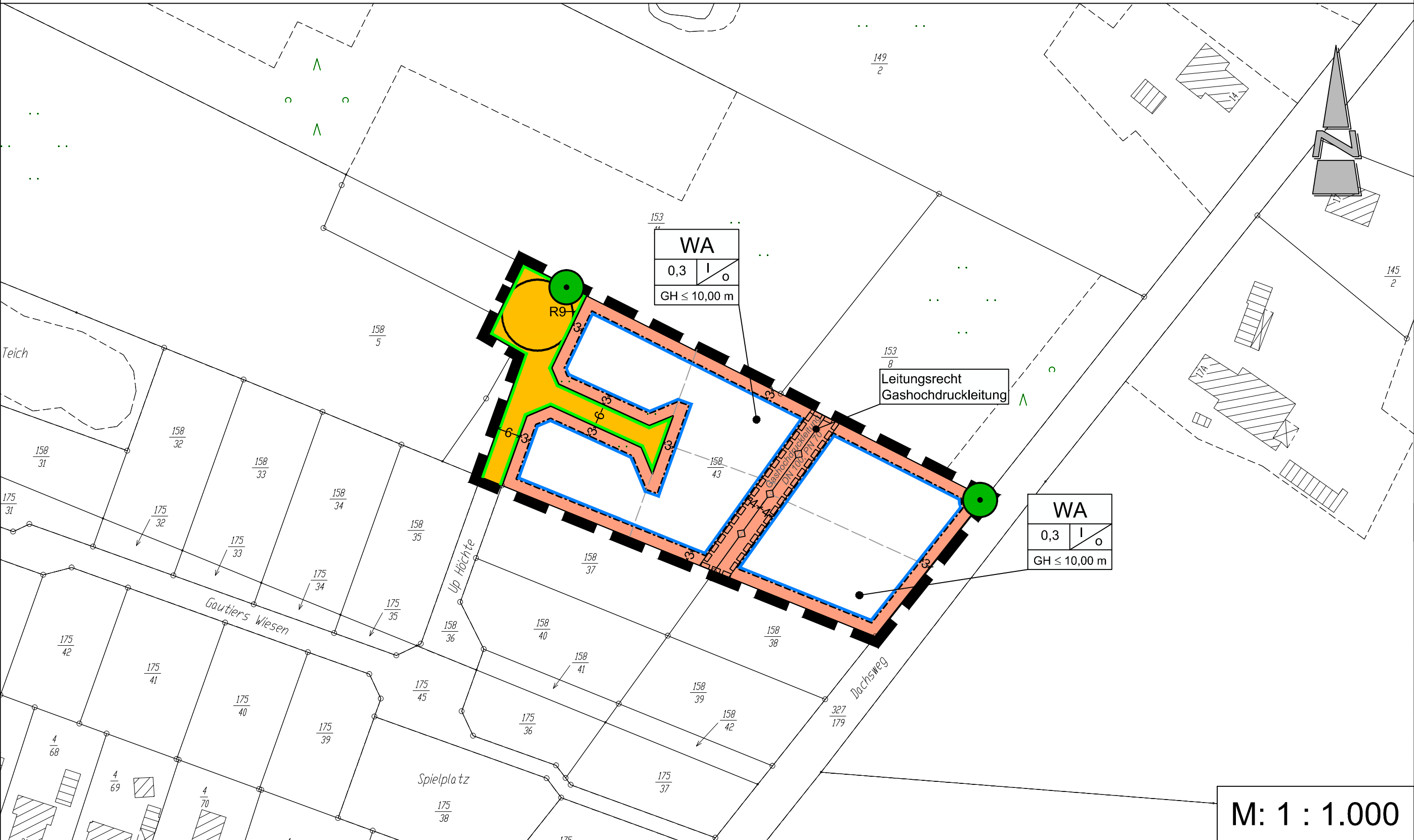


Gemeinde Westoverledingen

Bebauungsplan Nr. V 21 „Up Höchte / Dachsweg“

Ortschaft Völlen



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb 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 sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 12 und 14 BauNVO nicht zulässig.
- Das innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzte Leitungsrecht gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB darf weder durch bauliche Anlagen überbaut noch mit Gehölzen bepflanzt werden.
- Innerhalb des Plangebietes ist nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. V 21 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, Rotdorn, Weißdorn, Birke
Apfelsorten:	Boskoop, Groninger Krone, Jacob Fischer, Ostfriesischer Striebling
Birnensorten:	Gute Graue, Köstliche von Charneau, Neue Pointeau
Kirschsorten:	Oktavia, Dönissens Gelbe Knorpelkirsche, Morellenfeuer, Schattenmorelle
Qualitäten:	
Bäume:	Hochstämme, 3 x 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 Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. V 21 zu pflanzen.

zu verwendende Pflanzenarten:	
Bäume:	Eberesche, Esche (in Sorten), Spitzahorn (in Sorten), Weißdorn
Qualitäten:	
Bäume:	Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
- 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 18920 vorzusehen.
- Die Flächen der Gemeinde Westoverledingen, Gemarkung Großwolde, Flur 7, Flurstück 155 (Gesamtgröße 10.631 m², anteilig werden ca. 7.605 m² benötigt) sind rechtsverbindlicher Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. V 21 (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 Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. V 21 (Entwicklung von artenreichem, extensivem Grünland) umgesetzt.

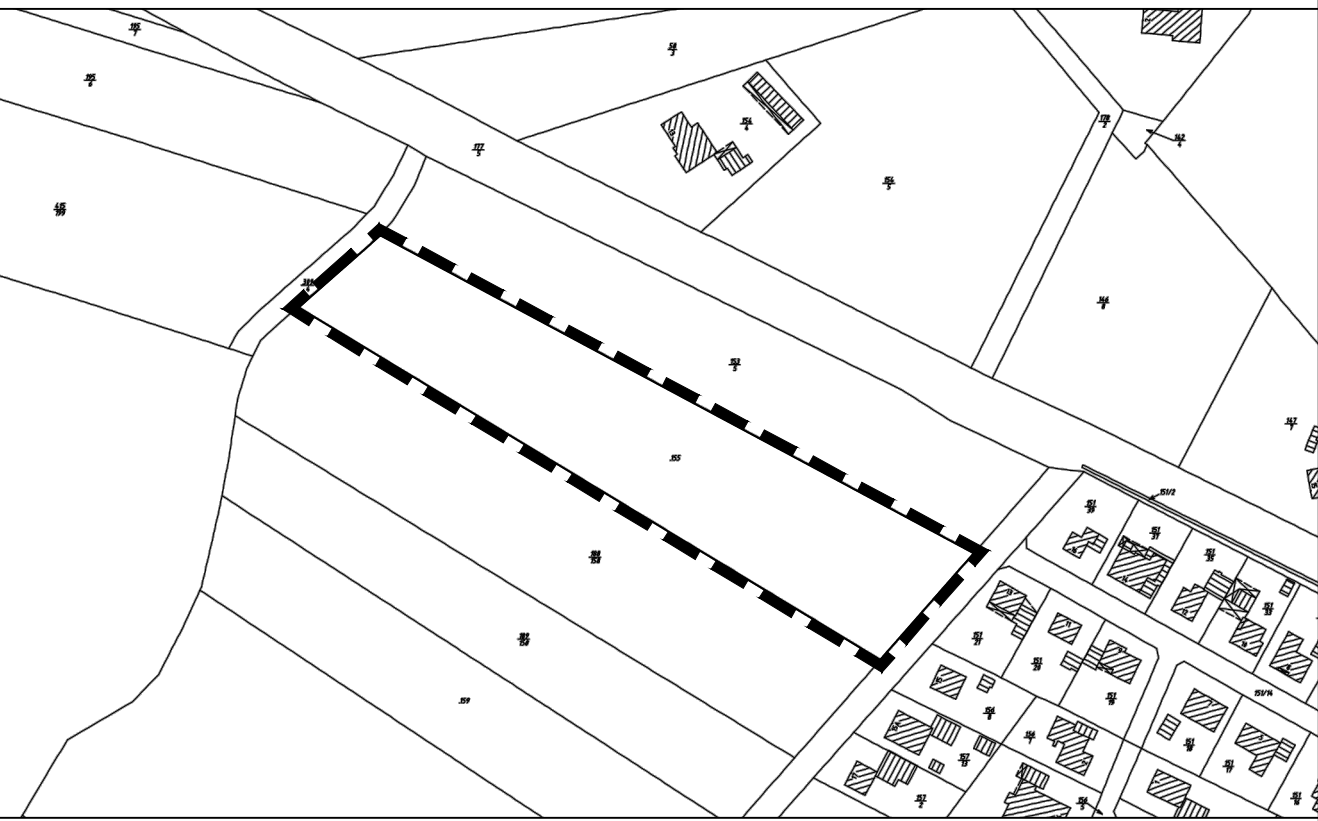
NACHRICHTLICHE HINWEISE

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 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 Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. V 21 ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. V 21.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. V 21 gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Westoverledingen.
- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verläuft eine Erdgashochdruckleitung (DN 100) der EWE Netz GmbH. Die Schutzbestimmungen sind zu beachten.

FLÄCHEN FÜR KOMPENSATIONSMAßNAHMEN



Gemarkung Großwolde, Flur 7, Flurstück 155
Gesamtgröße: ca. 10.631 ha, anteilig werden 7.605 m² benötigt

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Westoverledingen den Bebauungsplan Nr. V 21 „Up Höchte / Dachsweg“ bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung als Satzung beschlossen.

Westoverledingen, 22.03.2012
gez. Lüpkes
Bürgermeister

L.S.
(Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Völlen, Flur 18
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2011 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 03.05.2011). 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 2.05.2012
Katasteramt Leer
L.S.
(Siegel)

gez. Schröder
(Unterschrift)
(Schröder)

PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach.
Rastede, 22.03.2012
gez. O. Mosebach
Dipl. Ing. O. Mosebach
(Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 18.05.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 21 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 21.07.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Westoverledingen, 22.03.2012
gez. Lüpkes
Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 21.09.2011 nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. V 21 zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am 11.10.2011 ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. V 21 hat mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom 18.10.2011 bis zum 21.11.2011 öffentlich ausgelegen.

Westoverledingen, 22.03.2012
gez. Lüpkes
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat den Bebauungsplan Nr. V 21 „Up Höchte / Dachsweg“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am 22.03.2012 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 (8) BauGB beigelegt.

Westoverledingen, 22.03.2012
gez. Lüpkes
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. V 21 „Up Höchte / Dachsweg“ ist gem. § 10 (3) BauGB am 15.05.2012 im Amtsblatt für den Landkreis Leer bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. V 21 „Up Höchte / Dachsweg“ ist damit am 15.05.2012 rechtsverbindlich geworden.

Westoverledingen, 16.05.2012
gez. Lüpkes
Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. V 21 „Up Höchte / Dachsweg“ wurde keine Verletzung von Vorschriften im Sinne des § 215 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung geltend gemacht.

Westoverledingen,
Bürgermeister

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. V 21 „Up Höchte / Dachsweg“ sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen,
Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. V 21 „Up Höchte / Dachsweg“ stimmt mit der Urschrift überein.

Westoverledingen,
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (WA)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,3
I maximal zulässige Vollgeschosse, z.B. I
GH ≤ 10,00 m Gebäudehöhe (GH) ≤ 10,00 m, siehe textl. Festsetzung

3. Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

offene Bauweise (o)

4. Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

5. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

Gashochdruckleitung, unterirdisch

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Baum, Erhaltung

7. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Leitungsträgers zu belastende Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

Gemeinde Westoverledingen

Landkreis Leer

Bebauungsplan Nr. V 21

„Up Höchte / Dachsweg“

Ortschaft Völlen

Übersichtsplan unmaßstäblich

