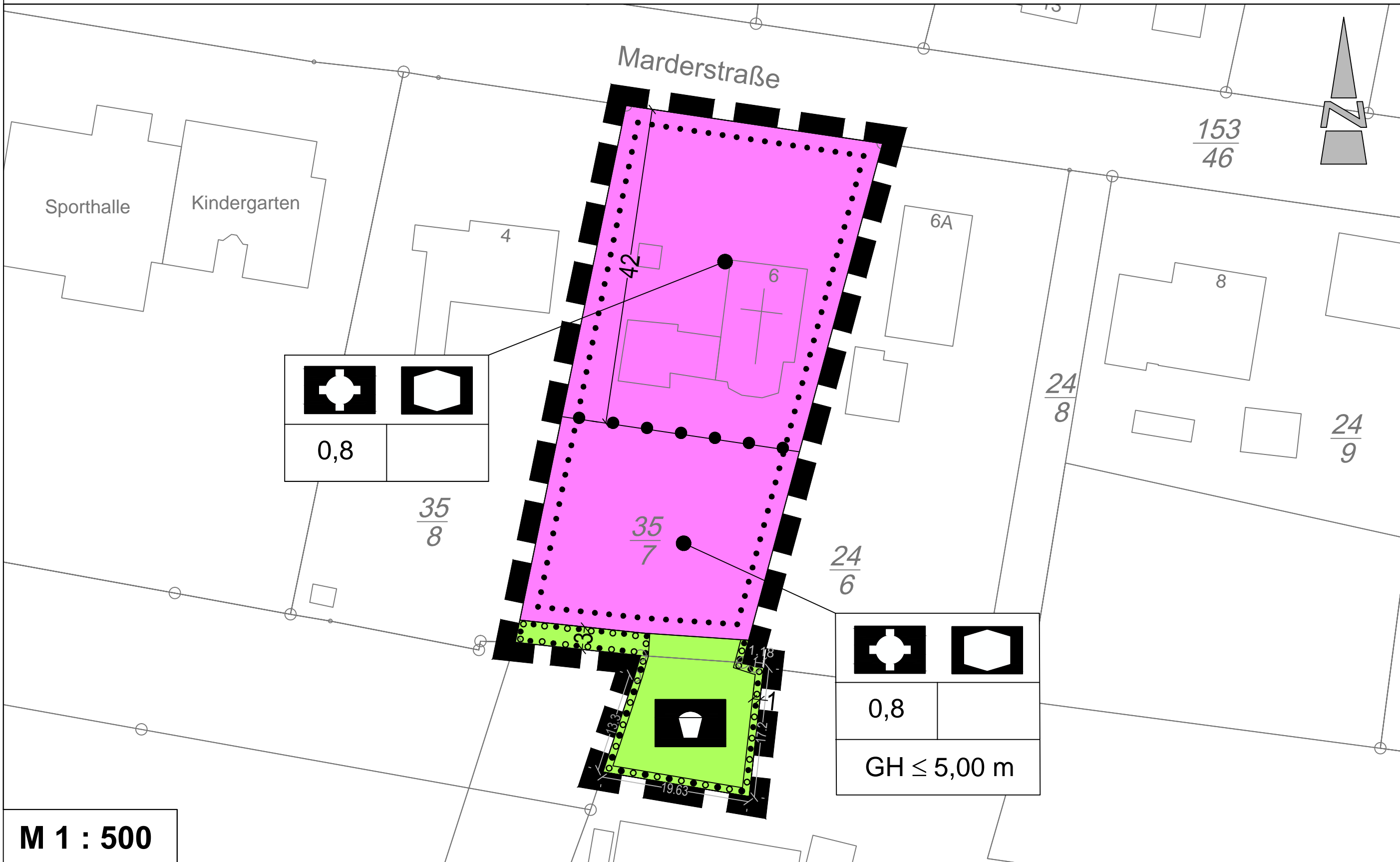


# Gemeinde Westoverledingen

## Bebauungsplan Nr. V27 "Kinderkrippe Marderstraße"

### mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. V15 "An der Marderstraße"



#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb des Plangebietes gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (gem. § 18 (1) BauNVO):  
Oberer Bezugspunkt: Obere Dachkante  
Gebäudehöhe (GH):  
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße (Marderstraße), gemessen in der Fahrbahnmitte senkrecht zur Mitte der straßenzugewandten Gebäudefront.
- Innerhalb der festgesetzten Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern ist auf einer Breite von 1,00 bis 3,00 m eine Strauchhecke als Grundstücksbegrünung vorgesehen. Der vorhandene Graben sowie die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang sind Gehölze durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Für die Grundstücksbegrünung sind ungiftige Sträucher für den Kindergarten- und Kinderkrippenbereich zu verwenden. Der Pflanzabstand der Pflanzreihen untereinander ist mit 1,00 m zu bemessen. Der Abstand in der Reihe ist ebenfalls mit 1,00 m zu bemessen. Die Anpflanzung ist lochversetzt vorzunehmen.  
Folgende Pflanzenarten sind zulässig:  
Hundrose *Rosa canina*  
Weißdorn *Crataegus monogyna*  
Schwarzer Holunder *Sambucus nigra*  
Ohrchenweide *Salix aurita*  
Grauweide *Salix cinerea*  
Haselnuss *Corylus avellana*  
Schlehe *Prunus spinosa*  
Roter Hartriegel *Cornus sanguinea*  
Kornelkirsche *Cornus mas*  
Folgende Qualitäten sind zu verwenden:  
Sträucher: leichte Sträucher 1 x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm.
- Der auf der privaten Grünfläche verlaufende Graben ist dauerhaft zu erhalten. Eine Verrohrung ist auf einer Länge von bis zu 6,00 m zulässig.
- Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraumes vom 1. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist sie unzulässig in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, aus den Stock gesetzt oder beseitigt werden. Sie ist in diesen Zeiträumen jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

#### HINWEISE/ NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringer Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11, 26603 Aurich, Tel.: 04941 / 179932 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen oder es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.
- Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, 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). Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wieder verwendet werden. Die Verwertung oder Beseitigung anfallender Abfälle (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer in der jeweils gültigen Fassung. Anfallende Sonderabfälle sind ebenfalls vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- Die im Plangebiet befindlichen Böden sind hoch verdichtungsempfindlich. Im Rahmen der Bausführung sind entsprechende Maßnahmen durchzuführen.
- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. V 27 gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Westoverledingen.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. V27 "Kinderkrippe Marderstraße" überlagert einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. V15 "An der Marderstraße". Die für diesen Teilbereich geltenden Festsetzungen werden durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes außer Kraft gesetzt.
- Es ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) anzuwenden.
- Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) anzuwenden.
- Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).
- Folgende Flächen werden als Kompensationsflächen für den Bebauungsplan Nr. V27 in Anspruch genommen: Gemeinde Westoverledingen, Gemarkung Völlen, Flur 15, Flurstücke 21/317 und 21/297.

#### FLÄCHE FÜR KOMPENSATIONSMÄßNAHMEN



Gemarkung Völlen, Flur 15, Flurstück 21/317 + 21/297 (anteilig werden 290 Wertpunkte (290 m²) benötigt)

#### PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie aufgrund des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG), in den jeweils aktuellen Fassungen, hat der Rat der Gemeinde Westoverledingen in der Sitzung am 27.06.2019 den Bebauungsplan Nr. V27 "Kinderkrippe Marderstraße", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, als Satzung beschlossen.

Westoverledingen, ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

#### VERFAHRENSVERMERKE

##### PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1: 500  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2018 LGLN  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung  
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 11.07.2018). 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.

Aurich, den..... (Siegel) ..... Katasteramt Aurich

##### PLANVERFASSER

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

Rastede, 10.07.2019 ..... (Unterschrift)

##### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 19.09.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V27 "Kinderkrippe Marderstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 03.12.2018 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Westoverledingen, ..... Bürgermeister

##### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 13.03.2019 nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. V27 "Kinderkrippe Marderstraße" zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am 25.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung vom 08.04.2019 bis zum 08.05.2019 öffentlich ausgelegen und war im Internet einsehbar.

Westoverledingen, ..... Bürgermeister

##### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat den Bebauungsplan Nr. V27 "Kinderkrippe Marderstraße" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 27.06.2019 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.

Westoverledingen, ..... Bürgermeister

##### INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. V27 "Kinderkrippe Marderstraße" ist gem. § 10 (3) BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Leer bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. V27 ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden

Westoverledingen, ..... Bürgermeister

##### VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. V27 "Kinderkrippe Marderstraße" wurde keine Verletzung von Vorschriften im Sinne des § 215 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung geltend gemacht.

Westoverledingen, ..... Bürgermeister

##### BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. V27 "Kinderkrippe Marderstraße" stimmt mit der Urschrift überein.

Westoverledingen, ..... Bürgermeister

#### PLANZEICHENERKLÄRUNG

##### 1. Maß der baulichen Nutzung

0,8 zulässige Grundflächenzahl (GRZ)  
GH ≤ 5,00 m maximal zulässige Gebäudehöhe

##### 2. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Fläche für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung: Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Zweckbestimmung: sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

##### 3. Grünflächen

private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Krippenspielplatz

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

##### 5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

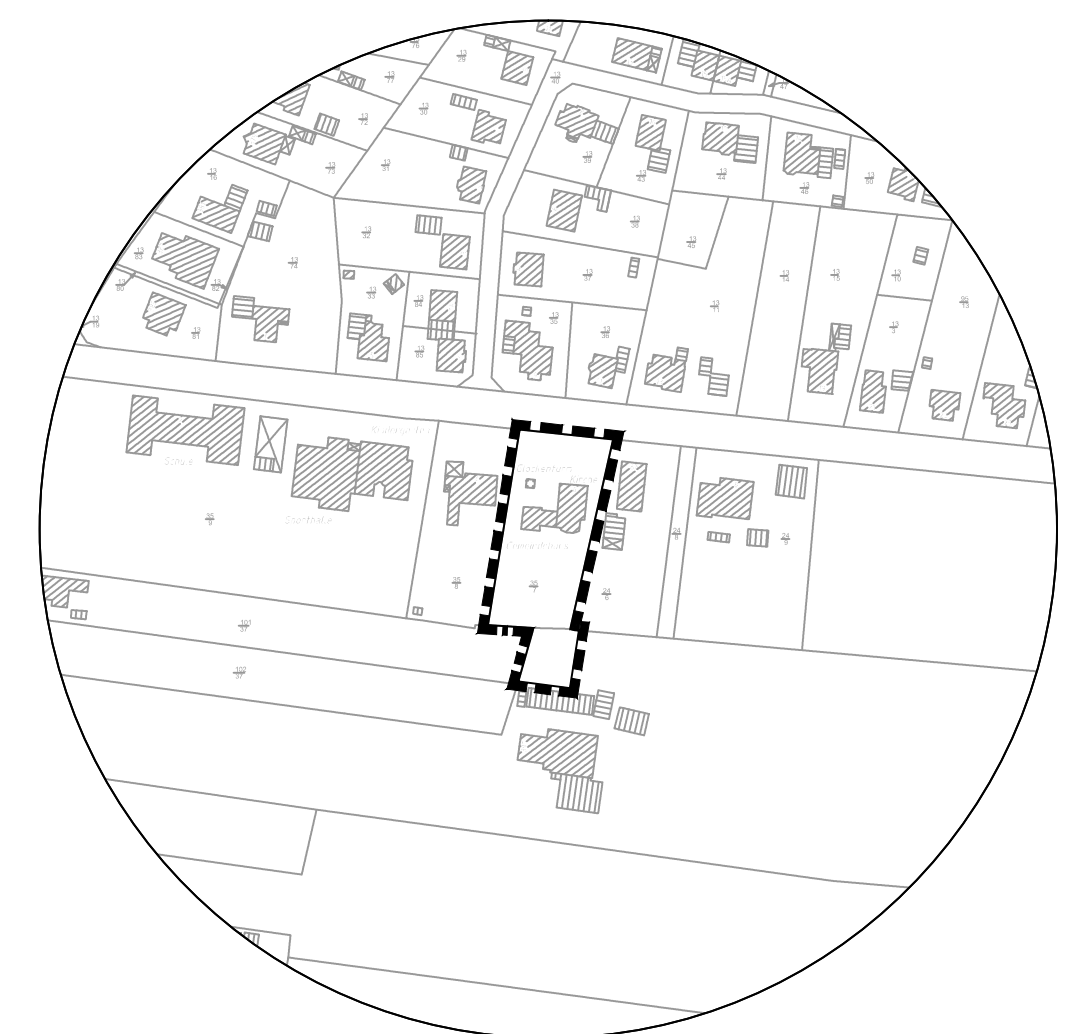
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

# Gemeinde Westoverledingen

## Landkreis Leer

### Bebauungsplan Nr. V27 "Kinderkrippe Marderstraße"

Übersichtsplan unmaßstäblich



#### Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement  
Oldenburger Straße 86 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40

