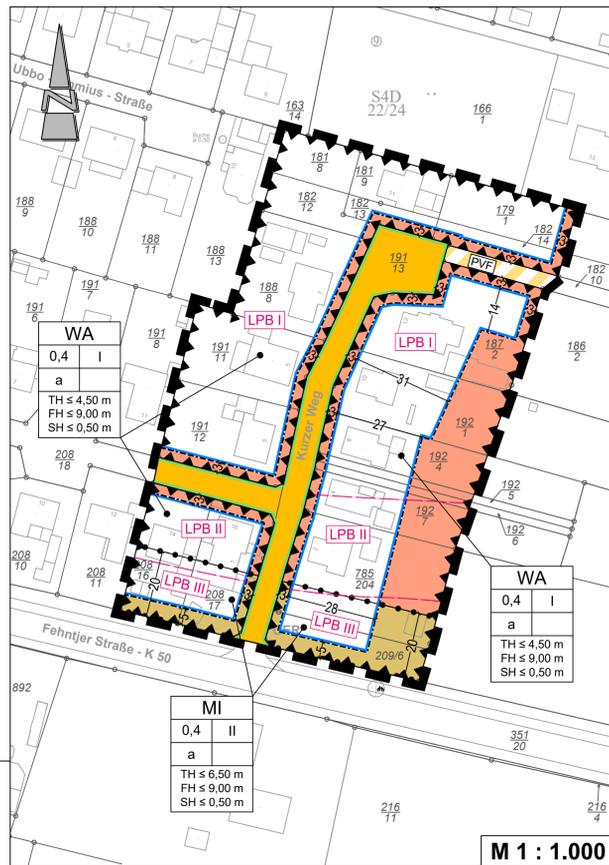


Gemeinde Westoverledingen

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V4 "Kurzer Weg" mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 13a BauGB



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO sind die zulässigen Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 6 bis 8 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (5) BauNVO).
- Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO ist die ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innerhalb des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
Oberer Bezugspunkt: Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Traufhöhe (TH);
Firsthöhe (FH): Dachhaut;
Sockelhöhe (SH): Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss maximal 0,50 m über der Straßenoberkante der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmittelpunkt) der nächsten Erschließungsstraße gemessen senkrecht zur Mitte der der erschließenden Straße zugewandten Gebäuseite
Für Sende- und Telefonmasten gilt die bestimmte Firsthöhe als oberes Höchstmaß.

- Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO nicht zulässig (§ 23 (5) BauNVO). Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) sind auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 5,00 m ausgehend von der Fehntjer Straße Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO nicht zulässig (§ 23 (5) BauNVO).
- In der gem. §22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude zulässig, wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von maximal 25,00 m, Garagen und überdachte Stellplätze gem. §12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO sind auf die Längenbegrenzung von 25,00 m anzurechnen. Gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauGB werden auf die die Länge von 25,00 m Nebenanlagen die einen Abstand von mind. 3m zur nächsten baulichen Anlage haben nicht mit angerechnet. Zu den baulichen Anlagen zählen Gebäude, Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 12 BauNVO und gem. § 14 BauNVO.

Innerhalb der in den Flächen für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionschutzgesetzes (BImSchG) gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind beim Neubau bzw. baulichen Veränderungen passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 vorzusehen. Dabei sind für die jeweiligen Gebäude die maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche zugrunde zu legen (s. Anlage 1).

Lärmpegelbereich I:
R'w,res = 30 dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
R'w,res = 30 dB für Büroräume u. a.

Lärmpegelbereich II:
R'w,res = 30 dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
R'w,res = 30 dB für Büroräume u. a.

Lärmpegelbereich III:
R'w,res = 35 dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,
R'w,res = 30 dB für Büroräume u. a.

Die Berechnung der konkreten Dämmwerte im Genehmigungsverfahren erfolgt unter Berücksichtigung der DIN 4109-1 und 4109-2. Die aufgeführten, bewerteten, resultierenden Luftschalldämm-Maße dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1 nicht unterschritten werden.

Für Schlafräume und Kinderzimmer in den Lärmpegelbereichen III ohne straßenabgewandte Fenster sind schalldämmte Lüftungssysteme einzubauen. Das bewertete Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges der Außenbauteile muss auch unter Berücksichtigung der Lüftungssysteme erreicht werden. Alternativ ist eine Belüftung über die lärmabgewandte Fassadenseite zu ermöglichen.

Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Balkone und Freisitze, dürfen nicht an den Hausseiten angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall unterliegen, oder müssen durch bauliche Maßnahmen (z.B. 1,80m hohe Wand) vor den Einwirkungen infolge des Straßenverkehrslärms geschützt werden. Bauliche Anlagen sind in diesem Fall Umfassungswände am Rand der Außenwohnbereiche, gefertigt aus Glas, Plexiglas, Mauerwerk oder Holz in einer Höhe von mindestens 1,80m. Bei der Ausführung ist darauf zu achten, dass die Wand sowie deren Verbindung zum Pfosten, Boden und der Haltekonstruktion fugendicht ausgeführt werden.

Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden im verlärmten Bereich kann durch die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (z. B. Schlafzimmer) auf die lärmabgewandte Nordseite bis zu 10 dB und auf die seitlichen West- und Ostseiten bis zu 3 dB (Einwirkung durch „halbe“ Straße) ein Lärminderung gegenüber der Südsseite erreicht werden. Auch bei Anordnung der Außenwohnbereiche auf die oben angegebenen lärmabgewandten Bereiche sind entsprechende Pegelminderungen zu erzielen.

Innerhalb des Plangebietes ist für je angefangene 200 m² eines Grundstückes mind. ein kleinkroniger Baum mit einem Stammumfang von 12 cm, oder für je angefangene 400 m² eines Grundstückes mind. ein großkroniger Baum mit einem Stammumfang von mind. 16 cm gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind auf die Fertigstellung eines neuen Hauptgebäudes folgende Pflanzperiode vom Eingriffsversursacher durchzuführen. Bei Abgang oder Beseitigung sind entsprechende Arten innerhalb des jeweiligen Grundstücks vom Eingriffsversursacher nachzupflanzen.

Zu verwendende Arten:
Großkronige Bäume: Sandbirke, Rotbuche, Traubeneiche, Stieleiche, Spitzahorn, Schwarzerle, Silberweide, Hainbuche
Kleinkronige Bäume: Vogelkirsche, Traubenkirsche, Eberesche, Feldahorn, Salweide
Geholzqualitäten: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 16 cm; Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125cm-150cm

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 84 (3) Nr. 1, 3 und 6 NBauO)

- Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung ist mit dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V4 identisch.
- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) und des Mischgebietes (MI) sind Hauptdachflächen mit einer Dachneigung von $\geq 15^\circ$ zu errichten. Die Dachflächen sind mit gleichen Dachneigungen symmetrisch zur Giebelachse auszubilden. Diese gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen mit einer Grundfläche von $\leq 75 \text{ m}^2$ sowie für untergeordnete Bauteile wie z. B. Dachgauben oder Wintergärten.
- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) und bei einer eingeschossigen Bauweise innerhalb des Mischgebietes (MI), ist das sichtbare Außenmauerwerk der Hauptgebäude ausschließlich aus rotem bis rotbraunem, braunem und anthrazitbraunem Klinker- bzw. Verbländemauerwerk herzustellen. Hierzu sind ausschließlich Farbtonen zulässig, die sich an den roten (Nr. 2001, 2002, 3000 - 3005, 3009, 3013, 3016), braunen (Nr. 3011, 8000 - 8004, 8007, 8008, 8024 oder 8025) oder anthrazit-braunen (Nr. 7016 oder 7021) Farben des Farbreigisters RAL 840-HR orientieren.

Die Außenwände können zu 1/3 der Wandfläche mit anderen Materialien, wie z. B. Putz oder Holz verkleidet werden. Für Putzfassaden der Gebäude sind ausschließlich Farbtonen zulässig, die sich an den grauen (Nr. 7023, 7038, 7042 oder 7044) oder weißen (Nr. 1013, 1015, 9001 oder 9003) Farben des Farbreigisters RAL 840-HR orientieren. Diese gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen mit einer Grundfläche von $\leq 75 \text{ m}^2$ sowie für untergeordnete Bauteile wie z. B. Dachgauben, Wintergärten oder Terrassenüberdachungen.

Bei einer zweigeschossigen Bauweise, innerhalb des Mischgebietes (MI), ist das sichtbare Außenmauerwerk der Hauptgebäude ausschließlich als Klinker- bzw. Verbländemauerwerk herzustellen. Hierzu sind ausschließlich Farbtonen zulässig, die sich an den roten bis rotbraunen (Nr. 2001, 2002, 3000 - 3005, 3009, 3011, 3013, 3016, 8004, 8007, 8012 oder 8015) Farben des Farbreigisters RAL 840-HR orientieren. Die Außenwände können zu 1/3 der Wandfläche mit anderen Materialien wie z. B. Putz oder Holz sowie anderen als der hier genannten Farben für das Verbländemauerwerk verkleidet werden. Für Putzfassaden der Gebäude sind graue und weiße Töne zu wählen. Hierzu sind ausschließlich Farbtonen zulässig, die sich an den grauen (Nr. 7023, 7038, 7042 oder 7044) oder weißen (Nr. 1013, 1015, 9001 oder 9003) Farben des Farbreigisters RAL 840-HR orientieren. Diese Regelung gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen sowie für untergeordnete Bauteile wie z. B. Dachgauben.

Einfriedigungen und Befpflanzungen entlang von öffentlichen Verkehrsstraßen dürfen innerhalb von 1,50 m, ausgehend der öffentlichen Verkehrsfläche, das Maß von 1,10 m über Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) aus Gründen des Sichtschutzes nicht überschreiten. In einem Abstand von 1,50 m bis 3,00 m, ausgehend der öffentlichen Verkehrsstraße sind Einfriedigungen als frei wachsende oder geschnittene Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zulässig. Diese sind zu pflügen und bei Abgang zu ersetzen. Unterbrechung der als Grundstückseinfriedigung zur Straßenverkehrsfläche gepflanzten Hecken, sind nur im Bereich von zulässigen Zufahrten und Zugängen zulässig. Alternativ sind offene Zäune zulässig. Zäune sowie Toranlagen dürfen das Maß von 1,50 m über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) in diesem Bereich nicht überschreiten. Diese Regelung gilt nur entlang von öffentlichen Verkehrsstraßen, durch die die aktuelle Erschließung des Flurstückes erfolgt.

Zu verwendende Pflanzenarten:
Hainbuche (Carpinus betulus), Weißdorn (Crataegus oxyacantha), Rotbuche (Fagus sylvatica), Liguster (Ligustrum vulgare), Stechpalme (Ilex aquifolium), Weinrose (Rosa rubiginosa), Holzapfel (Malus sylvestris), Haselnuss (Corylus avellana), Ölweide (Elaeagnus e. ebbingei).

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind dauerhaft als Vegetationsfläche herzustellen und zu unterhalten sowie von Versiegelung, Kunststoffflächen und Kiesschüttungen freizuhalten. Ausgenommen sind Zufahrten, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sowie Wegebeziehungen auf dem jeweiligen Grundstück. Auf § 9 (2) NBauO wird verwiesen.

Hinweis zu den örtlichen Bauvorschriften:
Gem. § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

HINWEISE/ NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit folgendem Text hingewiesen: „Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde 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 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.“

Vor Beginn von Bodenbewegungen, Bauarbeiten und/oder Bohrungen ist der Verdacht auf Kampfmittel (z. B. Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) auszuschließen. Informationen in Bezug auf Kampfmittel können beim Kampfmittelbeseitigungsdienst generiert werden. Sollten dennoch Kampfmittel gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeienstelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.

Anfallende Abfälle (Baustellenabfälle, Bodenaushub, usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer in der jeweils gültigen Fassung. Abfälle sind einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Sofern mineralische Abfälle (Recyclingsohler und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA M 20. Ist eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung vor Ort nicht möglich, ist der Bodenaushub durch ein zertifiziertes Unternehmen in zugelassenen Anlagen zu beseitigen. Bei der Herstellung oder Umgestaltung einer durchwurzeltbaren Bodenschicht ist bei entsprechenden Tätigkeiten unabhängig von der Abfalleneigenschaft des Bodenaushubs der § 12 BBodSchV i. V. m. § 202 BauGB zu beachten.

Sollten bei Erarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeienstelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.

Innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Westoverledingen.

Aus dem Plangebiet können im Hinblick auf die von der Fehntjer Straße (K 50) ausgehenden Emissionen keine Ansprüche gegenüber dem Träger der Straßenbaulast gestellt werden.

In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden bei der Gemeinde Westoverledingen -Bauen und Planen- vollständig bereitgehalten.

Im Zuge einer Erweiterung oder Änderung von Ein- und Ausfahrten und zur Fehntjer Straße (K 50) hat eine Abstimmung mit dem Straßen- und Tiefbaum des Landkreises Leer zu erfolgen. Im Bereich der Zufahrt in die Kreisstraßen sind die gemäß RASI 06 beschriebenen Sichtfelder freizuhalten. Der Bereich der freizuhaltenden Sichtfelder ist von jeder sich behindernden Nutzung und Befpflanzung in einer Höhe von 0,8 m bis 2,5 m über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahnen der Straßen freizuhalten und dauerhaft zu garantieren.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V4 entspricht dem des Bebauungsplanes Nr. V4, rechtskräftig seit dem 12.12.1978. Die bisher für den Geltungsbereich geltenden Festsetzungen werden durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V4 außer Kraft gesetzt.

Die Baufelddräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist diese in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Die Baufelddräumung/Baufeldfreimachung ist in den Zeiträumen jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

Innerhalb des Geltungsbereiches können sich Ver- und Entsorgungsleitungen befinden. Der Zugang zu den Ver- und Entsorgungsleitungen ist für evtl. Neuanschlüsse und Reparaturen zu gewährleisten. Es besteht die Möglichkeit, dass Ver- und Entsorgungsleitungen sowie dazugehörige Schutzzonen nicht überbaut bzw. bepflanzt werden dürfen. Aus diesem Grund ist die tatsächliche Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen daher vor Beginn von Bodenbewegungen, Bauarbeiten und/oder Bohrungen beim Leitungsträger zu erfragen, bzw. die genaue Lage des Leitungsverlaufs ist in der Örtlichkeit festzustellen.

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726), anzuwenden.

Es ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), anzuwenden.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) sowie § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in den jeweils aktuellen Fassungen hat der Rat der Gemeinde Westoverledingen in seiner Sitzung am die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V4 "Kurzer Weg" mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Westoverledingen, (Siegel) Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1.000 (Baumbestand 1 : 500)
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2020 LGLN
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 nichteigene 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 Wirkungsbereiches 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 11.03.2020). 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, (Siegel) Dipl.-Ing. Dirk Beening
(öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

PLANVERFASSER

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V4 "Kurzer Weg" wurde ausgearbeitet von Diekmann • Mosebach & Partner.

Rastede, (Unterschrift)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 23.03.2022 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V4 "Kurzer Weg" mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 11.08.2022 bis einschließlich zum 18.08.2022 ortsüblich bekanntgemacht worden und war im Internet einsehbar.

Westoverledingen, Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Ort und Dauer der Auslegung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 20.06.2023 bis einschließlich zum 27.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V4 "Kurzer Weg" mit örtlichen Bauvorschriften hat mit Begründung vom 05.07.2023 bis einschließlich zum 07.08.2023 öffentlich ausgelegen und war auf der Internetseite der Gemeinde Westoverledingen einsehbar.

Westoverledingen, Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V4 "Kurzer Weg" bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Westoverledingen, Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V4 "Kurzer Weg" mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Leer bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V4 "Kurzer Weg" mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Westoverledingen, Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V4 "Kurzer Weg" mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V4 "Kurzer Weg" mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen, Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V4 "Kurzer Weg" mit örtlichen Bauvorschriften stimmt mit der Urschrift überein.

Westoverledingen, Bürgermeister

HINWEISE/ NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Es gilt die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578).

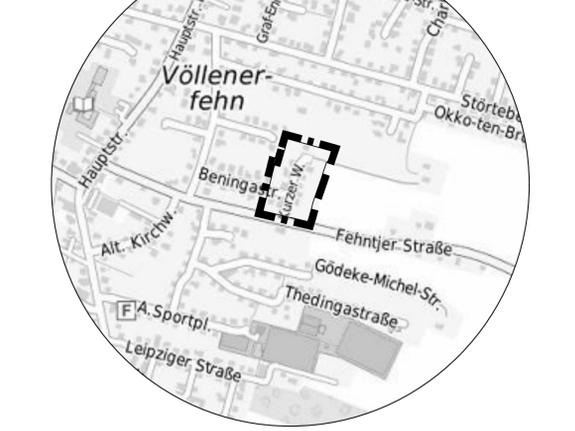
PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 - WA Allgemeines Wohngebiet (WA)
 - MI Mischgebiet (MI)
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. II
 - TH $\leq 4,50 \text{ m}$ Traufhöhe (TH) als Höchstmaß, z. B. 4,50 m
 - FH $\leq 9,00 \text{ m}$ Firsthöhe (FH) als Höchstmaß, z. B. 9,00 m
 - SH $\leq 0,50 \text{ m}$ Sockelhöhe (SH) als Höchstmaß, z. B. 0,50 m
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - a abweichende Bauweise
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen**
 - Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung: Private Verkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
- Sonstige Planzeichen und nachrichtliche Übernahmen**
 - Umgrünung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Gem. Westoverledingen Landkreis Leer

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V4 "Kurzer Weg" mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 13a BauGB

Übersichtsplan unmaßstäblich
WM5 TopPlusOpen - Auszug aus den
Geobasisdaten des Bundesamtes
für Kartographie und Geodäsie
(BKG, ©2023)



Satzung