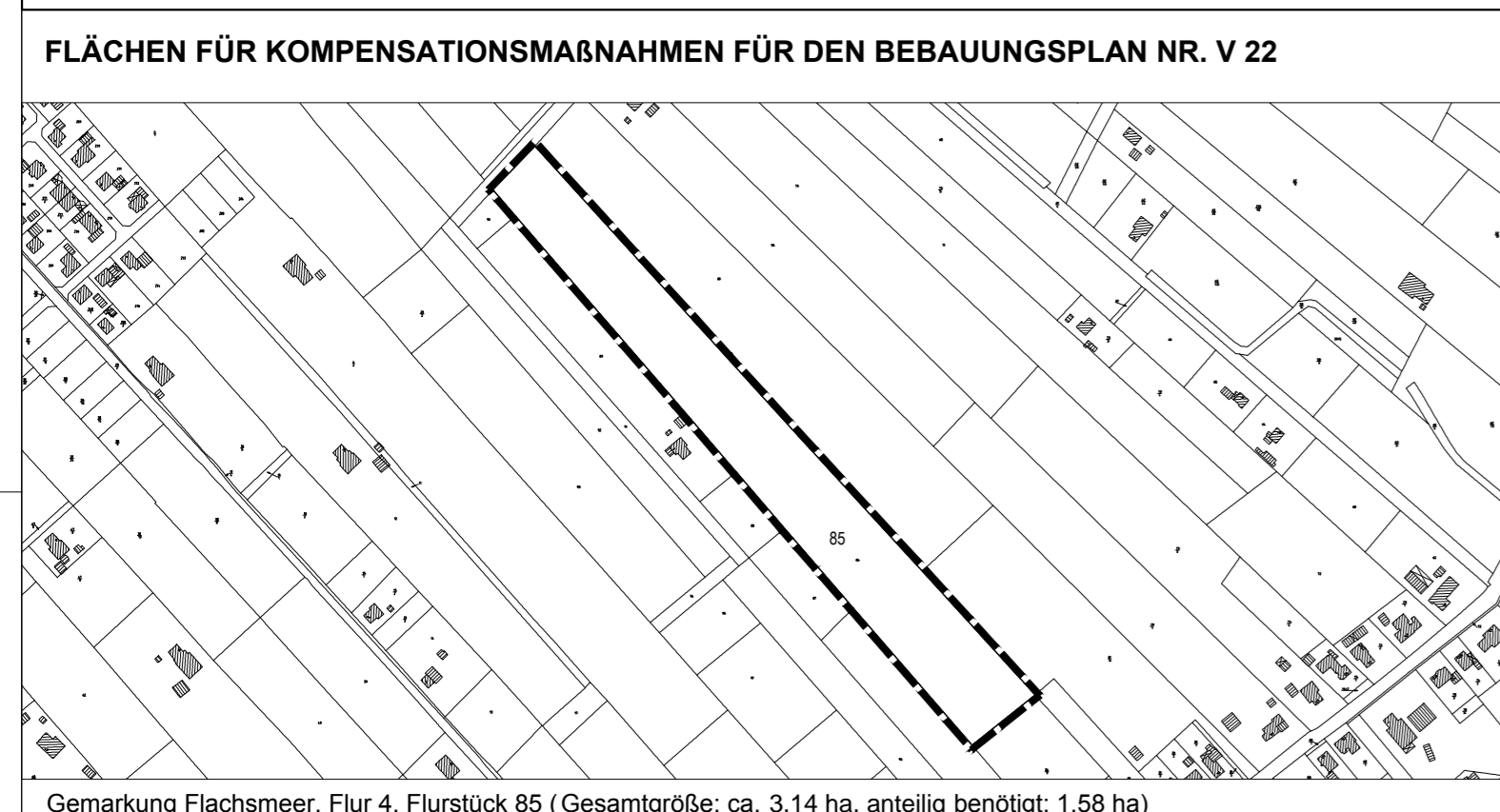
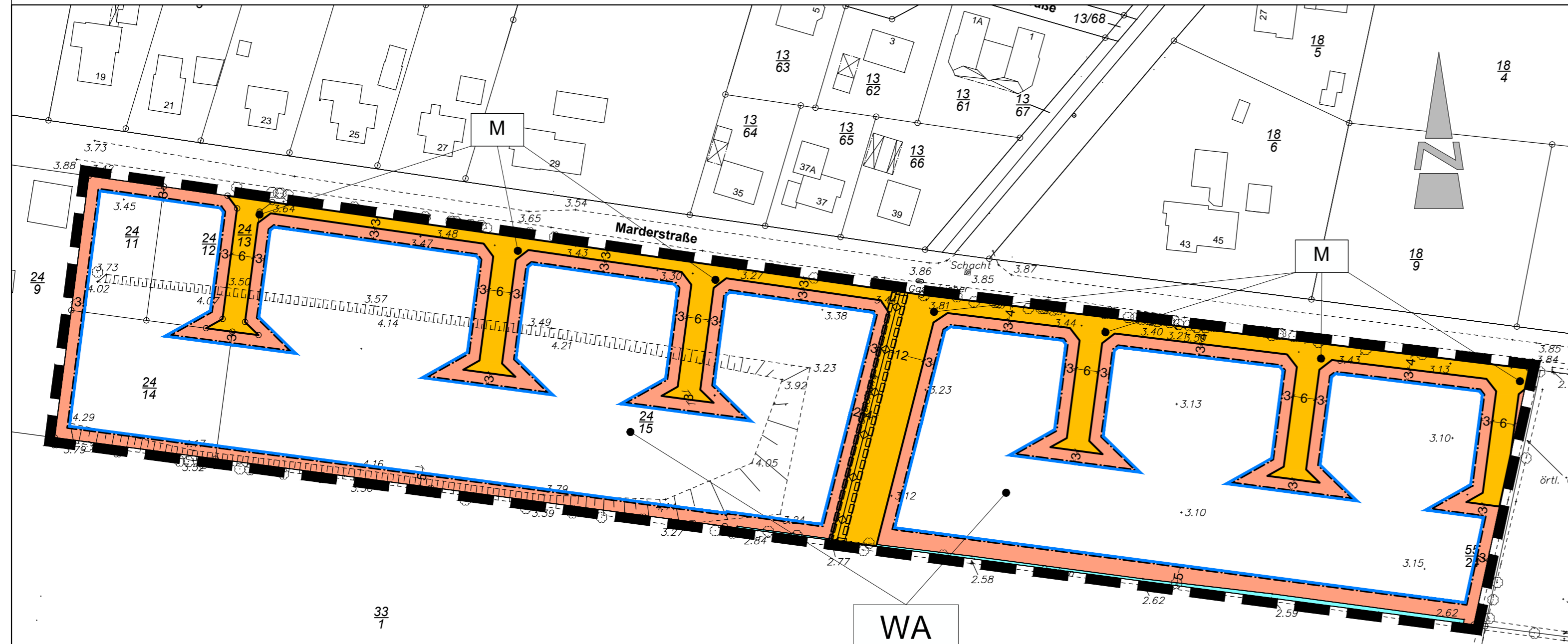


# Gemeinde Westoverledingen

## Bebauungsplan Nr. V 22 "Südlich der Marderstraße"



Gemarkung Flachsmeer, Flur 4, Flurstück 85 (Gesamtgröße: ca. 3,14 ha, anteilig benötigt: 1,58 ha)

|           |         |
|-----------|---------|
| <b>WA</b> |         |
| GRZ       | 0,4     |
| II        | o       |
| OKG       | ≤ 10,0m |

**M 1 : 1.000**

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA gem. § 4 BauNVO) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO unzulässig.
- Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA gem. § 4 BauNVO) ist eine Überschreitung der GRZ nach § 19 BauNVO unzulässig.
- Innerhalb des Plangebietes gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (gem. § 18 (1) BauNVO):
 

|                     |   |
|---------------------|---|
| Obere Bezugspunkt:  | obere Firstkante  |
| Untere Bezugspunkt: | Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße |
- Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO sind auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sowie zwischen der südlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und der Baugrenze Garagen (gem. § 12 BauNVO) und Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) in Form von Gebäuden nicht zulässig.
- Innerhalb des Plangebietes ist nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. V 22 je angefangene 400 m<sup>2</sup> 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      |
| Binnensorten:  | Gute Graue, Köstliche von Chameau, Neue Pointeau                        |
| Kirschsorten:  | Oktavia, Dönissens Gelbe Knorpelkirsche, Morellenfeuer, Schattenmorelle |
| Qualitäten:    |   |
| Bäume:         | Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm                      |
| Obstbäume:     | Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang 8 - 10 cm                       |
- Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB je 200 m<sup>2</sup> neu versiegelter Verkehrsfläche ein hochstämmiger Laubbaum nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. V 22 zu pflanzen.
 

|                |  |
|----------------|--|
| Pflanzenarten: |  |
| Bäume:         | Eberesche, Esche (in Sorten), Spitzahorn (in Sorten), Weißdorn |
| Qualitäten:    |  |
| Bäume:         | Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm                 |
- Innerhalb der Straßenerweiterungsfläche der Marderstraße sind 15 hochstämmige Laubbäume nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. V 22 zu pflanzen.
 

|                |  |
|----------------|--|
| Pflanzenarten: |  |
| Bäume:         | Birke, Schwarzerle, Stieleiche                 |
| Qualitäten:    |  |
| Bäume:         | Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm |
- Die Flächen der Gemeinde Westoverledingen, Gemarkung Flachsmeer, Flur 4, Flurstück 85 (Gesamtgröße: ca. 3,14 ha, anteilig werden 1,58 ha benötigt) sind rechtsverbindliche Bestandteile des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. V 22. 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 Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. V 22 umgesetzt.

### 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 gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Stützpunkt Oldenburg - Archaische Denkmalpflege oder 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 und Bodenverunreinigungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.
- Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfausten, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.
- Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind 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 gemäß § 4 BBodSchG). Anfallendes Bodenaushubmaterial darf am Herkunftsort wieder verwendet werden, sofern die Regelungen der Bundesbodenschutzverordnung, insbesondere die Prüf- und Vorsorgewerte dem nicht entgegenstehen. Der Bodenaushub ist Abfall im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes. Er ist vorrangig einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung oder Beseitigung zuzuführen. Rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten ist dem Landkreis Leer als Abfall- und Bodenschutzbehörde mitzuteilen, welche Bodenmengen anfallen und welcher Entsorgungsweg hierfür vorgesehen ist.
- Anfallende Baustellenabfälle sind stofflich zu verwerten und hierfür getrennt zu halten. Abfälle, die nicht verwertet werden (d.h. Abfälle zur Beseitigung) sind dem Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Leer nach Maßgabe der jeweiligen Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer zu überlassen. Soweit hiernach keine Überlassungspflicht besteht, sind die Abfälle anderen zugelassenen Entsorgungseinrichtungen zuzuführen. Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen").
- Im Schutzstreifen (2 m rechts und links der Trassenachse) der im Plangebiet vorhandenen Gasochdruckleitung dürfen keine Baulichkeiten errichtet und keine tiefwurzelnenden Bäume gepflanzt werden. Auch das Befahren mit schweren Arbeitsgeräten sowie das Lagern von Materialien ist nicht zulässig. Der Schutzstreifen ist durch eine Grundriestbarkeit gesichert. Arbeiten, die die Sicherheit unserer Leitungen gefährden könnten bzw. Tiefbauarbeiten, der Einsatz von Baumaschinen und das Fahren mit schweren Bau- und Kettenfahrzeugen im Schutzstreifen dürfen nur unter Aufsicht der EWE NETZ GmbH unter Einhaltung besonderer Sicherheitsvorkehrungen erfolgen. Den Anweisungen der Mitarbeiter zum Schutz unserer Leitungen ist Folge zu leisten. Eine Niveauänderung im Schutzstreifen ist nicht zulässig.
- Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. V 22 gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Westoverledingen.
- Es ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO 1990) anzuwenden.
- Zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind Baumfäll- und Rodungsarbeiten außerhalb der Reproduktionszeiten von Fledermäusen und Brutvögeln durchzuführen (Zeitraum von November bis Februar). Gleiches gilt für die Baufeldfreimachung. Auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustelle ist zu verzichten, wie auf Lichteinträge, die über die Beleuchtung der im Wohngebiet anzulegenden versiegelten Flächen hinausgehen.

### PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 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 2010 (Nds. GVBl., S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 13. Oktober 2011 (Nds. GVBl., S. 353) beschließt der Rat der Gemeinde Westoverledingen den Bebauungsplan Nr. V 22, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen.

Westoverledingen, ..... (Siegel) Bürgermeister

### VERFAHRENSVERMERKE

#### PLANUNTERLAGE

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



Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Aurich

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der Liegenschaftskataster und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom .....). 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 .....  
 ..... Dipl.-Ing. Dirk Beening (Siegel)  
 (öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

#### PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach, Rastede.

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

#### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 22 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Westoverledingen, ..... Bürgermeister

#### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am ..... nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. V 22 zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegen.

Westoverledingen, ..... Bürgermeister

#### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat den Bebauungsplan Nr. V 22 sowie die Begründung nach Prüfung der Anregungen und Stellungnahmen laut § 3 (2) S. 4 BauGB sowie der Abwägung der privaten u. öffentlichen Belange gegen- u. untereinander gemäß § 1 (7) BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung laut § 10 BauGB beschlossen.

Westoverledingen, ..... Bürgermeister

#### INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. V 22 ist gem. § 10 (3) BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Leer bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. V 22 ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Westoverledingen, ..... Bürgermeister

#### VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. V 22 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 22 sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen, ..... Bürgermeister

#### BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. V 22 stimmt mit der Urschrift überein.

Westoverledingen, ..... Bürgermeister

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
  - Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Maß der baulichen Nutzung**
  - 0,4** Grundflächenzahl (GRZ)
  - II** maximal zulässige Vollgeschosse
  - OKG ≤ 10,0 m** Gebäudeoberkante als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen**
  - Baugrenze
  - überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche
  - o** offene Bauweise (o)
- Verkehrsflächen**
  - öffentliche Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
  - Wasserfläche (Gewässer III. Ordnung)
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
  - Gasleitung/hochdruckleitung (DN 100), unterirdisch
- Sonstige Planzeichen**
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen: Belastung zu Gunsten des Leitungsbetreibers
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
  - Müll(-behälter)sammelplätze

# Gemeinde Westoverledingen

## Landkreis Leer

### Bebauungsplan Nr. V 22 "Südlich der Marderstraße"

Übersichtsplan unmaßstäblich

