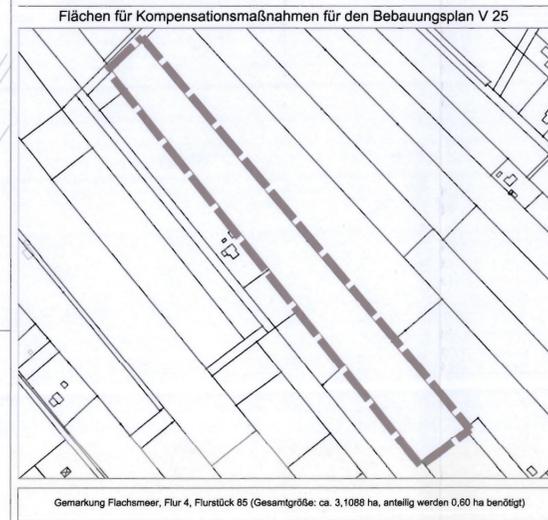


# Gemeinde Westoverledingen Bebauungsplan Nr. V 25 "Sportplatz Eintracht Völlen"



- ### PLANZEICHENERKLÄRUNG
- Maß der baulichen Nutzung**  
 GR ≤ 440 m<sup>2</sup> zulässige Grundflächen (GR) < 440 m<sup>2</sup>  
 Anzahl der zulässigen Höhenpunkte  
 GH ≤ 10,00 m Gebäudehöhe < 10,00 m, Höhenbezugspunkte s. textl. Festsetzung Nr. 2
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
 offene Bauweise  
 Baugrenze
  - Grünflächen**  
 öffentliche Grünfläche  
 Sportplatz  
 Räumstreifen (RS)
  - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern  
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft  
 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts: Wallhecken
  - Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



- ### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB sind auf der überbaubaren Grundstücksfläche für die zweckbezogene Unterbringung eines Sportlerheims folgende Nutzungen zulässig:  
 - Sanitärgebäude und -räume;  
 - Umkleidegebäude und -räume;  
 - zweckgebundene Aufenthaltsgebäude und -räume (Sportlerheim/Clubhaus).
  - Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkt (§18 (1) BauNVO:  
 Oberer Bezugspunkt: Gebäudeoberkante  
 Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße
  - Innerhalb der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sportplatz" sind zweckgebundene Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO zulässig.
  - Die innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzte öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung "Gewässerräumstreifen" darf weder durch bauliche Anlagen überbaut noch mit Gehölzen bepflanzt werden.
  - Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 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.
  - Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind heimische, standortgerechte Gehölzpflanzungen nach Maßgabe des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. V 25 anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Es sind drei Hochstämme in einem Abstand von 30,00 m zueinander zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.  
 Zu verwendende Pflanzenarten:  
 Bäume: Eberesche, Stieleiche, Hainbuche, Weißbirke, Schwarzerle  
 Sträucher: Faulbaum, Holunder, Pfaffenhütchen, Hundsrose, Schneeball, Weißdorn  
 Qualitäten:  
 Bäume: Heister: 2 x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm  
 Hochstamm, 3 x verpflanzt, 12 - 14 cm Stammumfang  
 Sträucher: leichte Sträucher: 1 x verpflanzt, Höhe 70 - 80 cm

- ### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Westoverledingen.

- ### NACHRICHTLICHE HINWEISE
- Wenn Bau- oder Erdarbeiten in dem Sportplatzbereich vorgenommen werden, ist der archäologische Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstr. 11 in Aurich, Tel.: 04941/1799-32, frühzeitig zu informieren.  
 Das vom Bebauungsplan betroffene Areal befindet sich im Bereich der bekannten Oberflächenbefundstelle Nr. 56. Um den Umfang der erhaltenen Denkmalsubstanz zu ermitteln sind frühzeitig Prospektionen nötig. Für die Prospektion ist maschinelle Unterstützung in Form eines Baggers notwendig.  
 Sollte archäologische Denkmalsubstanz zutage kommen, sind ausreichend lange Fristen zur Dokumentation und Fundbergung einzuräumen. Sollte eine Ausgrabung erforderlich werden, muss diese einschließlich der Kosten nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz geregelt werden.  
 In diesem Zusammenhang wird auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), sowie die Änderung vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl., S. 135) §§ 2, 6, 13 und 14 hingewiesen, wonach eine Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer erforderlich ist, wenn Erdarbeiten an einer Stelle vorgenommen werden, wo Funde vermutet werden. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und Auflagen erteilt werden.
  - Geplante Erd- und Bauarbeiten (z. B. im Rahmen der Erweiterung des neuen Trainingsplatzes) außerhalb der festgesetzten Baugrenze bedürfen vorab einer Bewertung der bodenschutzrechtlichen Belange. Bei konkreten Maßnahmen ist der Landkreis Leer als untere Bodenschutzbehörde frühzeitig zu beteiligen.
  - 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).
- Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt.
- Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Bodenverunreinigungen zutage treten, ist unverzüglich der Landkreis Leer als untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.
- Nach den abfallrechtlichen Grundsatzanforderungen sind Abfälle (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Herkunftsfläche verwertbarer Bodenaushub, Hausmüll usw.) so zu entsorgen (verwerten oder beseitigen), dass das Wohl der Allgemeinheit nicht zu besorgen ist, Dafür sind die einzelnen Abfallfraktionen stofflich getrennt zu halten. Es gilt die Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer. Soweit hiernach keine Überlassungspflicht besteht, sind die Abfälle anderen zugelassenen Entsorgungseinrichtungen zuzuführen. Da die Entsorgungsmöglichkeit von Abfällen von deren Schadstoffgehalt und Beschaffenheit abhängt, ist zu prüfen, ob mit Schadstoffbelastungen zu rechnen ist. Nachweise über die Entsorgung sind zum Zwecke der Vorlage aufzubewahren.
- Anfallendes Bodenaushubmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei den Bauarbeiten ausgehoben werden, dürfen am Herkunftsort wieder verwendet werden, sofern es sich um schadstofffreies, natürlich anstehendes Material handelt. Verwertungsmaßnahmen (z. B. Flächenauffüllung, Errichtung eines Lärmschutzwalles, Wegebefestigung usw.) unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher vorab mit dem Landkreis Leer bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.
- Für geplante Auf- bzw. Verfüllungen oder Versiegelungen ist schadstofffreies Material ohne Fremdbestandteile (nichtmineralische Stoffe) zu verwenden. Sofern dazu mineralische Abfälle wie z. B. Recyclingschotter, Bauschutt oder Bodenmaterial zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA Richtlinie M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“).

- Es ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO 1990); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013, anzuwenden.
- Der Umweltbericht zum Bebauungsplan V 25 „Sportplatz Eintracht Völlen“ ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan V 25

### PRÄAMBEL

**Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplanes**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), in der jeweils aktuellen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Westoverledingen die Aufstellung für den Bebauungsplanes V 25, Ortsteil Völlen, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Westoverledingen, den 22.10.2014  
 (Siegel) Bürgermeister (Lüpkes)

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
 Maßstab: 1:1000  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
 © 2011 LGLN

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

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nicht-eigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf

- die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,
- die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen ... (Auszug aus § 5 (3) NVermG).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 15.09.2014). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortlichkeit ist einwandfrei möglich

Leer, den 15.09.2014  
 (Siegel) Bürgermeister (Lüpkes)

Der Entwurf der Aufstellung des Bebauungsplanes V 25, Ortsteil Völlen, wurde ausgearbeitet vom Fachbereich Bauen und Planen der Gemeinde Westoverledingen.

Westoverledingen, den 22.10.2014  
 (Siegel) Bürgermeister (Lüpkes)

### VERFAHRENSVERMERKE

**Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 09.01.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes V 25, Ortsteil Völlen, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.10.2013 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Westoverledingen, den 22.10.2014  
 (Siegel) Bürgermeister (Lüpkes)

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 04.12.2013 nach Erörterung des Bebauungsplanes V 25, Ortsteil Völlen, zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am 31.01.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung vom 10.02.2014 bis 10.03.2014 öffentlich ausgelegen.

Westoverledingen, den 22.10.2014  
 (Siegel) Bürgermeister (Lüpkes)

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat die Aufstellung des Bebauungsplan V 25, Ortsteil Völlen, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen und der Begründung, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.07.2014 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

Westoverledingen, den 22.10.2014  
 (Siegel) Bürgermeister (Lüpkes)

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Aufstellung des Bebauungsplanes V 25, Ortsteil Völlen, ist gemäß § 10 (3) BauGB am 15.10.2014 im Amtsblatt 10.19 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan V 25 ist damit am 15.10.2014 rechtsverbindlich geworden.

Westoverledingen, den 17.10.2014  
 (Siegel) Bürgermeister (Lüpkes)

### Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der Aufstellung des Bebauungsplanes V 25, Ortsteil Völlen, ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen, den .....  
 (Siegel) Bürgermeister (Lüpkes)

### Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der Aufstellung des Bebauungsplanes V 25, Ortsteil Völlen, sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen, den .....  
 (Siegel) Bürgermeister (Lüpkes)

### Beglaubigung

Diese Ausfertigung der Aufstellung des Bebauungsplans V 25 stimmt mit der Urschrift überein.

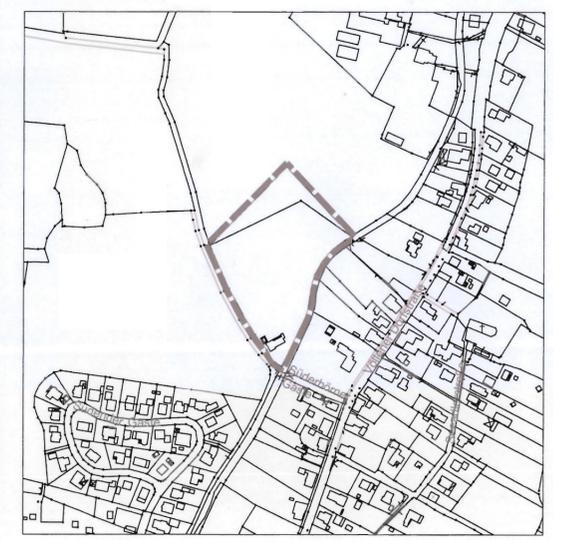
Westoverledingen, den .....  
 (Siegel) Bürgermeister (Lüpkes)

GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN  
Landkreis Leer



## Bebauungsplan V 25 Ortsteil Völlen "Sportplatz Eintracht Völlen"

Übersichtsplan unmaßstäblich



Dipl.-Ing. Dirk Beening  
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
 Hauptstraße 38  
 26789 Leer  
**B-Plan V 25**  
 Auftrags-Nr.: 12288  
**Planunterlage**  
 Stand: 20.02.2013  
 Gemeinde: Westoverledingen  
 Gemarkung: Völlen  
 Flur: 24