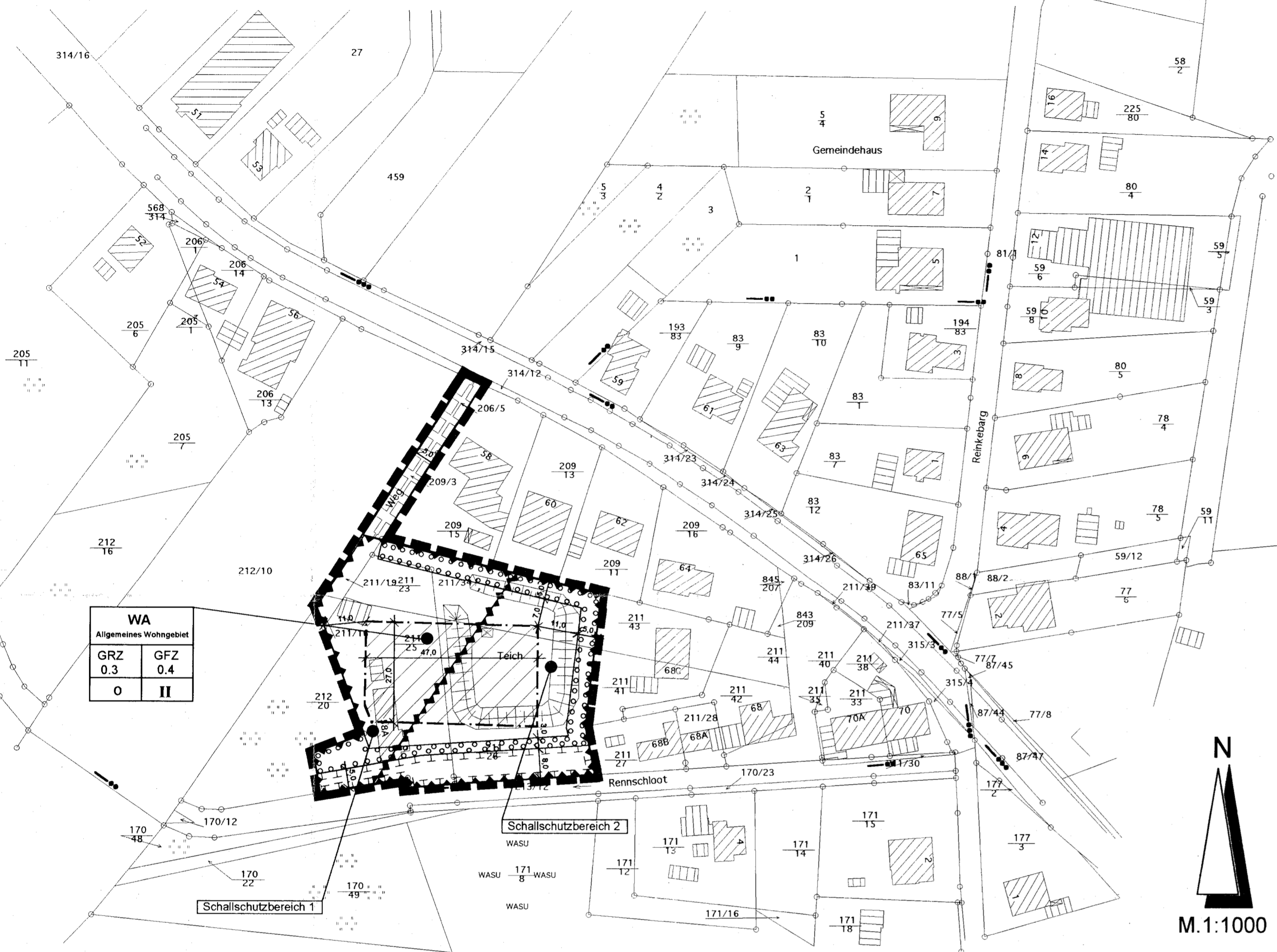


GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.4

"Ihrener Straße"



WA	
Allgemeines Wohngebiet	
GRZ	GFZ
0.3	0.4
O	II

Gemarkung Ihrener Flur 4 Maßstab 1:1000 Planunterlage Planunterlage digital gefertigt am 01.02.1999 Vermessungs- und Katasterbehörde Leer

Textliche Festsetzungen

- Innerhalb des „Allgemeinen Wohngebietes“ (WA) gemäß § 4 BauNVO sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 Bau NVO).
- Innerhalb der dargestellten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S.d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind im Abstand von 25 bis 60 m von der Mitte der B 70 (Lärmschutzbereich 1) nur Wohngebäude zulässig, bei denen die der schallbelasteten Seite zugewandten Fenster-, Tür- und Wandelemente im EG und 1. OG der Schallschutzklasse IV (Lärmpegelbereich IV nach VDI 2791 bzw. DIN 4109) entsprechen.
- Innerhalb der dargestellten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S.d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind im Abstand von 60 bis 110 m von der Mitte der B 70 (Lärmschutzbereich 2) nur Wohngebäude zulässig, bei denen die der schallbelasteten Seite zugewandten Fenster-, Tür- und Wandelemente im EG und 1. OG der Schallschutzklasse III (Lärmpegelbereich III nach VDI 2791 bzw. DIN 4109) entsprechen.
- Das anfallende Regenwasser von Dachflächen, Lagerflächen und Flächen anderer Nutzungen, von denen kein Schadstoffeintrag zu erwarten ist, ist als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB auf den privaten Grundstücken zu versickern, sofern die Bodenverhältnisse dies zulassen, ansonsten ist das anfallende Wasser in den angrenzenden Graben abzuleiten.
- Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach Maßgaben des landschaftsökologischen Fachbeitrages (sh. Kap. 3.5) zum Bebauungsplan zur Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft, hervorgerufen durch die Umsetzung des Planvorhabens, durchzuführen.
- Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 (1) Abs. 25 a BauGB) sind ausschließlich Gehölze aus standortgerechten, heimischen Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen sind nach Maßgabe des landschaftsökologischen Fachbeitrages (sh. Kap. 3.5) auszuführen. Die Festsetzung ist in der auf die Fertigstellung der Rohbaumaßnahme folgende Pflanzperiode zu erfüllen.

Vorgeschlagene Gehölzarten: Steileiche, Rotbuche, Hainbuche, Eberesche, Feldahorn, Hasel, Roter Hartriegel, Weißdorn, Schlehe, Faulbaum, Hundsrösse, Holunder.
 Eine Ergänzung der Gehölze durch standortgerechte, heimische Arten wie z.B. Schwarzerle, Sandbirke, Gewöhnlicher Schneeball, Heckenkirsche ist möglich.
 Qualitäten: Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe: 125 - 150cm
 Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe: 70-90cm

Nachrichtliche Hinweise

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, diese Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Das Bebauungsplangebiet grenzt im Süden an das Gewässer Nr. 49 (Gewässer II. Ordnung der Muhder Sielacht). Ausgehend von der Böschungsoberkante ist ein 5 m breiter Streifen von jeglicher Bepflanzung und Bebauung freizuhalten.

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Satzung der Gemeinde Westoverledingen über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.4 "Ihrener Straße".
 Aufgrund des § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der aktuellen Fassung (bei Aufnahme örtlicher Bauvorschriften) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 02.12.1999 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.4 "Ihrener Straße", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUS
 Der Rat/ Verwaltungsausschuß der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 09.12.1998 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 06.05.1999 ortsüblich bekanntgemacht.
 Westoverledingen, den 08.02.2000
M. Schmidt
 Bürgermeister

PLANUNTERLAGE
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: Automatisierte Liegen - Maßstab: 1:1000 schaftskarte
 Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.85, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 26.11.1998). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist nicht zu gewährleisten.
 Leer, den 20.01.2000
 Vermessungs- und Katasterbehörde Leer
 im Auftrag:
M. Schmidt
 Vermessungsoberrat

PLANVERFASSER
 Der Entwurf dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach.
 Jade, den 17.07.2000
O. Mosebach
 Dipl.-Ing. O. Mosebach
 (Planverfasser)

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
 Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 07.07.1999 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/§ 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.09.1999 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 22.09.1999 bis 22.10.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
 Westoverledingen, den 08.02.2000
M. Schmidt
 Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUS
 Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 02.12.1999 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
 Westoverledingen, den 08.02.2000
M. Schmidt
 Bürgermeister

BEITRITTSBESCHLUS
 Der Rat der Gemeinde Westoverledingen ist den in der Verfügung vom (Az:.....) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am beigestimmt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.
 Westoverledingen, den
 Bürgermeister

INKRAFTTRETEN
 Der Satzungsbeschluß des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes / die Erteilung der Genehmigung ist gemäß § 10 (3) BauGB am 01.03.2000 im Amtsblatt FAK Leer bekanntgemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit am 01.03.2000 rechtsverbindlich geworden.
 Westoverledingen, den
 Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN
 Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
 Westoverledingen, den
 Bürgermeister

MÄNGEL DER ABWÄGUNG
 Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.
 Westoverledingen, den
 Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG
 Diese Ausfertigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.
 Westoverledingen, den
 Bürgermeister

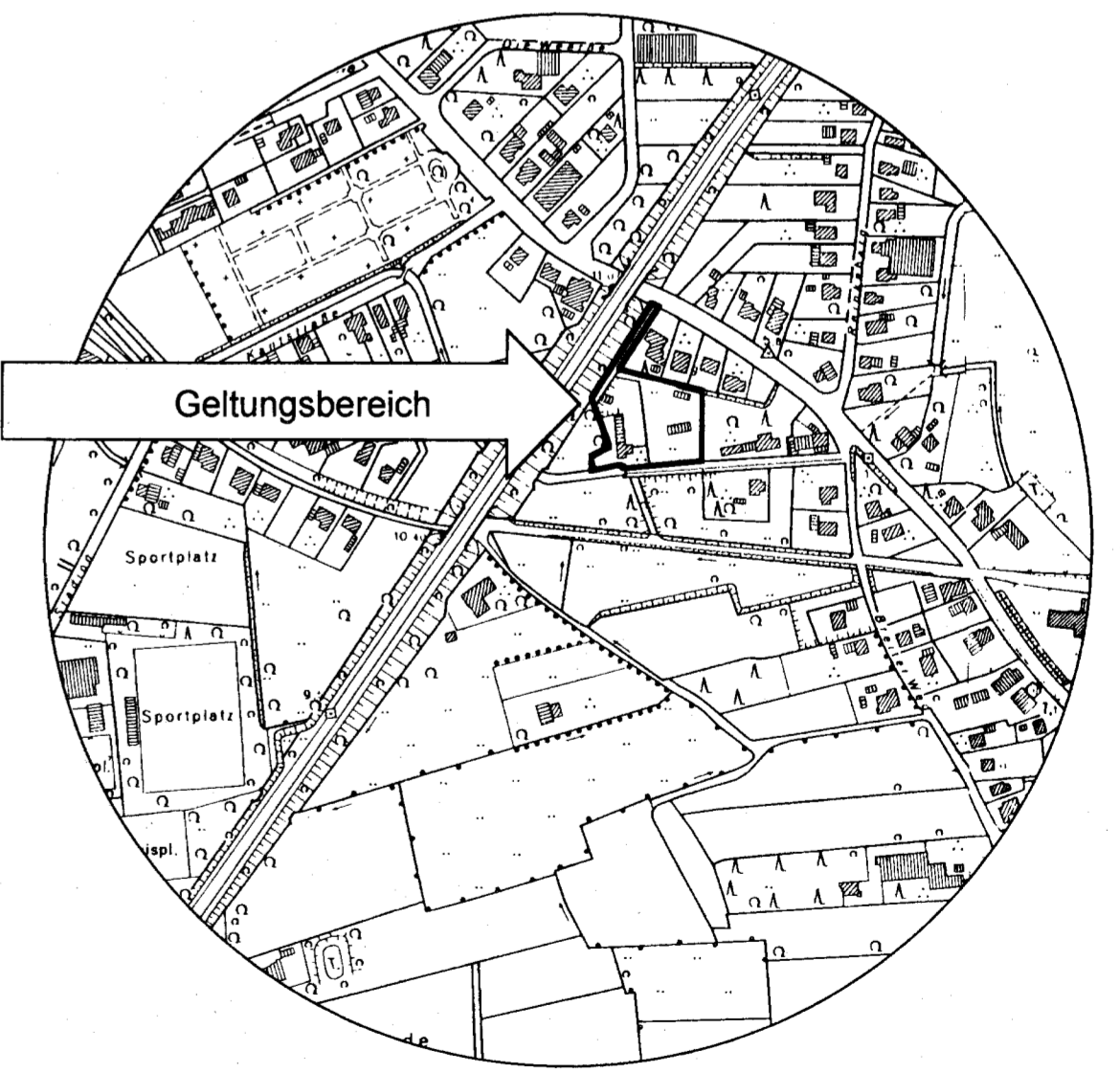
PLANZEICHENERKLÄRUNG (gem. Planz V 1990)

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 Allgemeines Wohngebiet
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
 Grundflächenzahl (GRZ) z.B. 0.3
 Geschosflächenzahl (GFZ) z.B. 0.4
 Zahl der Vollgeschosse z.B. II
- BAUWEISE, BAUGRENZEN**
 offene Bauweise
 Baugrenze
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
 Umgrenzung von 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
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anwohner der Flurstücke 211/16, 211/19, 211/23, 211/25, 211/26 und 211/34 zu belastende Flächen
 Umgrenzung der Flächen für Nutzungseinschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmschutzbereich 1 und 2)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN - Landkreis Leer -

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 4 "Ihrener Straße"

Übersichtsplan M. 1: 5000



Diekmann & Mosebach Regionalplanung Stadt- u. Landschaftsplanung
 Entwicklungs- und Projektmanagement
 Varelner Straße 9 26349 Jade / Jaderberg Tel. (04454) 918382 Fax 918380

