

Gemeinde Westoverledingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11

"Senioren-Wohnpark-Erweiterung"



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

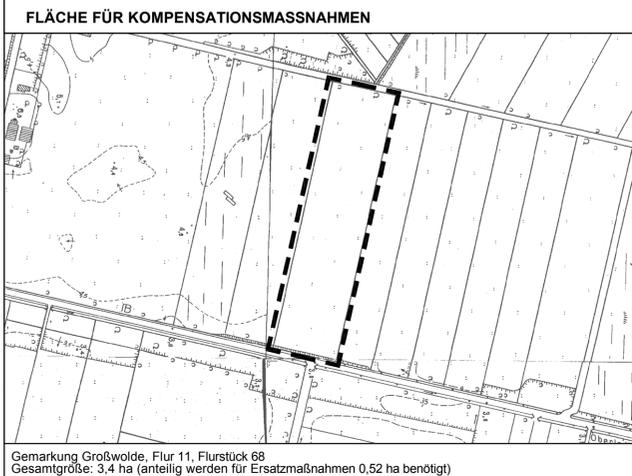
- Innerhalb des festgesetzten Baugebietes mit der Zweckbestimmung "Senioren-Wohnpark II" sind ausschließlich Alterswohnungen zulässig.
- Innerhalb des festgesetzten Baugebietes mit der Zweckbestimmung "Senioren-Wohnpark III" sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Alterswohnungen;
 - Einrichtungen für den Betrieb eines Alten- und Pflegeheims.
- Innerhalb der festgesetzten Baugebiete "Senioren-Wohnpark II + III" gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
 - Oberer Bezugspunkt: a) Traufe: Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
 - b) First: obere Firstkante
 - Unterer Bezugspunkt: Straßenebene (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße (Planstraße)
- Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Das Gleiche gilt für die nicht überbaubare Grundstücksfläche im Bereich des gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB festgesetzten Leitungsrechtes. Hier sind bauliche Anlagen ausgenommen, die kurzfristig entfernt werden können.
- Innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der entlang der südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches festgesetzte Gewässerräumstreifen nach Maßgabe des Grünordnungsplanes (GOP) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 gehölzfrei zu halten und als Extensivwiese zu entwickeln.
- Auf den innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind heimische, standortgerechte Sträucher und Laubgehölze nach Maßgabe des Grünordnungsplanes (GOP) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 anzulegen. Die entlang der öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße) festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB dürfen für die Anlage notwendiger Zufahrten auf einer Breite von jeweils 5,00 m je Zufahrt beansprucht werden.

Pflanzenarten:
 Bäume: Eberesche, Hainbuche, Esche, Weißbirke, Stieleiche, Schwarzerle
 Sträucher: Faulbaum, Holunder, Hundsrose, Schneeball, Pfaffenhütchen, Weißdorn

Folgende Gehölzqualitäten sind zu verwenden:
 Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm
 Sträucher: leichte Sträucher, 2x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm
- Innerhalb der Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25a+b BauGB ist der Gehölzbestand zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind adäquat zu ersetzen. Der Gehölzstreifen ist nach Maßgabe des Grünordnungsplanes (GOP) durch standortgerechte Gehölze zu ergänzen. Pflanzenarten und -qualitäten sind der textlichen Festsetzung Nr. 6 zu entnehmen.
- Eine ca. 0,52 ha große Fläche in der Gemarkung Großwolde, Flur 11, Flurstück 68 (Größe 3,4 ha) ist rechtsverbindlicher Bestandteil des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11. Auf der bezeichneten Fläche werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB zur abschließenden Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft nach Maßgabe des Grünordnungsplanes (GOP) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 realisiert.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind dieses gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (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 zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises zu benachrichtigen.
- Der Grünordnungsplan (GOP) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 "Senioren-Wohnpark-Erweiterung" ist Bestandteil der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11.



PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, in den jeweils aktuellen Fassungen, hat der Rat der Gemeinde Westoverledingen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 "Senioren-Wohnpark-Erweiterung" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Westoverledingen, 08.12.2005

.....
 Bürgermeister (Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE
 Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)
 Maßstab: 1 : 1000

Die diesem Plan zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen geschützt (Nds. GVBl. 2003, Seite 5). Die Verwertung für nichteigene Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig.
 Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebildlich 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 (Ostfriesland),
 Dipl.-Ing. Gerhard Schindler
 (Öffent. best. Vermessungsingenieur)

PLANVERFASSER
 Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach.
 Rastede, 08.12.2005
 Dipl. Ing. O. Mosebach
 (Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 16.03.2005 nach Erörterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 "Senioren-Wohnpark-Erweiterung" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.06.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Westoverledingen, 08.12.2005

 Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 31.08.2005 nach Erörterung dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 "Senioren-Wohnpark-Erweiterung" zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 24.09.2005 ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 hat mit Begründung vom 04.10.2005 bis zum 04.11.2005 öffentlich ausgelegt.
 Westoverledingen, 08.12.2005

 Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS
 Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 "Senioren - Wohnpark-Erweiterung" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 08.12.2005 gemäß § 10 BauGB und als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.
 Westoverledingen, 08.12.2005

 Bürgermeister

INKRAFTTRETEN
 Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 "Senioren-Wohnpark-Erweiterung" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.12.2005 im Amtsblatt bekannt gemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 11 "Senioren-Wohnpark-Erweiterung" ist damit am am 15.12.2005 rechtsverbindlich geworden.
 Westoverledingen, 15.12.2005

 Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN
 Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 "Senioren-Wohnpark-Erweiterung" ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 und der Begründung nicht geltend gemacht worden.
 Westoverledingen,

 Bürgermeister

MÄNGEL DER ABWÄGUNG
 Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 "Senioren-Wohnpark-Erweiterung" sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
 Westoverledingen,

 Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG
 Diese Ausfertigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 "Senioren-Wohnpark-Erweiterung" stimmt mit der Urschrift überein.
 Westoverledingen,

 Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 Baugebiet "Senioren-Wohnpark"
- Maß der baulichen Nutzung**
GRZ 0,4 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,4
GFZ 0,6 zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), z. B. 0,6
I Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
TH ≤ 4,00 m Traufhöhe ≤ 4,00 m, Höhenbezugspunkte s. textl. Festsetzung Nr. 3
FH ≤ 9,00 m Firsthöhe ≤ 9,00 m, Höhenbezugspunkte s. textl. Festsetzung Nr. 3
- Bauweise, Baugrenzen**
 offene Bauweise
 Baugrenze
- Verkehrsflächen**
 Straßenbegrenzungslinie
 Straßenverkehrsfläche
- Grünflächen**
 private Grünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Gewässerräumstreifen
 Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Gemeinde Westoverledingen

Gemeinde Westoverledingen

Landkreis Leer

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11, "Senioren-Wohnpark-Erweiterung"

