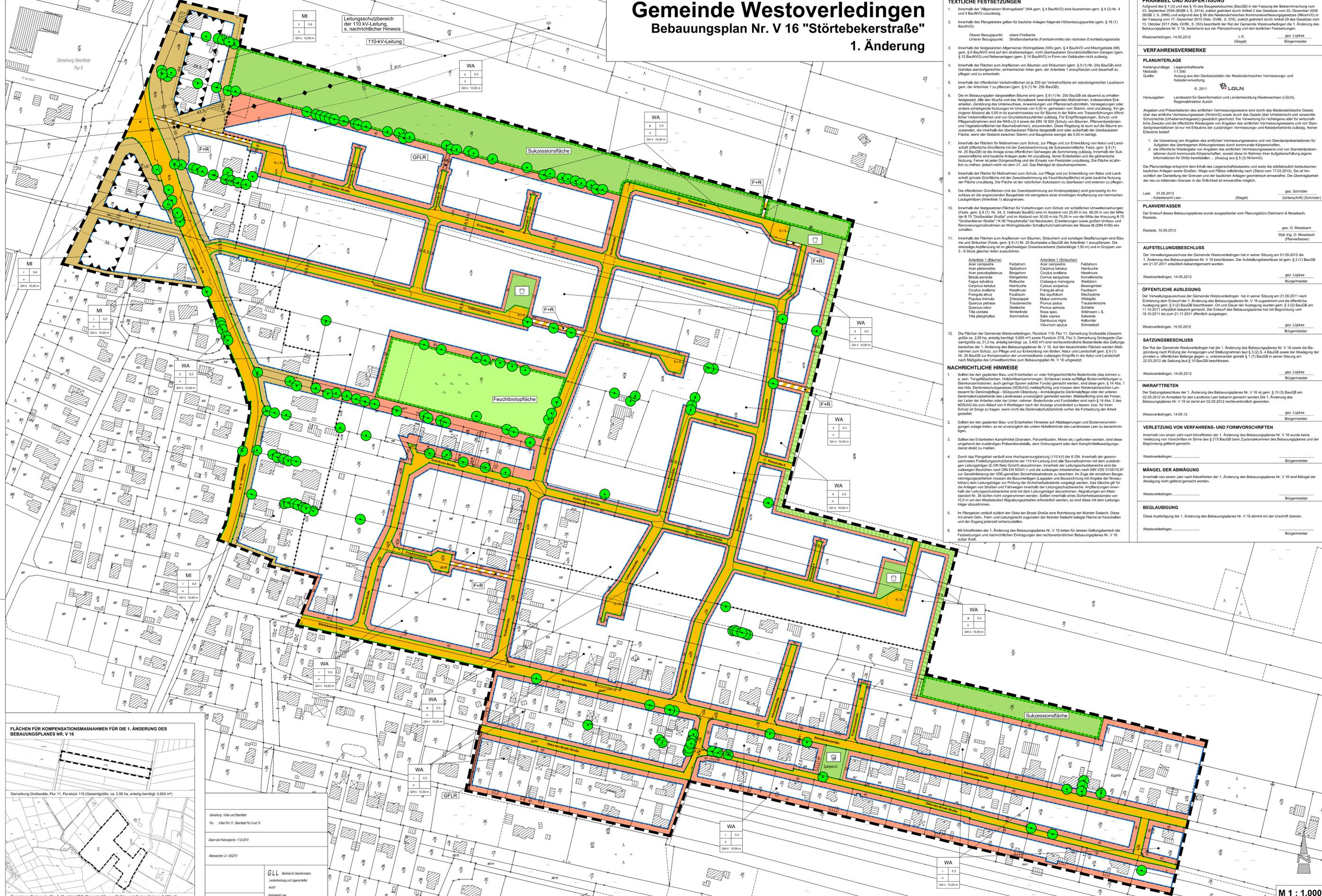


Gemeinde Westoverledingen

Bebauungsplan Nr. V 16 "Störtebekerstraße" 1. Änderung



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Inhabergebiet der "Allgemeinen Wohngebiete" (WA) gem. § 4 BauNVO sind Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 4 und § 5 BauNVO unzulässig.
- Inhabergebiet des Plangebietes gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (gem. § 18 (1) BauNVO):
Obere Bezugspunkt: obere Finkante
Untere Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrspurmitte) der nächsten Erschließungsstraße
- Inhabergebiet der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO und Mischgebiete (MI) gem. § 8 BauNVO sind auf den straßenartigen, nicht überbauten Grundstücksflächen Grenzen (gem. § 12 BauNVO) und Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) in Form von Gebäuden nicht zulässig.
- Inhabergebiet der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB) sind Gebölze standortgerechter, einheimischer Art gem. der Artenliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
- Inhabergebiet der öffentlichen Verkehrsflächen ist je 200 qm Verkehrsfläche ein standortgerechter Laubbau gem. der Artenliste 1 zu pflanzen (gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB).
- Die im Bebauungsplan dargestellten Bäume sind gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB als dauerhaft zu erhalten festgesetzt. Alle den Wuchs und das Wurzelwerk beeinträchtigenden Maßnahmen, insbesondere Entschäften, Zerstören des Unterwuchses, Anwenden von Filzschutzmitteln, Versägen oder andere schädigende Nutzungen im Umkreis von 5,00 m, gemessen vom Stamm, sind unzulässig. Ein geringerer Abstand als 5,00 m ist ausnahmsweise nur für Bäume in der Nähe von Verkehrsflächen öffentlicher Verkehrsflächen und von Grundstückszufahrten zulässig. Für Eingriffsvorgängen, Schutz- und Pflegemaßnahmen sind die RAS-GLG sowie die DIN 18 260 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsdecken bei Bauarbeiten), anzuwenden. Diese Regelung ist auch auf die Bäume anzuwenden, die innerhalb der überbaubaren Fläche dargestellt sind oder außerhalb der überbaubaren Fläche, wenn der Abstand zwischen Stamm und Schutzzone weniger als 5,00 m beträgt.
- Inhabergebiet der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (öffentliche Grünflächen) mit der Zweckbestimmung als Sukzessionsfläche, Festz. gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB) ist die Anlage eines öffentlichen Gehweges als Sommerweg zulässig. Inhabergebiet der Sukzessionsfläche sind besondere Anlagen jeder Art unzulässig. Ferner ist jeder Düngung und der Einsatz von Pestiziden unzulässig. Die Fläche ist jährlich zu mahlen, jedoch nicht vor dem 31. Juli. Das Mahlen ist abzustempeln.
- Inhabergebiet der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (private Grünflächen) mit der Zweckbestimmung als Feuchtbioptfläche ist jede bauliche Nutzung der Fläche unzulässig. Die Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen und extensiv zu pflegen.
- Die öffentlichen Grünflächen (mit der Zweckbestimmung als Kinderspielplatz) sind grenzübergreifend an die angrenzenden Baugelände mit weitestmöglicher Ausprägung von heimischen Laubbäumen (Artenliste 1) abzugrenzen.
- Inhabergebiet der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Festz. gem. § 9 (1) Nr. 24, 2. Halbsatz BauGB) sind im Abstand von 25,00 m bis 60,00 m von der Mitte der B 70 "Großwälder Straße" und im Abstand von 30,00 m bis 70,00 m von der Mitte der Kreuzung B 70 "Großwälder Straße" / K 56 "Hauptstraße" bei Neubauten, Erweiterungen sowie großen Umbau- und Renovierungsmaßnahmen an Wohngebäuden Schutzmaßnahmen der Klasse II (DIN 4100) einzuhalten.
- Inhabergebiet der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Bäume und Sträucher (Festz. gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB) der Artenliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Flächen für die Komposition der unversärbaren zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft nach Maßgabe des Umweltschutzes zum Bebauungsplan Nr. V 16 umgesetzt.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten un- oder höhengeprägte Bodenlücke (das können u. a. sein: Torfabbauarbeiten, Heidebrunnenaufbauten, Schichten sowie aufliegende Bodenverfestigungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Mitt. Denkmalschutzgesetzes (NDStZG) meldungspflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Stützpunkt Oldenburg - Archiblogische Denkmalpflege oder der unteren Denkmalbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Mähdiligkeit sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Leiter, Bodenteile und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDStZG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverzüglich zu lassen, bzw. für Fern Schicht ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalbehörde vor der Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Abfalllagerungen und Bodenverunreinigungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.
- Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäusten, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsamt direkt zu melden.
- Durch das Plangebiet verläuft eine Hochspannungslinie (110 kV) der E.ON. Innerhalb der geltend gemachten Freileitungsschutzbereiche der 110 kV-Leitung sind alle Bepflanzungen mit dem zuständigen Leitungsträger (E.ON Netz GmbH) abzustimmen. Innerhalb der Leitungsschutzbereiche sind die zulässigen Bauhöhen nach DIN EN 50341-1 und die zulässigen Arbeitshöhen nach DIN VDE 0105/10:97 zur Bewehrung der VDE-gemäßen Sicherheitstaststange zu beachten. Im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren müssen die Bauantragsteller die Bauantragstellung und Bauausführung mit Angabe der Bauhöhen) dem Leitungsträger zur Prüfung der Sicherheitsabstände vorgelegt werden. Das Gleiche gilt für die Anlagen von Straßen und Fußwegen innerhalb der Leitungsschutzbereiche. Anpflanzungen innerhalb der Leitungsschutzbereiche sind mit dem Leitungsträger abzustimmen. Abgrenzungen am Maststandort Nr. 36 dürfen nicht vorgenommen werden. Sollten innerhalb eines Sicherheitabstandes von 10,0 m um den Maststandort Abgrabungsarbeiten erforderlich werden, so sind diese mit dem Leitungsträger abzustimmen.
- Im Plangebiet verläuft südlich der Ocken-Brook-Straße eine Rohrleitung der Mühler Siecht. Diese mit einem Gab-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Mühler Siecht belegte Fläche ist freizuhalten und der Zugang jederzeit sicherzustellen.
- Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 16 treten für dessen Geltungsbereich die Festsetzungen und nachrichtlichen Eintragungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. V 16 außer Kraft.

PRÄMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 16 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986) und aufgrund des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2003 (Nds. GVBl. S. 376), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 13. Oktober 2011 (Nds. GVBl. S. 353) beschließt der Rat der Gemeinde Westoverledingen die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. V 16, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen.

VERFAHRENSMERKRE

Planunterlagen
Kartengrundlage: Legationskarte
Maßstab: 1:1.500
Quelle: Auszug aus dem Cadastre der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2011
L.S. (Siegel)
gez. Lüpkes
Bürgermeister

Herausgeber: Landesamt für Geoformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Aurich
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) geschützt. Die Verwertung für nachträgliche oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Weitergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standortdaten für Dritte sind unzulässig. (Ausnahme: Auszug aus § 5 (3) NVerMG).
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weichen stellenbildlich bedingten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 17.03.2010). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch exakt. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Kataster ist eigenverantwortlich möglich.

Leer, 31.05.2012
Katasteramt Leer (Siegel)
gez. Schröder
Unterschrift (Schröder)

PLANVERFASSER
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach, Rastede.
Rastede, 10.05.2012
gez. O. Mosebach
Dipl.-Ing. O. Mosebach
(Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 01.09.2012 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. V 16 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 21.07.2011 ersichtlich bekannt gemacht worden.
Westoverledingen, 14.05.2012
gez. Lüpkes
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 21.05.2011 nach Erörterung dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. V 16 zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 2 (1) BauGB am 11.10.2011 ersichtlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit Begründung vom 18.10.2011 bis zum 21.11.2011 öffentlich ausgelegt.
Westoverledingen, 14.05.2012
gez. Lüpkes
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. V 16 sowie die Begründung nach Prüfung der Anregungen und Stellungnahmen laut § 3 (2), 4 BauGB sowie der Abwägung der privaten u. öffentlichen Belange gegen u. untereinander gemäß § 1 (3) BauGB in seiner Sitzung am 22.03.2012 als Sitzung laut § 10 BauGB beschlossen.
Westoverledingen, 14.05.2012
gez. Lüpkes
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN
Der Satzungsausschuss der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. V 16 ist gem. § 10 (3) BauGB am 02.05.2012 im Amtsblatt für den Landkreis Leer bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. V 16 ist damit am 02.05.2012 rechtsverbindlich geworden.
Westoverledingen, 14.05.12
gez. Lüpkes
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. V 16 wurde keine Verletzung von Vorschriften im Sinne des § 2 (1) BauGB vom Zusammenkommen des Bebauungsplans und der Begründung geltend gemacht.
Westoverledingen, 14.05.2012
Bürgermeister

MÄNGEL DER ABWÄGUNG
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. V 16 sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
Westoverledingen, 14.05.2012
Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG
Diese Ausfertigung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. V 16 stimmt mit der Urschrift überein.
Westoverledingen, 14.05.2012
Bürgermeister

PLANZEICHNERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung
 - WA Allgemeines Wohngebiet (WA)
 - MI Mischgebiet (MI)
- Maß der baulichen Nutzung
 - 0,3 Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,3
 - II maximal zulässige Vollgeschosse, z.B. II
- Bauweise, Baugrenzen
 - Baugrenze
 - überbaubare Grundstücksfläche
 - nicht überbaubare Grundstücksfläche
 - offene Bauweise (o)
- Verkehrsrflächen
 - öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - F+R Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
 - Hochspannungslinie (110 kV) der E.ON, oberirdisch
- Grünflächen
 - private Grünfläche
 - öffentliche Grünfläche
 - öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Spielplatz
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Baum, Erhaltung
 - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen
 - Mit Gab-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers zu belastende Flächen
 - Umgebung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Lärmschutzmaßnahmen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsänderung
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Sichtdreieck

FLÄCHEN FÜR KOMPENSATIONSMÄßNAHMEN FÜR DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. V 16

- Gemarkung: Völler und Steinhöfe
Flur: 10/11 Flurstück 10/11 (Gesamtgröße: ca. 2,95 ha, anteilig benötigt: ca. 5,655 m²)
- Datum der Festlegung: 17.02.2010
- Altverzeichn.: 14-652010
- Gemarkung: Völler und Steinhöfe
Flur: 10/11 Flurstück 10/11 (Gesamtgröße: ca. 2,95 ha, anteilig benötigt: ca. 5,655 m²)
- Datum der Festlegung: 17.02.2010
- Altverzeichn.: 14-652010
- Gemarkung: Großwälder, Flur 3, Flurstück 378 (Gesamtgröße: ca. 21,2 ha, anteilig benötigt: ca. 3.400 m²)

GLL Behörde für Geoformation, Landentwicklung und Landschaftsplanung
Aurich
Katasteramt Leer

Gemeinde Westoverledingen Landkreis Leer

Bebauungsplan Nr. V 16 "Störtebekerstraße" 1. Änderung

Übersichtsplan unmaßstäblich

