- Verkehrsflächen**
 - Örtliche Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung:
 - G Gehweg
 - VG Verkehrsgrün
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für den Versorgungsbedarf**
 - Verorgungsanlage
 - Zweckbestimmung:
 - 20 kV-Station (GKS)
- Grünflächen**
 - Örtliche Grünflächen
 - Zweckbestimmung:
 - Sportplatzverfügungsfläche
 - Spielplatz
 - Private Grünflächen
 - Zweckbestimmung:
 - Hausgärten
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**
 - Erhaltung von Bäumen
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 - Zweckbestimmung:
 - St Stellplätze
 - Sichtdreiecke
 - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
 - Lwall Lärmschutzwall
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Grenze des angrenzenden Bebauungsplangebietes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

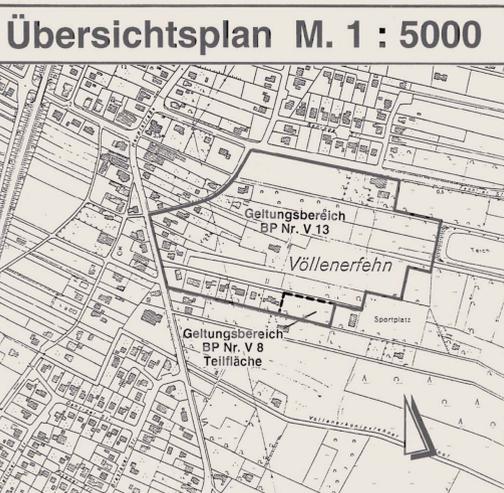
Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

20 m höherer Bauverbotszone nach § 9 Abs. 1 FStz-G
Ausnahme nach § 9 Abs. 8 FStz-G können mit Zustimmung des Straßenbauverwalters zugestanden werden

Füllschema der Nutzungsschablonen

Art der baulichen Nutzung	Traufhöhe
Geschosflächenzahl	Firsthöhe
Grundflächenzahl	max. zul. Grundfläche der Wohngebäude
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Dachneigung	

Baunutzungsverordnung 1990 in der Fassung von 1993



Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. §§ 56, 97 und 98 BauO

- Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. V 13 "Am Sportplatz" der Gemeinde Westoverledingen.
- Dachneigung
Zulässig sind Dächer mit Dachneigungen zwischen 30° und 53°:
Flachdächer oder geringe Dächer mit Dachneigung unter 30° sind nur bei Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO zulässig. Nurdachhäuser sind als Hauptgebäude nicht zulässig, wobei als Nurdachhäuser Gebäude mit einer Traufhöhe unter 2,00 m gelten. Dieses Maß darf auf der halben Traufhöhe unterschritten werden.
Für die Dacheindeckung sind Ziegel der RAL-Farbwerte unter Ziffer 3 zu verwenden.
- Baumaterialien
Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist für alle Außenwandflächen der Gebäude nur rot bis rotbraunes, unglasiertes Ziegelmauerwerk als Grundmaterial zulässig.
Als Grundlage für die zulässigen Farbtöne gelten die RAL-Farbwerte 2001 (Rotorange), 2002 (Rotorange), 3000 (Feuerrot), 3002 (Karmesinrot), 3003 (Rufrot), 3009 (Oxidrot), 3011 (Braunrot), 3013 (Tomatenrot), 3016 (Koralierrot) sowie 8003 (Lehmbraun), 8004 (Kupferbraun) 8012 (Rotbraun) und 8023 (Orangebraun).
- Grundbesitzverhältnisse
Als Grundstücksgrenzlinien entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur einheitliche, standortgerechte Laubgehölze zulässig. Auf den übrigen Grundstücksgrenzen sind auch Zäune zulässig, soweit sie entsprechend mit Schling- und Kletterpflanzen begrünt werden.

Hinweise

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten vor- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz innerhalb der unteren Denkmalschutzbehörde des Landrates Leer oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978).

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altanlagen (z.B. Altstandorte) zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste,minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeistelle, dem Ordnungsdienst oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.

Durch diesen Bebauungsplan wird der Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Westoverledingen teilweise überdeckt. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans treten mit der Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. V 13 "Am Sportplatz" außer Kraft.

Gemeinde Westoverledingen Ortsteil Völlenerfehn

**Bebauungsplan Nr. V 13
"Am Sportplatz"
Neuaufstellung
mit örtlichen Bauvorschriften**

Stand: Oktober 1996