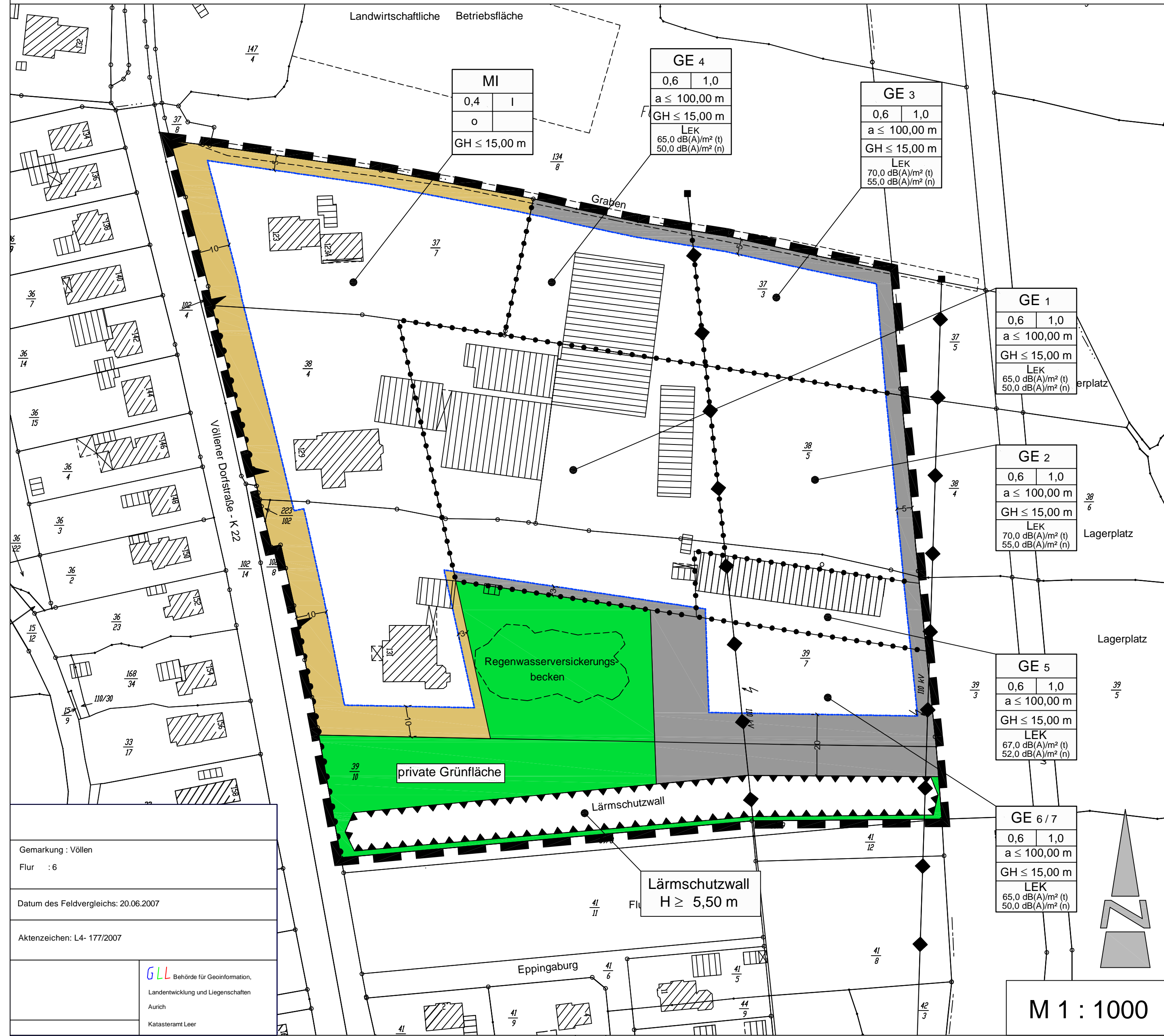


Gemeinde Westoverledingen

Bebauungsplan Nr. V 19

"Bereich Völlen"



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO sind die zulässigen Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 6 (2) Nr. 6 und 7 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (5) BauNVO).
- Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen o. ä. gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 8 (3) Nr. 2 BauNVO und Vergnügungstätten gem. § 8 (3) Nr. 3 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innerhalb der Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung den jeweiligen Flächen zugeordneten Emissionskontingente (LEK) (Tag- und Nachtwert) nicht überschreiten.
- Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) sowie innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmittelpunkt) der nächsten Erschließungsstraße
- In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig mit einer max. Gebäudehöhe von 100,00 m. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).
- Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Mischgebietes (MI) sind Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen im Sinne von § 12 und 14 BauNVO nicht zulässig.
- Innerhalb der Mischgebiete (MI) und Gewerbegebiete (GE) sind Parkflächen (Hofstellen) gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB und sonstige befahrbar zu gestaltende Flächen in luft- und wasserdurchlässigem Material gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB zu erstellen.
- Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von H ≥ 5,50 m über Gelände zu errichten.
- Innerhalb der privaten Grünfläche sind zur anteiligen Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB sechs Bäume (Hochstämme) in einem Abstand von mindestens 15,00 m zueinander zu pflanzen. Folgende Pflanzenarten und Gehölzqualitäten sind zu verwenden:
Pflanzenarten: Eberesche, Stieleiche, Esche, Hainbuche, Weißbirke
Gehölzqualitäten: Bäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, 12-14 cm Stammumfang
- Innerhalb der privaten Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB) ist als Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB die Errichtung einer Zaunanlage zulässig.
- Die ca. 6,1 ha große Fläche in der Gemarkung Völlen, Flur 14, Flurstück 261 (anteilig werden 2,69 ha benötigt), ist rechtsverbindlicher Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. V 19. 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 19 realisiert (Extensivierung von Grünland).

NACHRICHTLICHE HINWEISE

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, 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.
- Das Betriebsgelände des Gewerbebetriebes Korporal stellt eine gefahrenverdächtige Betriebsfläche gem. § 2 (4) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) dar, da grundsätzlich aufgrund der dort verwendeten Stoffe bzw. anfallenden Abfallarten ein Gefahrenverdacht hinsichtlich einer Boden- bzw. Gewässerunreinigung besteht. Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind daher die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d. h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gem. § 4 BBodSchG).

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in der jeweils aktuellen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Westoverledingen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 19 "Bereich Völlen", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen 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 baulichen 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 19 "Bereich Völlen" 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 19 "Bereich Völlen" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs.1 BauGB am 24.11.2007 ortsüblich bekanntgemacht 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 19 "Bereich Völlen" 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 19 "Bereich Völlen" nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am 19.06.2008 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

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 19 "Bereich Völlen" 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 19 sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen, den

.....
Bürgermeister

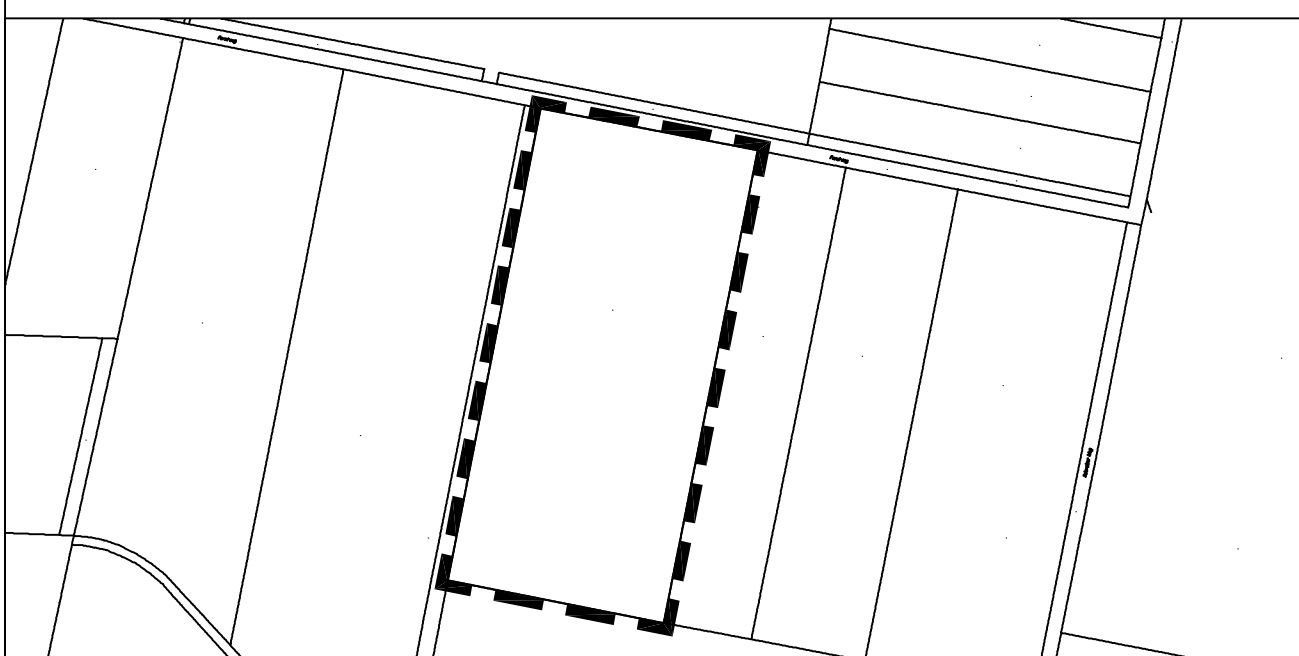
BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. V 19 stimmt mit der Urschrift überein.

Westoverledingen, den

.....
Bürgermeister

FLÄCHE FÜR KOMPENSATIONSMABNAHMEN



Gemarkung Völlen, Flur 14, Flurstück 261
Gesamtgröße: ca. 6,1 ha, anteilig werden 2,69 ha benötigt

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung



Mischgebiet (MI)



Gewerbegebiet (GE)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,4
1,0 zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), z. B. 1,0
I Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, z. B. I
GH ≤ 15,00 m Gebäudehöhe ≤ 15,00 m, siehe textl. Festsetzung

3. Bauweise, Baugrenzen

o offene Bauweise
a abweichende Bauweise, s. textl. Festsetzungen
- - - - - Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Einfahtbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Stromleitung 110 kV, oberirdisch

6. Grünflächen

Private Grünfläche

7. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen mit Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG, hier Lärmschutzwand, s. textl. Festsetzung Nr. 7

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z. B. Lärmimmissionskontingente

LEK 65 dB (A) tags
LEK 50 dB (A) nachts Emissionskontingent (LEK), Tag- und Nachtwerte

Gemeinde Westoverledingen Landkreis Leer

Bebauungsplan Nr. V 19 "Bereich Völlen"

Übersichtsplan unmaßstäblich



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

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

