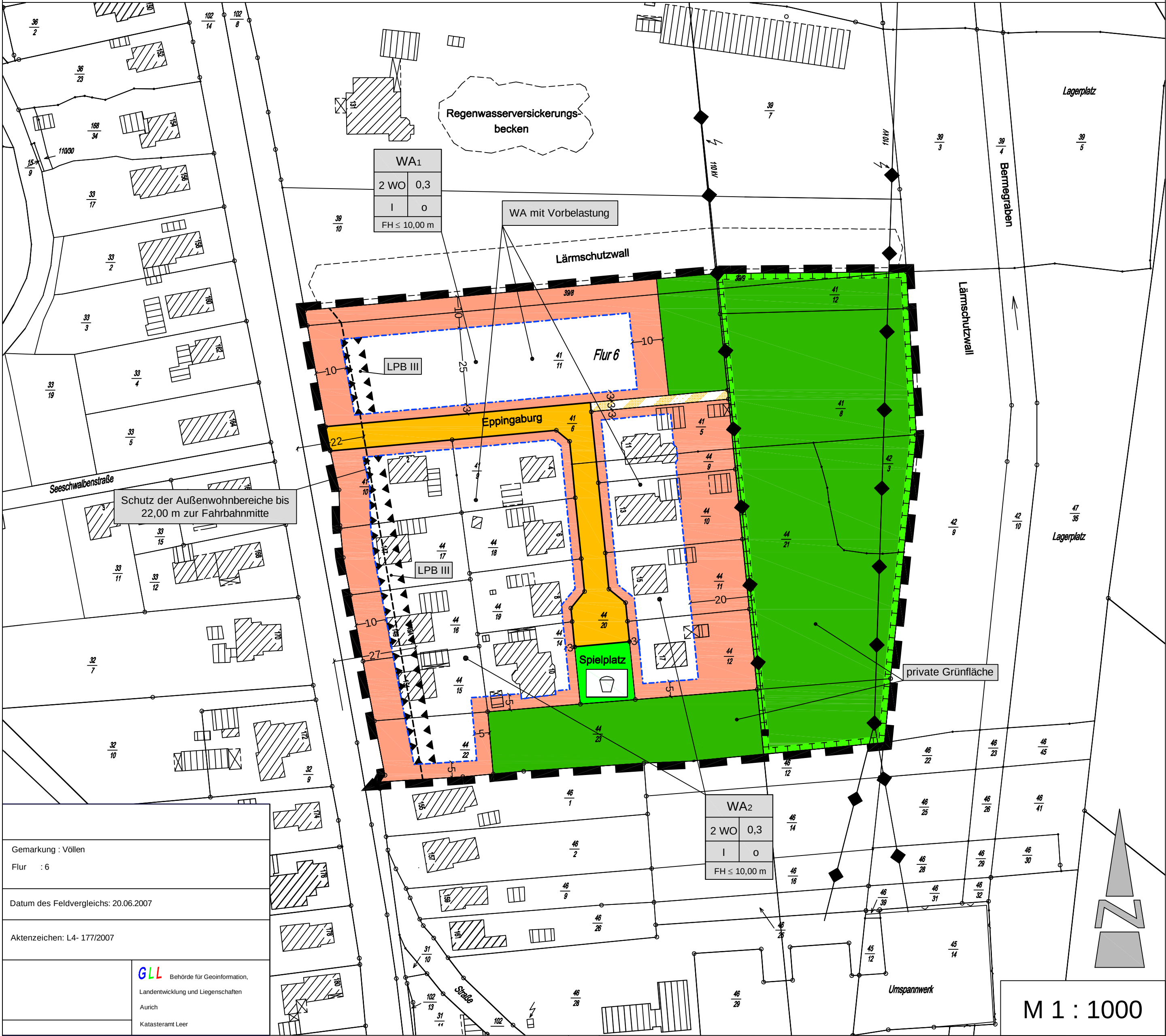


Gemeinde Westoverledingen

Bebauungsplan Nr. V 14

"Bereich Völlen" mit örtlichen Bauvorschriften



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA1 u. WA2) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO mit Ausnahme von sonstigen, nicht störenden Gewerbebetrieben nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).
- Innerhalb des festgesetzten Baugebietes gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
Oberer Bezugspunkt: Firsthöhe (FH); obere Firstkante
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmittlinie) der nächsten Erschließungsstraße
- Auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen der allgemeinen Wohngebiete (WA1 u. WA2) sind in einem Abstand von 3,00 m von der Straßenbegrenzungslinie Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen im Sinne von § 12 und 14 BauNVO nicht zulässig.
- Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind flächige Gehölzanzapflanzungen aus ausschließlich heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern nach Maßgabe des Grünordnungsplanes (GOP) zum Bebauungsplan Nr. V 14 anzulegen und auf Dauer zu erhalten.
Vorgeschlagene Pflanzenarten:
Bäume: Schwarzerle, Eberesche, Stieleiche, Esche, Feldahorn, Brombeere, Haselnuss, Holunder, Hartriegel, Hundrose, Schlehe, Schneeball, Weißdorn, Ohrweide
Folgende Gehölzqualitäten werden empfohlen:
Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm
Sträucher: leichte Sträucher, 2x verpflanzt, Höhe 70 - 80 cm
- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA1 u. WA2) sind Parkflächen (Hofstellen) gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB und sonstige befahrbar zu gestaltende Flächen in luft- und wasserdurchlässigem Material zu erstellen.
- Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA1) gem. § 4 BauNVO sind an den nach Norden orientierten Fassaden (der Johann Korporal GmbH zugewandten Fassaden) keine zu öffnenden Fenster schützenswerter Wohn- und Aufenthaltsräume i. S. d. DIN 4109 in den Obergeschossen zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Toiletten, Bäder, Flure, Treppenhäuser etc. (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).
- Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind innerhalb des entsprechend gekennzeichneten Lärmpegelbereiches III gem. DIN 4109, Tab. 8 beim Neubau bzw. baulichen Änderungen von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sowie von Büroräumen u. ä. die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße R'w,res durch die Außenfassade (Wandanteile, Fenster, Dach, Lüftung etc.) einzuhalten:
Lärmpegelbereich III:
R'w,res = 35 dB (A) für Wohn- und Aufenthaltsräume
R'w,res = 30dB (A) für Büroräume

- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA1 u. WA2) sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB die Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, etc.) in einem Abstand bis 22,00 m zur Fahrbahnmittlinie im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Optional kann als schallabschirmende Maßnahme die Errichtung von Lärmschutzwänden, Wällen, Garagenwänden mit einer Mindesthöhe von 1,80 m, die die erforderliche Schallminderung der Immissionswerte bewirken, im Nahbereich der Terrassen und Balkone dienen.
- Die ca. 6,1 ha große Fläche in der Gemarkung Völlen, Flur 14, Flurstück 261 (anteilig werden 0,14 ha benötigt), ist rechtsverbindlicher Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. V 14. Auf der Fläche werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB zur abschließenden Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft nach Maßgabe des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. V 14 realisiert (Extensivierung von Grünland).

NACHRICHTLICHE HINWEISE

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen 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.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.
- Die allgemeinen Wohngebiete (WA1 u. WA2) werden auf Grund der besonderen städtebaulichen Situation (Vorbelastung durch die angrenzenden Gewerbegebiete bzw. -flächen) als "Allgemeine Wohngebiete mit Vorbelastung" festgesetzt. In den allgemeinen Wohngebieten (WA1 u. WA2) mit Vorbelastung ist eine Überschreitung der für allgemeine Wohngebiete (WA) gültigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm um bis zu 5 dB(A) tags und nachts zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. §§ 56, 97 und 98 NBauO

- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung bezieht sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. V14 "Bereich Völlen".
- Innerhalb des Geltungsbereiches sind Hauptdachflächen bei einer Dachneigung von $\geq 15^\circ$ zu errichten. Dieses gilt nicht für Garagen und Nebengebäude mit einer Grundfläche $\leq 50,00 \text{ m}^2$. Für die Dacheindeckung sind unglasierte Ziegel der RAL - Farbwerte unter Ziffer 3 zu verwenden.
- In den allgemeinen Wohngebieten (WA1 u. WA2) ist als Verblendmauerwerk nur rot bis rotbraunes, unglasiertes Ziegelmauerwerk als Grundmaterial zulässig. Als zulässig gelten die RAL - Farbtöne 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016 sowie 8003, 8004, 8012, 8023.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO), in der jeweils aktuellen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Westoverledingen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 14 "Bereich Völlen", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Westoverledingen, den 19.06.2008

.....
Bürgermeister (Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: Maßstab: 1 : 1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.85, 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 Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Juni 2007). 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
Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Aurich
Katasteramt Leer (Siegel)

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. V 14 "Bereich Völlen" mit örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach.

Rastede, den 19.06.2008
.....
Dipl. Ing. O. Mosebach
(Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 09.05.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 14 "Bereich Völlen" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs.1 BauGB am 24.11.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Westoverledingen, den 19.06.2008
.....
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 27.02.2008 nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. V 14 "Bereich Völlen" mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am 15.03.2008 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung vom 25.03.2008 bis zum 25.04.2008 öffentlich ausgelegen.

Westoverledingen, den 19.06.2008
.....
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat den Bebauungsplan Nr. V 14 "Bereich Völlen" mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am 19.06.2008 gem. § 10 (1) BauGB und der §§ 56, 97 und 98 NBauO in den zzt. geltenden Fassungen als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.

Westoverledingen, den 19.06.2008
.....
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 (3) BauGB am im bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. V 14 "Bereich Völlen" mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Westoverledingen, den
.....
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen, den
.....
Bürgermeister

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. V 14 sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

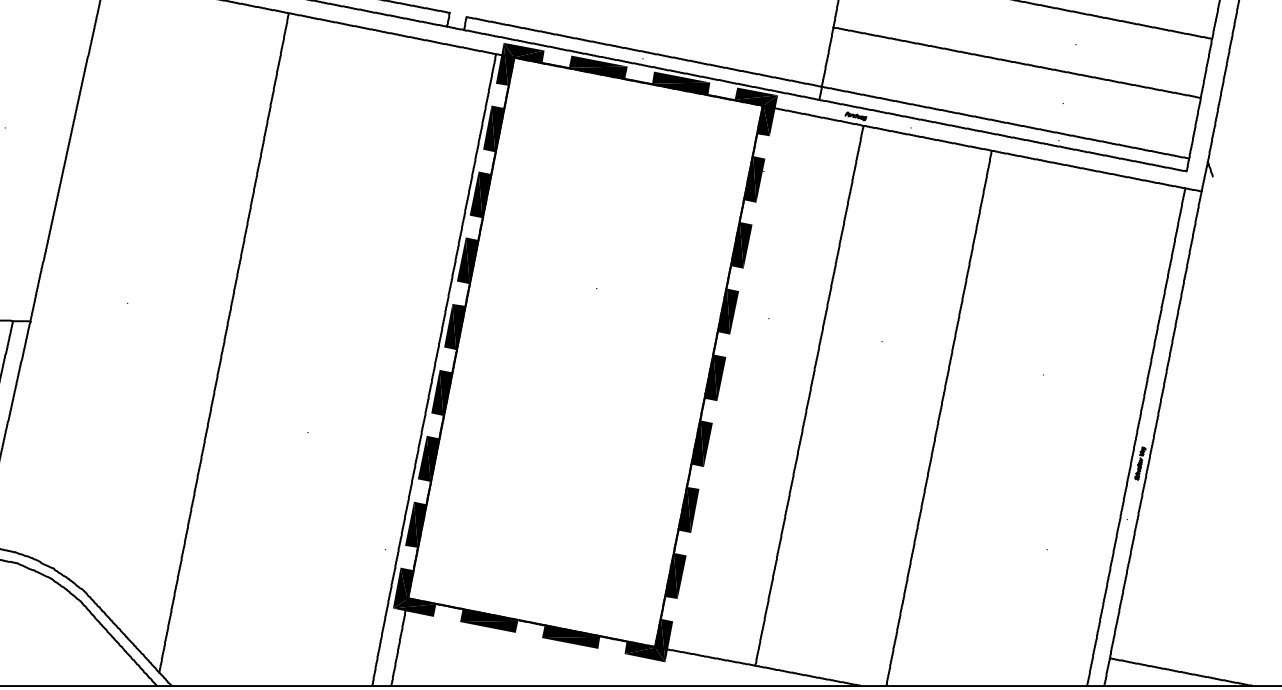
Westoverledingen, den
.....
Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. V 14 stimmt mit der Urschrift überein.

Westoverledingen, den
.....
Bürgermeister

FLÄCHE FÜR KOMPENSATIONSMAßNAHMEN



Gemarkung Völlen, Flur 14, Flurstück 261
Gesamtgröße: ca. 6,1 ha, anteilig werden 0,14 ha benötigt

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- allgemeines Wohngebiet (WA)
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen, z. B. 2 Wo

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,3 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,3
- I Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, z. B. I
- FH $\leq 10,00 \text{ m}$ Firsthöhe $\leq 10,00 \text{ m}$, s. textl. Festsetzung

3. Bauweise, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fuß- und Radweg

5. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

- Stromleitung 110 kV, oberirdisch

6. Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz
- Private Grünfläche

7. 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

8. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen mit Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG
- Abgrenzung der Flächen zum Schutz der Außenwohnbereiche, s. textl. Festsetzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Gemeinde Westoverledingen

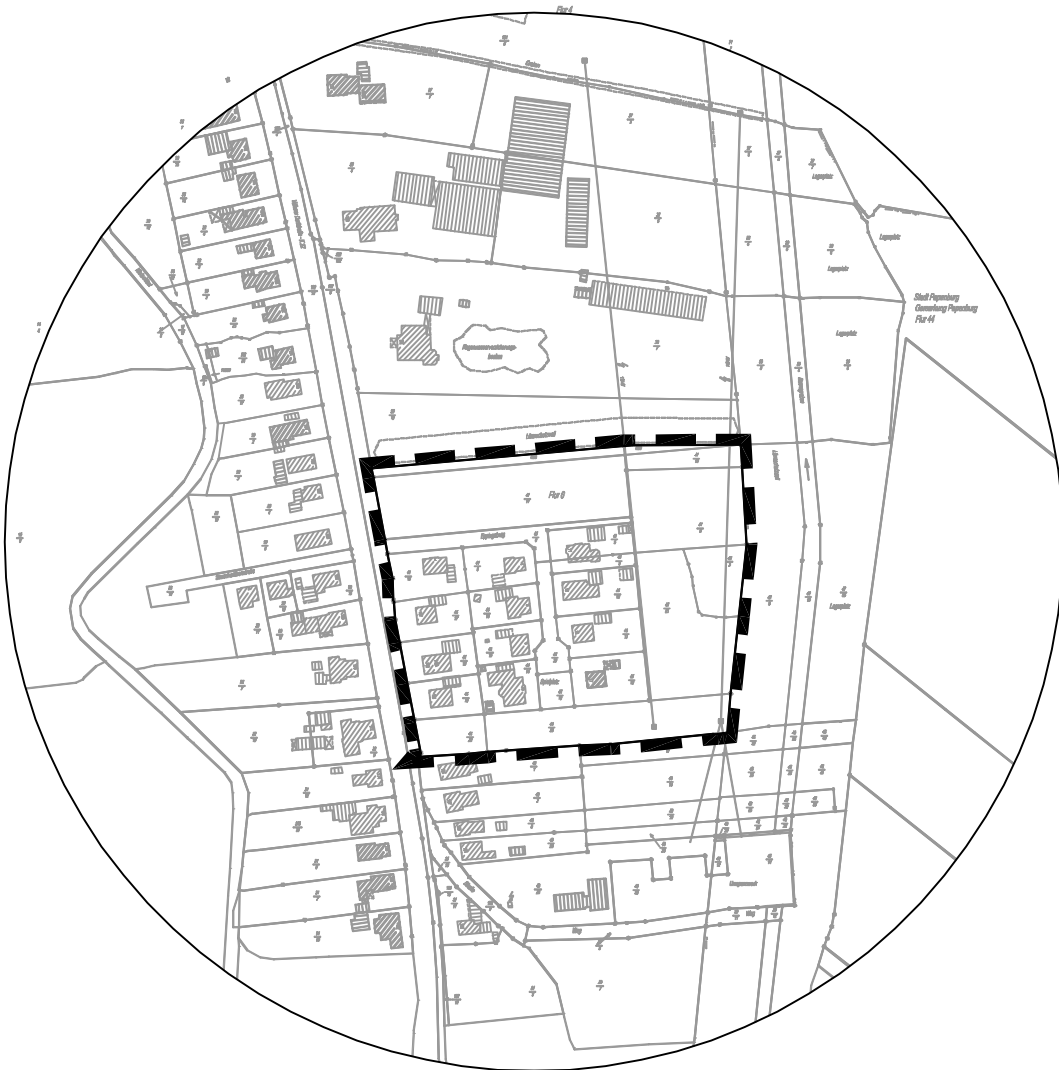
Landkreis Leer

Bebauungsplan Nr. V 14

"Bereich Völlen"

mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan unmaßstäblich



Diekmann & Mosebach Regionalplanung Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 211 26180 Rastede Tel. (04402) 9116 30 Fax 9116 40

