

# Gemeinde Westoverledingen

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12

### "Sportplatz Fresena Ihren"



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

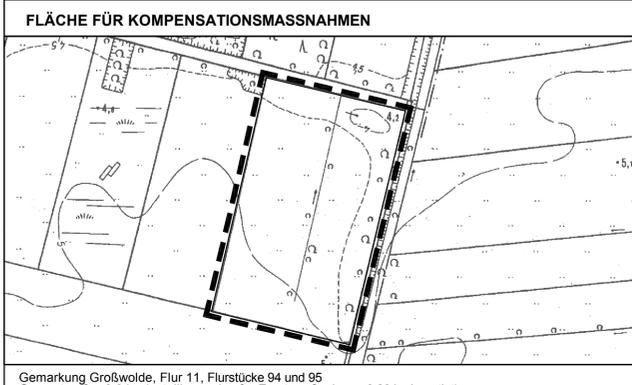
- Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Sportplatz" gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB sind auf der überbaubaren Grundstücksfläche für die zweckbezogene Unterbringung eines Sportlerheims folgende Nutzungen zulässig:
  - Sanitärgebäude und -räume;
  - Umkleidegebäude und -räume;
  - zweckgebundene Aufenthaltsgebäude und -räume (Sportlerheim/Clubhaus).
- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
  - oberer Bezugspunkt: Gebäudeoberkante
  - unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße
- Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sportplatz" sind zweckgebundene Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO zulässig.
- Die innerhalb der öffentlichen Grünfläche festgesetzten, mit St gekennzeichneten Flächen für Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB sind als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB zu 50 % mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Schotter, wassergebundene Wegedecke, Rasengittersteine) zu befestigen.
- 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. 12 anzulegen.
  - Pflanzenarten:
  - Bäume: Eberesche, Hainbuche, Esche, Weißbirke, Stieleiche, Schwarzerle
  - Sträucher: Faulbaum, Holunder, Hundsröse, 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
- Die auf den gem. § 33 NNatG geschützten Wallhecken vorhandenen Gehölze sind gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB auf Dauer zu erhalten und gem. § 33 (2) NNatG zu pflegen. Entlang der geschützten Wallhecken sind im Abstand von 5,00 m zum Walkkörper (Wallheckenschutzstreifen) Bodenauf- und abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB unzulässig.
- Innerhalb der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind die vorhandenen Gehölzstrukturen dauerhaft zu erhalten. Das Gleiche gilt für die gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume.
- Eine ca. 0,26 ha große Fläche in der Gemarkung Großwolde, Flur 11, Flurstücke 94 und 95 (Gesamtgröße 3,0 ha) ist rechtsverbindlicher Bestandteil des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12. 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. 12 realisiert.

**NACHRICHTLICHE HINWEISE**

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, 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 Bodenschutzbehörde des Landkreises zu benachrichtigen.
- Der Grünordnungsplan (GOP) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 "Sportplatz Fresena Ihren" ist Bestandteil der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12.

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

- Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 befinden sich gem. § 33 NNatG geschützte Wallhecken.



**PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, in der jeweils aktuellen Fassung, hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 "Sportplatz Fresena Ihren", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Westoverledingen, 15.03.2007

.....  
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 städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 06.06.2005). 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. Werner Janßen  
(Öffentl. best. Vermessungsingenieur)

**PLANVERFASSER**

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach.

Rastede, 15.03.2007 ..... Dipl. Ing. O. Mosebach  
(Planverfasser)

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 16.03.2005 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 "Sportplatz Fresena Ihren" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 26.08.2006 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Westoverledingen, 15.03.2007 .....  
Bürgermeister

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 29.11.2006 nach Erörterung dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 "Sportplatz Fresena Ihren" zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 (2) BauGB am 09.12.2006 ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat mit Begründung vom 19.12.2006 bis zum 19.01.2007 öffentlich ausgelegen.

Westoverledingen, 15.03.2007 .....  
Bürgermeister

**SATZUNGSBESCHLUSS**

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 "Sportplatz Fresena Ihren" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am 15.03.2007 gemäß § 10 (1) BauGB und §§ 6 u. 40 der NGO in den zzt. geltenden Fassungen als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 (8) BauGB beigefügt.

Westoverledingen, 15.03.2007 .....  
Bürgermeister

**INKRAFTTRETEN**

Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 "Sportplatz Fresena Ihren" ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... im Amtsblatt ..... bekannt gemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 12 "Sportplatz Fresena Ihren" ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Westoverledingen, .....  
Bürgermeister

**VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 "Sportplatz Fresena Ihren" ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen, .....  
Bürgermeister

**MÄNGEL DER ABWÄGUNG**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 "Sportplatz Fresena Ihren" sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen, .....  
Bürgermeister

**BEGLAUBIGUNG**

Diese Ausfertigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 "Sportplatz Fresena Ihren" stimmt mit der Urschrift überein.

Westoverledingen, .....  
Bürgermeister

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**1. Maß der baulichen Nutzung**

GR ≤ 280 m² zulässige Grundflächen (GR) ≤ 280 m²  
I Anzahl der zulässigen Vollgeschosse  
GH ≤ 10,00 m Gebäudehöhe ≤ 10,00 m, Höhenbezugspunkte s. textl. Festsetzung Nr. 2

**2. Bauweise, Baugrenzen**

o offene Bauweise  
- - - - - Baugrenze

**3. Verkehrsflächen**

privater Erschließungsweg

**4. Grünflächen**

Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sportplatz"

**5. 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

Erhaltung von Einzelbäumen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, hier: gem. § 33 NNatSchG geschützte Wallhecke

**6. Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

**Gemeinde Westoverledingen**  
Landkreis Leer

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12,  
"Sportplatz Fresena Ihren"

Übersichtsplan unmaßstäblich

**Diekmann & Mosebach** Regionalplanung Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 211 26180 Rastede Tel. (04402) 91 16 30 Fax 91 16 40