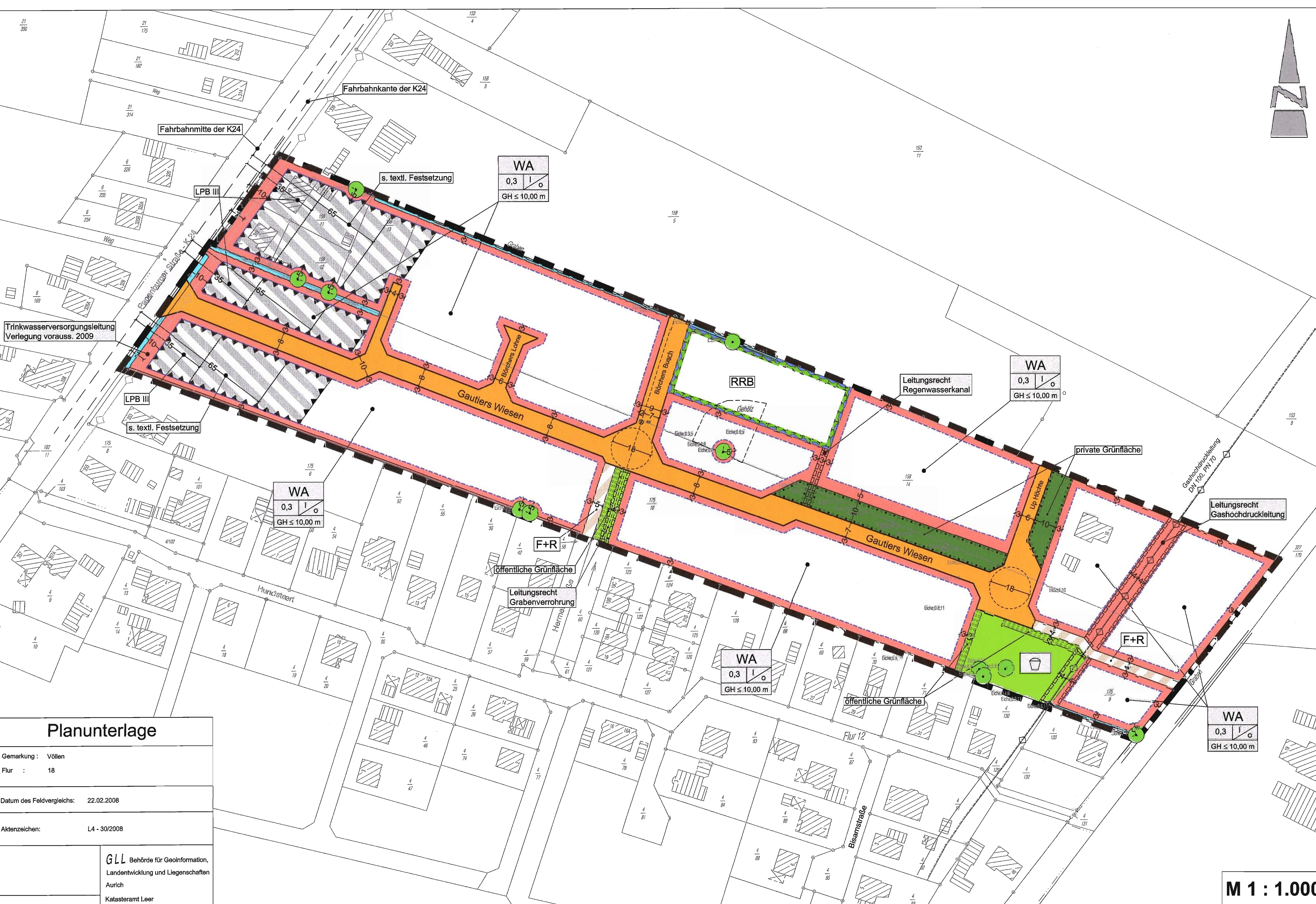


Gemeinde Westoverledingen

Bebauungsplan Nr. V 20 - "Gautiers Wiesen"



Planunterlage	
Gemarkung:	Völlen
Flur:	18
Datum des Feldvergleichs:	22.02.2008
Aktenzeichen:	L4 - 30/2008
GLL Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Aurich Katasteramt Leer	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innere der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1 - 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innere der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1 - 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innerhalb des Plangebietes gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
 Oberer Bezugspunkt: obere Firstkante
 Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße
- Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der Gewässer sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 12 und 14 BauNVO nicht zulässig.
- Innere der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist das für die Oberflächenentwässerung notwendige Regenrückhaltebecken nach Maßgabe des Grünordnungsplanes (GOP) zum Bebauungsplan Nr. V 20 naturnah anzulegen. Die Randbereiche sind extensiv zu nutzen.
- Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzten Leitungsrechte gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB dürfen weder durch bauliche Anlagen überbaut noch mit Gehölzen bepflanzt werden.
- Innere der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind in dem als Lärmpegelbereich III gem. DIN 4109 gekennzeichneten Bereich in einem Abstand von 35,00 m zur Fahrbahnmitte der Kreisstraße (K 24) die folgend aufgeführten erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R_{w, res}) der Außenbauteile für Aufenthaltsräume von Wohnungen bzw. für Büroräume u. ä. einzuhalten:
 Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R_{w, res} = 35 dB
 Büroräume u. ä.: erf. R_{w, res} = 30 dB
- Innere der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind in einem Abstand von 65,00 m zur Straßenmitte der K 24 die zugewandten Fenster von Schlafräumen bei Neubau bzw. bei baulichen Veränderungen mit schalldämmenden Lüftungssystemen auszustatten. Alternativ können die Fenster von Schlafräumen an den lärmabgewandten bzw. abgeschirmten Fassadenseiten angeordnet werden.
- Innere der besonders gekennzeichneten Bereiche in einem Abstand von 85,00 m bis zur Straßenmitte der K 24 sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB die Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone etc.) auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Optional kann als schallschirmende Maßnahme die Errichtung von Lärmschutzwänden, Wällen, Garagenwänden, die die erforderliche Schalldämmung der Immissionswerte bewirken, im Nahbereich der Terrassen oder Balkone dienen.
- Innere der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind ausschließlich heimische, standortgerechte Sträucher und Laubbäume nach Maßgabe des Grünordnungsplanes (GOP) zum Bebauungsplan Nr. V 20 anzulegen.
 zu verwendende Pflanzenarten:
 Bäume: Eberesche, Stieleiche, Esche, Hainbuche, Weißbuche, Schwarzerle
 Sträucher: Faulbaum, Holunder, Pfaffenhütchen, Hundrose, Schneeball, Weißdorn
 Qualitäten:
 Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm
 Hochstamm, 3x verpflanzt, 12 - 14 cm Stammumfang
 Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm

NACHRICHTLICHE HINWEISE

- Innerhalb des Plangebietes ist nach Maßgabe des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. V 20 je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein kleinkroniger Laubbaum oder Obstbaum gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.
 Pflanzenarten:
 Laubbäume: Feldahorn, Kornelkirsche, Mehlbeere, Rottb., Weißdorn, Wildapfel
 Boskoop, Groninger Krone, Jacob Fischer, Ostfriesischer Striebling
 Apfelsorten: Gute Graue, Köstliche von Chameau, Neue Pointeau
 Birnensorten: Oktavia, Dönissens Gelbe Knonkeirsche, Morellenfeuer, Schattenmorelle
 Kirschsornten:
 Qualitäten:
 Bäume: Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm
 Obstbäume: Hochstämme, Stammumfang 8 - 10 cm
- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB je 200 m² neu versiegelter Verkehrsfläche ein hochstämmiger Laubbaum nach Maßgabe des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. V 20 zu pflanzen.
 zu verwendende Pflanzenarten:
 Bäume: Eberesche, Esche (in Sorten), Spitzahorn (in Sorten), Weißdorn
 Qualitäten:
 Bäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
- Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a+b BauGB sind nach Maßgabe des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. V 20 insgesamt sieben Hochstämme in einem Abstand von ca. 20,00 m zueinander zu pflanzen. Die vorhandenen Gehölzstrukturen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang oder bei Beseitigung aufgrund einer Befreiung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Die Flächen zum Anpflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dürfen für die Anlage notwendiger Zufahrten auf einer Breite von jeweils 5,00 m je Grundstück durchbrochen werden.
- Die innerhalb des Geltungsbereiches gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang oder bei Beseitigung aufgrund einer Befreiung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Im Radius von 5,00 m ausgehend von der Stammmitte der zu erhaltenden Einzelbäume sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 19920 vorzusehen.
- Die Flächen der Gemeinde Westoverledingen, Gemarkung Völlen, Flur 14, Flurstück 261 (Gesamtgröße 6,1 ha, anteilig werden ca. 0,57 ha benötigt) sowie Gemarkung Flachsmeer, Flur 11, Flurstück 13 (Gesamtgröße ca. 3,0 ha, anteilig werden ca. 1,1 ha benötigt) sind rechtsverbindlicher Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. V 20 (Kompensationsflächen). Auf den bezeichneten Flächen werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, 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 (GOP) zum Bebauungsplan Nr. V 20 umgesetzt.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. V 20 gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Westoverledingen.
- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. V 20 befindet sich die Leitungsstrasse einer Trinkwasserversorgungsleitung (DN 100) des Wasserverbandes Hümming. Sofern des Wasserverbandes Hümming ist geplant, diese Versorgungsleitung im Jahr 2009 zu erneuern und auf der Westseite der Papenburg Straße (K 24) zu verlegen.

FLÄCHEN FÜR KOMPENSATIONSMAßNAHMEN

Gemarkung Völlen, Flur 14, Flurstück 261
 Gesamtgröße: ca. 6,1 ha, anteilig werden 0,57 ha benötigt

Gemarkung Flachsmeer, Flur 11, Flurstück 13
 Gesamtgröße: ca. 3,0 ha, anteilig werden 1,1 ha benötigt

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, in den jeweils aktuellen Fassungen, hat der Rat der Gemeinde Westoverledingen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 20 bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Westoverledingen, 30.03.2009
 Bürgermeister (Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1 : 1.000, Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung
 Herausgebervermerk: Herausgegeben von der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichtlegale oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (vgl. § 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG)). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 25.11.2008). 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.

Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Aurich,
 - Katasteramt Leer -
 30.03.2009 (Siegel)

PLANVERFASSER
 Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach.
 Rastede, 30.03.2009
 Dipl.-Ing. O. Mosebach (Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 27.02.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 20 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.09.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Westoverledingen, 30.03.2009
 Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 26.11.2008 nach Erdfernung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. V 20 zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 27.12.2008 ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. V 20 hat mit Begründung vom 06.01.2009 bis zum 06.02.2009 öffentlich ausgelegt.
 Westoverledingen, 30.03.2009
 Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS
 Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat den Bebauungsplan Nr. V 20, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.03.2009 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.
 Westoverledingen, 30.03.2009
 Bürgermeister

INKRAFTTRETEN
 Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. V 20 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. V 20 ist damit am rechtsverbindlich geworden.
 Westoverledingen,
 Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN
 Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. V 20 ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.
 Westoverledingen,
 Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG
 Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. V 20 stimmt mit der Urschrift überein.
 Westoverledingen,
 Bürgermeister

FLÄCHEN FÜR KOMPENSATIONSMAßNAHMEN

Gemarkung Völlen, Flur 14, Flurstück 261
 Gesamtgröße: ca. 6,1 ha, anteilig werden 0,57 ha benötigt

Gemarkung Flachsmeer, Flur 11, Flurstück 13
 Gesamtgröße: ca. 3,0 ha, anteilig werden 1,1 ha benötigt

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
 allgemeines Wohngebiet (WA)

2. Maß der baulichen Nutzung
 0,3 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,3
 I zulässige Zahl der Vollgeschosse, z. B. I
 GH ≤ 10,00 m Gebäudehöhe (GH) ≤ 10,00 m, siehe textl. Festsetzung

3. Bauweise, Baugrenzen
 offene Bauweise
 Baugrenze

4. Verkehrsflächen
 öffentliche Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Fuß- und Radweg

5. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
 Gashochdruckleitung, unterirdisch
 Trinkwasserversorgungsleitung, unterirdisch

6. Grünflächen
 öffentliche Grünflächen
 öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung Spielplatz
 private Grünflächen

7. Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses
 Wasserflächen
 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses, hier Regenrückhaltebecken

8. 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 Boden, Natur und Landschaft
 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Flächen zum Anpflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Erhaltung von Einzelbäumen

9. Sonstige Planzeichen
 mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
 Lärmpegelbereich gem. DIN 4109
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 besonders gekennzeichnete Bereich für Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche

Gemeinde Westoverledingen

Landkreis Leer

Bebauungsplan Nr. V 20 - "Gautiers Wiesen"

Übersichtsplan unmaßstäblich

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

Oldenburger Straße 211 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40