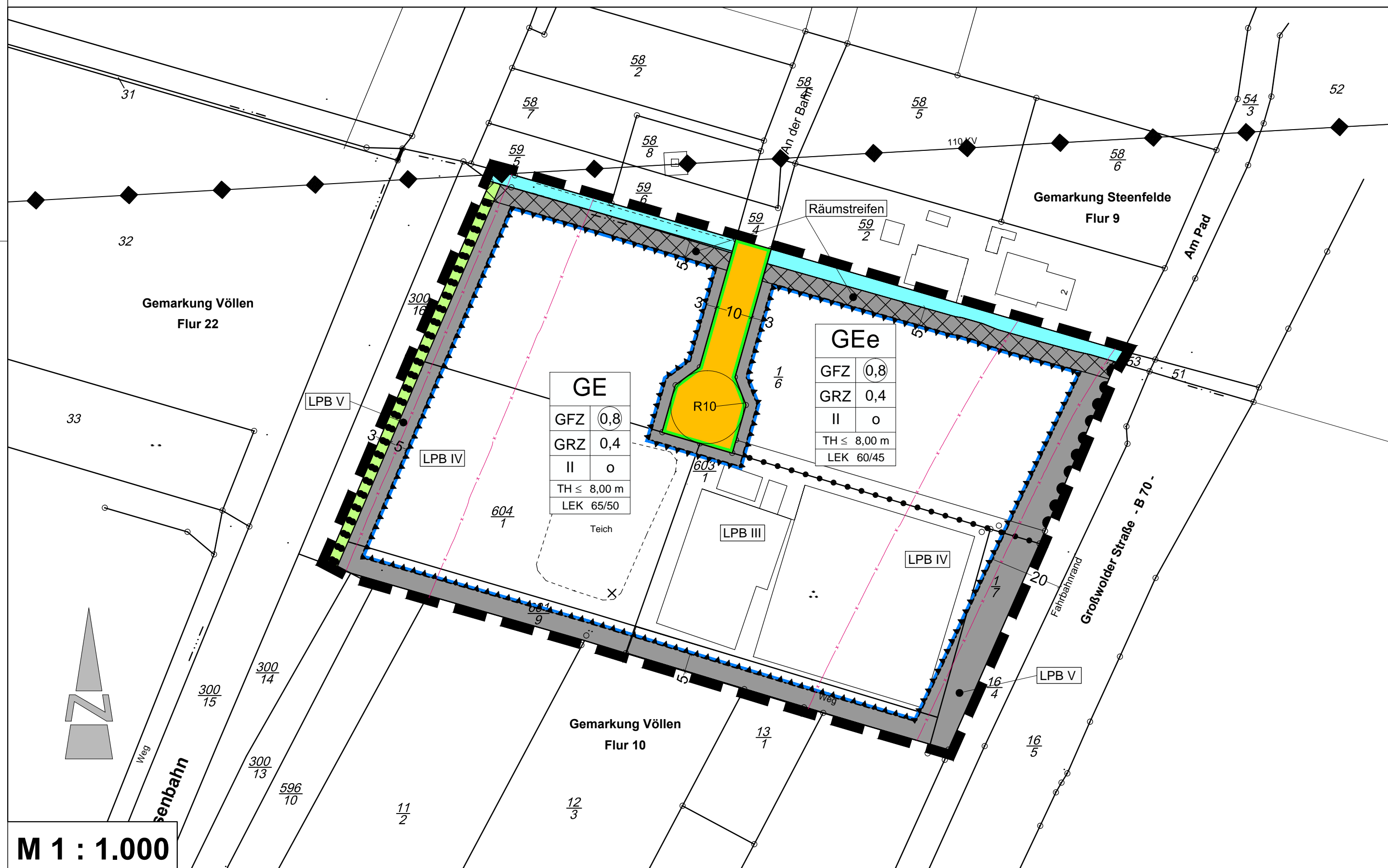


Gemeinde Westoverledingen

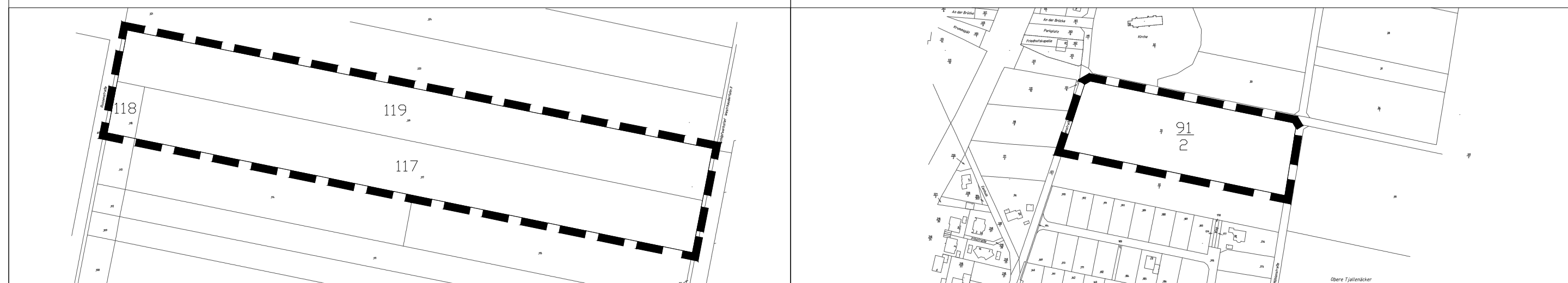
Bebauungsplan Nr. V 23

"Südliche Erweiterung des Gewerbegebietes an der Bahn"



M 1 : 1.000

FLÄCHEN FÜR KOMPENSATIONSMABNAHMEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. V 23



Gemarkung Grooßwolde, Flur 11, Flurstücke 117-119 (Gesamtgröße: ca. 5,9161 ha, anteilig werden 5.655 m² benötigt.)

Gemarkung Steenfelde, Flur 12, Flurstück 91/2 (Gesamtgröße: ca. 1,51 ha, anteilig werden 6.958 m² benötigt.)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) gem. § 8 BauNVO und des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) sind Nutzungen gem. § 8 (2) Nr. 3 (Tankstellen) und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 (3) Nr. 3 und § 1 (5) und (6) BauNVO unzulässig.
- Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes (GE) und des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der unten stehende Liste angegebenen Emissionskontingente LEK (Flächenbezogenen Schalleistungspegel je m²) nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

Gebietsausweisung	LEK tags/nachts [dB(A)] pro m ²	Größe Si [m ²]
GE	65,0/50,0	14.317,7 m ²
GEE	60,0/45,0	4.998,5 m ²

Hinweis: Die Berechnung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes angegebenen Emissionskontingente (LEK) ist mit der Annahme freier Schallausbreitung vom Emissions- zum Immissionsort, ausschließlich unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes durchgeführt worden.

Im baurechtlichen oder immissionschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren ist die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens (Betrieb oder Anlage) zu prüfen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. Für ein Vorhaben ist somit zu überprüfen, ob die für das Betriebsgrundstück zugeordneten Emissionskontingente, durch die gemäß TA-Lärm berechneten Beurteilungspegel sämtlicher vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an den benachbarten Immissionsorten eingehalten werden.

- An das Schalldämm-Maß der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 (z. B. Wohn-, Schlaf- und Büroräume) sind erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen. In Abhängigkeit von den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen dürfen die in der unten stehenden Tabelle aufgeführten resultierenden Luftschalldämm-Maße für die Außenbauteile nicht unterschritten werden.

In Arbeitsräumen am Arbeitsplatz darf unter Berücksichtigung der von außen einwirkenden Geräusche bei Bürortätigkeiten der Beurteilungspegel maximal 55 dB(A) erreichen, die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassade muss auch im Lüftungszustand sichergestellt werden (z. B. durch schalldämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärmabgewandte Fassadenseite).

Für Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) von schutzbedürftigen Räumen, die an der lärmquellenabgewandten Seite eines Gebäudes angeordnet sind, können um 5 dB(A) verminderte Außenlärmpegel angesetzt werden. Das bedeutet eine Reduzierung des Lärmpegelbereichs um eine Stufe. Bei geschlossene Bauweise bzw. bei Innenhöfen können um 10 dB(A) verminderte Außenlärmpegel festgelegt werden.

Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß R' w,res der Außenbauteile in dB	
		Wohn- und Schlafräume	Büroräume
I	< 55	30	--
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40

- In den Lärmpegelbereichen III bis V sind Terrassen, Loggien und Balkone nur auf der geräuschquellenabgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des Hauses zulässig. Alternativ sind sie zulässig, sofern durch eine mindestens 2,0 m hohe Abschirmmaßnahme (z. B. Wand oder Nebengebäude) geschützt sind.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.
- Innerhalb des Plangebietes gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (gem. § 18 (1) BauNVO):
Oberer Bezugspunkt (Traufe): Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks und der oberen Dachhaut
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße
- Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a+b BauGB sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang einzelner Gehölze sind diese durch Neupflanzungen zu ersetzen um den Charakter des Gehölzstreifens zu erhalten.

- Die Flächen der Gemeinde Westoverledingen, Gemarkung Steenfelde, Flur 12, Flurstück 91/2 (Gesamtgröße: ca. 1,51 ha, anteilig werden 6.958 m² benötigt.) sowie Gemarkung Grooßwolde, Flur 11, Flurstücke 117-119 (Gesamtgröße: ca. 5,9161 ha, anteilig werden 5.655 m² benötigt.) sind rechtsverbindliche Bestandteile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. V 23. Auf den bezeichneten Flächen werden Maß- nahmen 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 23 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 - Archäologische 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.
- Südlich an das Plangebiet grenzt die hier erfasste Altablagerung Westoverledingen-Völlenerfeh, (Nr. 457 022 413) an. Dieser Standort wurde der Gemeinde nach der gezielten Nachermittlung Ende der 1990er Jahre bekannt gegeben. Nach den ersten Ermittlungen soll sich die Altablagerung parallel zur Bahnstrecke und südlich des Plangebietes V 23 befinden. Weitergehende Erkundungen zur konkreten vertikalen und horizontalen Eingrenzung der Ablagerungsmächtigkeit und der Schadstoffbelastung fanden noch nicht statt. Insofern ist nicht abschließend festgestellt, inwieweit gegebenenfalls auch die nördlich angrenzenden Flurstücke des Plangebietes V 23 betroffen sein können. Vor Beginn konkreter Baumaßnahmen (Bebauung, Auskoffern, Änderungen in der Versiegelung usw.) ist der Landkreis Leer als untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen, um die gegebenenfalls erforderlichen weitergehenden Erkundungen festzulegen.
- Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäusten, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.
- Durch das Plangebiet verläuft eine Hochspannungsleitung (110 kV) der E.ON. Innerhalb der gekennzeichneten Freileitungsschutzbereiche der 110 kV-Leitung sind alle Baumaßnahmen 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 0105/10.87 zur Gewährleistung der VDE-gemäßen Sicherheitsabstände zu beachten. Im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren müssen die Bauunterlagen (Lageplan und Bauzeichnung mit Angabe der Niveauhöhen) dem Leitungsträger zur Prüfung der Sicherheitsabstände vorgelegt werden. Das Gleiche gilt für die Anlagen von Straßen und Fahrwegen innerhalb der Leitungsschutzbereiche. Anpflanzungen innerhalb der Leitungsschutzbereiche sind mit dem Leitungsträger abzustimmen.
- Entlang des im Plangebiet verlaufenden Gewässers ist ein 5,00 m breiter Gewässerräumstreifen von allen die Gewässerunterhaltung erschwernenden Einrichtungen und Anlagen sowie auch von Bewuchs (Baumkrone etc.) freizuhalten.
- Es ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung - BauNVO 1990) anzuwenden.
- Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. V 23 gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Westoverledingen.
- Der Betreib und der Bestand der planfestgestellten Bahnanlagen dürfen durch Ihre Planungen nicht unzulässig beeinflusst werden. Bezüglich der durch den Eisenbahnbetrieb der DB ausgehenden Immissionen (z.B. Lärm, Erschütterungen, dynamische Schwingungen, Bremsstaub, elektromagnetische Beeinflussungen), weisen wir auf den Bestandsschutz hin, damit hieraus später keine Forderungen abgeleitet werden können. Nach dem Prioritätsgrundsatz ist bei der Schaffung neuer Nutzungs- und Baurechte auf bestehende Rechte Rücksicht zu nehmen, und eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen sind dem Planungsträger der neu hinzukommenden Nutzung und nicht der Deutschen Bahn aufzulegen. Abwasser- und Oberflächenwasser dürfen zur Bahn hin nicht abgeleitet werden. Bei Neuanpflanzungen in der Nähe zu Bahnanlagen sind die Richtlinien „Landschaftspflege (Grün an der Bahn)“ Nr.: 882 ff zu berücksichtigen, zu beziehen bei der DB Kommunikationstechnik GmbH, Medien- und Kommunikationsdienste, Logistikcenter, Kriegsstraße 136, 76133 Karlsruhe, Tel.: 0721/938-5965, Fax: 0721/938-5509 oder E-Mail: dzd-bestellservice@deutschebahn.com. Bei Baumaßnahmen im Planbereich ist die Deutsche Bahn AG über die rechts im Briefkopf genannte Stelle zu beteiligen.

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 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 23, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen.

Westoverledingen, (Siegel) Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2011 LGLN

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

..... (Siegel) Dipl.-Ing. Dirk Beening (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 23 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 23 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 ausliegen.

Westoverledingen, Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat den Bebauungsplanes Nr. V 23 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 23 ist gem. § 10 (3) BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Leer bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. V 23 ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Westoverledingen, Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. V 23 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 23 sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen, Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. V 23 stimmt mit der Urschrift überein.

Westoverledingen, Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**

GE	Gewerbegebiet (GE)
GEE	eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)
- Maß der baulichen Nutzung**

0,8	Geschossflächenzahl (GFZ)
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
II	maximal zulässige Vollgeschoss
TH ≤ 8,00 m	zulässige Maximalfirsthöhe (Höhenbezugspunkte siehe textliche Festsetzungen)
- Bauweise, Baugrenzen**

---	Baugrenze
---	überbaubare Grundstücksfläche
---	nicht überbaubare Grundstücksfläche
o	offene Bauweise (o)
- Verkehrsflächen**

---	öffentliche Straßenverkehrsfläche
---	Straßenbegrenzungslinie
---	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**

---	Hochspannungsleitung (110 kV) der E.ON, oberirdisch
-----	---
- Grünflächen**

---	private Grünfläche
-----	--------------------
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

---	Wasserflächen
-----	---------------
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

---	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen zur Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
-----	---
- Sonstige Planzeichen**

---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
---	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
---	Gewässerräumstreifen (hier für ein Gewässer II. Ordnung)
LEK 65/50	Emissionskontingent (LEK), Tag- und Nachtwerte (Tag/Nacht) gem. DIN 45691
---	Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
LPB IV	Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109

Gemeinde Westoverledingen

Landkreis Leer

Bebauungsplan Nr. V 23

"Südliche Erweiterung des Gewerbegebietes an der Bahn"

