PRÄAMBEL

Satzung der Gemeinde Westoverledingen über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8. Aufgrund des §12 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 4o der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der jeweils gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Westoverledingen am 21.o3.2oo2 die Aufstellung des borhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 bestehend aus der Planzeichnung, der Begründung, den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Westoverledingen, den 25.o3.2oo2

M. Schmidt
Bürgermeister (Schmidt)

(Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am o6.12.2oo0 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 18.o9.2oo1 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Westoverledingen, den 25.o3.2oo2

M. Schmidt
Bürgermeister (Schmidt)

2. Planunterlage
Kartengrundlage Bebauungsplan :
Liegenschaftskarte Maßstab 1 : 5oo

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 19.o2.2oo2). 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.

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom o2.o7.1985 Nds. GVBL S. 187, geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 19.o9.1989 Nds. GVBL S. 345)

Vermessungs- und Katasterbehörde Leer

i. A. Grandt
Unterschrift

(Siegel)

3. Entwurf und Verfahrensbetreuung :

esp eden stein + partner

architektur + ingenieurbüro
dipl. ing. gerhard eden - architekt -
dipl. ing. paul stein - bauingenieur -
26789 leer, ledastraße 4
fon : o491 - 92778 - o
fax : o491 - 92778 - 22

Leer, den 26.o3.2oo2

Architekt (Eden)

4. Öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 19.12.2oo1 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. §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 23.o1.2oo2 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der o. g. Satzung und der Begründung haben vom o6.o2.2oo2 bis o6.o3.2oo2 gemäß § 3 Abs. 2 des BauGB öffentlich ausgelegen.

Westoverledingen, den 25.o3.2oo2

M. Schmidt
Bürgermeister (Schmidt)

5. Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 des BauGB in seiner Sitzung am 21.o3.2oo2 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8, bestehend aus Planzeichnung, der Begründung , den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften als Satzung gemäß § 1o BauGB und der §§ 56 und 97 NbauO und der §§ 6 und 40 der NGO in den z.Zt. geltenden Fassungen beschlossen.

Westoverledingen, den 25.o3.2oo2

M. Schmidt
Bürgermeister (Schmidt)

6. Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluß des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 ist gemäß § 10 (3) BauGB am _____ im Amtsblatt für den Landkreis Leer bekanntgemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 8 ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Westoverledingen, den _____ _____
Unterschrift

7. Verletzen von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen, den _____ _____
Unterschrift

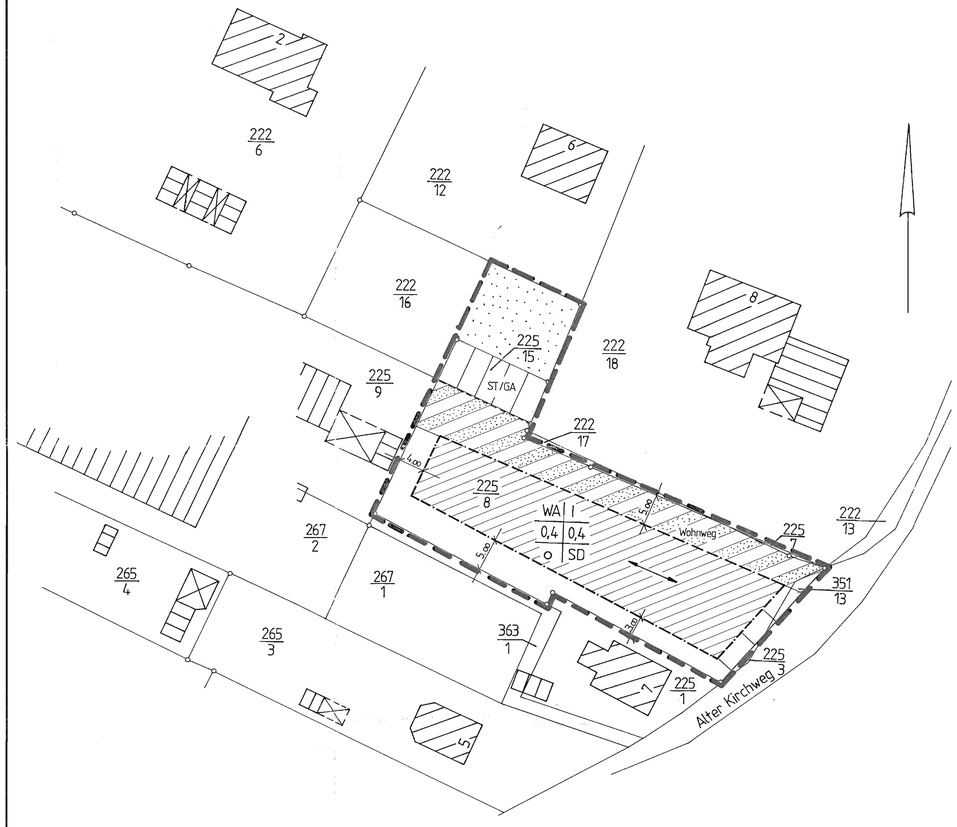
8. Mängel der Abwägung
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen, den _____ _____
Unterschrift

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8

Altenwohnungen „Alter Kirchweg“

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung



Maßstab 1:5oo

Gemeinde Westoverledingen
Gemarkung Völlenerfehn, Flur 1o

Verwendungsbereich							Maßstab 1:5oo	
Planunterlage für Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8								
	ALK + Topographie				Datum	Name		
				Bearb.				
				Gepr.			Vermessungs- und Katasterbehörde Leer Katasteramt Leer (Ostfriesland) Westerende 2-4 26789 Leer	
				Name				
								Blatt
								Bl.
Zust.	Änderung	Datum	Name	Ursprung			Ers. f.:	Ers. d.:

Textliche Festsetzungen

1. Gebäudehöhe über Gelände
Die Höhe zwischen der Oberkante des fertigen Erdgeschoß-fußbodens von Gebäuden und der Fahrbahnoberkante von „Wohnweg“ und „Alter Kirchweg“ darf nicht mehr als o,6o m und nicht weniger als o,1o m betragen
(gem. BauGB § 9, Abs. 2).

2. Begrünung Nebengebäude
Geschlossene Garagenwände sowie Carportwände sind mit Kletterpflanzen in artgerechtem Abstand zu begrünen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. (gem. BauGB § 9, Abs.1, Nr.2o und 25a)

3 Begrünung Flachdächer und flachgeneigte Dächer
Bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern ist die Dachfläche extensiv zu begrünen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen (gem. BauGB § 9, Abs. 1, Nr. 25a; s. auch unter Festsetzungen „Örtliche Bauvorschriften“, Punkt 1. Dachform).

4. Baumanpflanzung
Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 3oo m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, heimischer Laub- bzw. Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen (gem. BauGB § 9, Abs. 1, Nr. 2o und 25a).

5. Traufhöhe
Die Traufwandhöhe darf (mit Ausnahme der Traufen von Dachaufbauten) das Maß von 1,5o m nicht unterschreiten und das Maß vom 4,oo m nicht überschreiten. Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante „Wohnweg“ und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut
(gem. BauGB §9, Abs. 2 i.V.m. §18 BauNVO).

6. Firsthöhe
Die Firsthöhe darf das Maß von 9,5o m nicht überschreiten. Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen Oberkante der Erschließungsstrasse „Wohnweg“ und dem obersten Punkt des Daches (gem. BauGB §9, Abs. 2 i.V.m. §18 BauNVO).

7. Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
Im Allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen gemäß § 31 (1) BauGB um bis zu 8o% überschritten werden, wenn durch entsprechende Maßnahmen nachgewiesen wird, dass das geplante Vorhaben nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens hat. Dieser Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren durch einen entsprechenden hydraulischen Entwurf zu führen.

8. Ausgleichsmaßnahmen
Notwendige Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb des Plangebietes durchgeführt. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen für erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild müssen sich an den eingriffsbedingten Funktionen und Werten orientieren, d.h. Ähnliche oder gleiche Werte und Funktionen im vom Eingriff betroffenen Raum.
Kompensationsmaßnahmen müssen spätestens bei Beendigung des Eingriffs fertiggestellt sein und so schnell wie möglich das Kompensationsziel erreichen. Eine Kompensation ist nur dann gewährleistet, wenn die Beeinträchtigungen zeitnah behoben werden können.

Ausgleichsmaßnahme 1
Entsiegelung von o,o15o ha Asphaltweg. Befestigung der geplanten Wegebelege mit versickerungsfähigen Pflasterbelegen, Entwässerung des überschüssigen Oberflächenwassers in eine parallel zum Weg verlaufende Entwässerungsmulde/Versickerung mit Überlauf in den öffentlichen Kanal.

Ausgleichsmaßnahme 2
Entsiegelung von o,o21o ha Betonsteinpflaster (Lagerplatz) um Umwandlung in eine Ziergartenfläche.

Ausgleichsmaßnahme 3
Entwässerung der anfallenden Dachwasser in Regenwasserauffangbehälter sowie in parallel zum Wohnweg und zur südlichen Grundstücksgrenze verlaufenden Entwässerungsmulden mit Überlauf in den öffentlichen Kanal.

Ausgleichsmaßnahme 4
- Anpflanzung von Hochstamm-Obstbäumen (mind. Ein Baum pro Reihenhaus)
- Bepflanzung der im Bereich der Parkplätze 4-8 gelegenen Scherrasenfläche mit 3 Hochstamm-Obstbäumen
- Bepflanzung der nördlichen Grundstücksgrenze mit einer Laubgehölzhecke.

Aufgrund der engen Grundstücksverhältnisse ist die Anpflanzung von dorftypischen Großbäumen wie z.B. Eiche, Buche, Linde kaum möglich. Ausgleichsmöglichkeiten bestehen in der Anpflanzung von kleinkronigen Bäumen wie z.B. Crataegus-Arten (Weißdorn, Rotdorn, Apfeldorn) oder Sträuchern wie z.B. Flieder oder Goldregen.

Örtliche Bauvorschrift
gem. §§ 56, 97 und 98 der NBauO

Aufgrund der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und in Verbindung mit den §§ 6 und 4o der Niedersächsischen Gemeindeordnung sowie §§ 1o des Baugesetzbuches ist folgende örtliche Bauvorschrift über bauliche Gestaltung beschlossen:

1. Dachform
Dächer sind nur mit einer Dachneigung zwischen 1o° und 45° zulässig. Flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 1o° und 28° sind nur dann zulässig, wenn sie entsprechend den textlichen Festsetzungen extensiv begrünt werden (gem. BauGB § 9, Abs. 1, Nr. 25a).
Hiervon ausgenommen sind Überdachungen für Eingangsbereiche und transparente Gebäudeteile (Wintergärten).
Flachdächer sind mit Ausnahme von Nebenanlagen (im Sinne des § 14 BauNVO) und Garagen (im Sinne des § 12 BauNVO) unzulässig.

2. Dachgauben
Dachgauben dürfen zusammen an jeder Seite nicht mehr als die Hälfte der Traufenlänge in Anspruch nehmen. Diese Festsetzung schließt Dachflächenfenster ein.

3. Außenwände
Geschlossene Außenwände sind in Ziegel- oder Holzbauweise zu errichten. Geputzte Außenfassaden sind nicht zulässig. Neben unbehandelten Holzverschalungen sind nur Holzverschalungen mit folgenden RAL-Tönen zulässig:
3oo3, 3oo4, 3oo5, 3o11;
5oo7, 5oo8, 5oo9, 5o11, 5o14;
6oo5, 6o11, 6o21, 6o28;
7oo1, 7oo5, 7oo9, 7o12, 7o31, 7o35, 7o36, 7o37, 7o38.

4. Nachrichtliche Hinweise
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß §14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (Niedersächsisches Denkmal-schutzgesetz vom 30.05.1978).

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.

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

März 2oo2

Planzeichenerklärung gem. PlanzVO

Gemäß §2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I 1977 S. 1763) zuletzt geändert durch VO vom 23.01.1990 (BGBl. I S.127).

1. Art der baulichen Nutzung (gemäß BauGB §9, Abs.1, Nr.1 und §16 BauNVO)

WA — allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung (gemäß BauGB § 9, Abs.1, Nr.1 und §16 BauNVO)

GRZ	o,4	Grundflächenzahl
GFZ	o,4	Geschoßflächenzahl
I		Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

o	offene Bauweise
SD	Satteldach
	Baugrenze
	geplante Grundstücksgrenze

4. Verkehrsflächen (gemäß BauGB § 9, Abs.1, Nr.11)

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Befahrbarer Wohnweg)

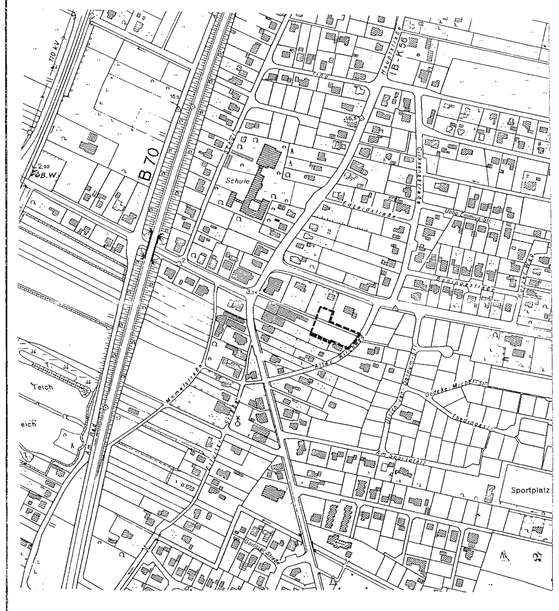
5. Grünflächen (gemäß BauGB § 9, Abs.1, Nr.15)

- Private Grünfläche

6. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Ga	Garagen
St	Stellplätze

Übersichtsplan
Masstab 1:5ooo



Gemeinde Westoverledingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8
mit örtlichen Bauvorschriften
in Westoverledingen, Ortsteil Völlenerfehn
Flur 1o, Flurstück 222/15, 222/17, 225/8, 351/13