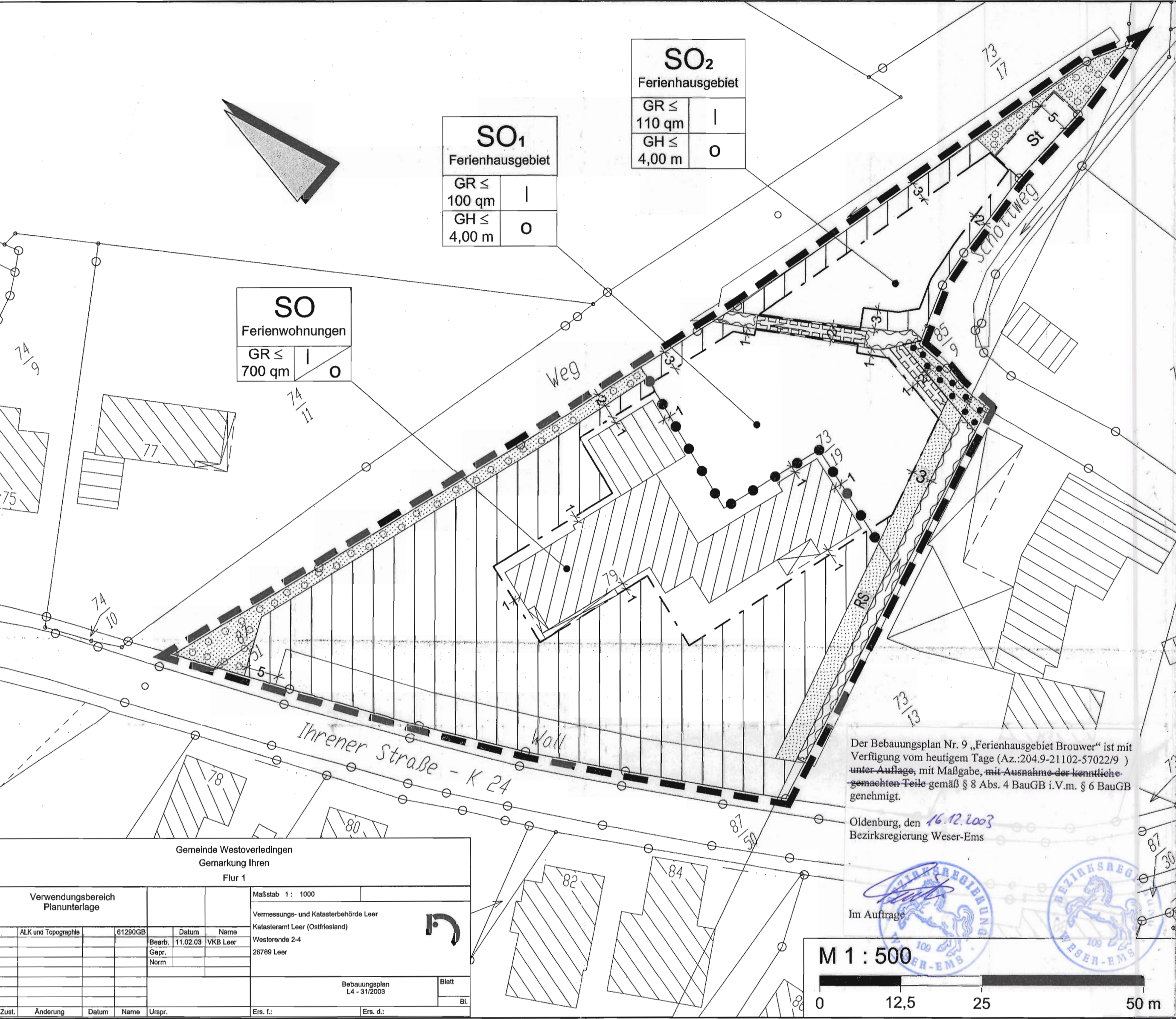


# Gemeinde Westoverledingen

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9

### "Ferienhausgebiet Brouwer", Ihren



#### Textliche Festsetzungen

##### Städtebauliche Festsetzungen

- Innerhalb des mit SO bezeichneten Sondergebietes (SO) gem. § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Ferienwohnungen" sind folgende, zweckbezogene Nutzungen zulässig:
  - Ferienwohnungen,
  - Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind,
  - Schank- und Speisewirtschaften,
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Anlagen für sportliche Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
  - Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf,
  - Räume gem. § 13 BauNVO für der Gesundheit dienende Berufe.
- Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind in einem Abstand von 3,00 m entlang der festgesetzten Flächen zur Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB) Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
- Innerhalb der mit SO<sub>1</sub> und SO<sub>2</sub> bezeichneten Sondergebiete (SO) gem. § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" sind ausschließlich zulässig:
  - Ferienhäuser, die auf Grund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.
- Innerhalb des Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
  - Oberer Bezugspunkt: oberste Gebäudekante
  - Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße.
- Die innerhalb des mit SO<sub>2</sub> bezeichneten Sondergebietes (SO) festgesetzte zulässige Grundfläche (GR) darf durch die Grundfläche der in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 25 % überschritten werden. Die Fläche der festgesetzten Stellplätze (St) gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB ist bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche (GR) nicht anzurechnen.
- Die innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzte private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung "Räumstreifen" entlang der festgesetzten Fläche zur Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung frei zu halten.

##### Landschaftsökologische Festsetzungen

- Die innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) 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 ausschließlich mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Schotter, wassergebundene Wegedecke, Rasengittersteine) zu befestigen.

- Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind ausschließlich standortgerechte Gehölze nach Maßgabe des Grünordnungsplans zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
  - vorgeschlagene Pflanzenarten:
    - Bäume: Eberesche, Hainbuche, Schwarzerle, Stieleiche
    - Sträucher: Faulbaum, Hasel, Holunder, Hartriegel, Hundrose, Schneeball, Schlehe, Weißdorn
    - Qualitäten: Bäume: Heister: 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm
    - Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 80 cm
- Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Sondergebiete (SO) sind gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB auf dem Grundstück zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan vorbereiteten unvermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild je angefangene 100 qm neu versiegelter Grundfläche ein heimischer, standortgerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Festsetzung ist in der auf die Fertigstellung der Rohbaumaßnahmen folgenden Pflanzperiode vom Grundstückseigentümer durchzuführen.
  - vorgeschlagene Pflanzenarten:
    - Laubbäume: Eberesche, Esche, Hainbuche, Stieleiche, Winterlinde
    - Qualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, 14-16 cm Stammumfang
    - Obstbäume: Apfel: "Boskoop", "Groninger Krone", "Jacob Fischer", "Ostfriesischer Striebling"
    - Birnen: "Gute Graue", "Köstliche von Charneau", "Neue Pointeau"
    - Qualität: Hochstamm, 160-180 cm Stammhöhe
- Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB ist der vorhandene Gehölzbestand zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen auf Grund einer Befreiung sind entsprechend zu ersetzen.

##### Nachrichtliche Hinweise

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind 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 zu benachrichtigen.

#### PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Satzung der Gemeinde Westoverledingen über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 "Ferienhausgebiet Brouwer", Ihren. Auf Grund des § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der aktuellen Fassung (bei Aufnahme örtlicher Bauvorschriften) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 18.09.2003 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, erlassen.

Westoverledingen, den 8.10.03

M. Schmitt  
Bürgermeister

#### VERFAHRENSVERMERKE

#### PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: Maßstab: 1 : 1000

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 26.10.2003). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Leer (Ostfriesland), den 16.10.2003  
Katasteramt Leer (Ostfriesland)

M. Schmitt  
Bürgermeister

#### PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach Rastede, den 29.9.2003

Dipl. Ing. O. Mosebach  
(Planverfasser)

#### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 13.11.2002 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 "Ferienhausgebiet Brouwer", Ihren, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 24.05.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Westoverledingen, den 8.10.03

M. Schmitt  
Bürgermeister

#### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 13.11.2002 nach Erörterung dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 "Ferienhausgebiet Brouwer", Ihren, zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB - und § 97 NBauO - beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB ortsüblich am 24.05.2003 durch die Tageszeitung sowie durch Aushang vom 27.05.2003 bis 04.06.2003 bekannt gemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat mit Begründung vom 11.06.2003 bis zum 11.07.2003 öffentlich ausgelegen.

Westoverledingen, den 8.10.03

M. Schmitt  
Bürgermeister

#### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 "Ferienhausgebiet Brouwer", Ihren, bestehend aus Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am 18.09.2003 gem. § 10 (1) BauGB und der §§ 56 u. 97 NBauO und der §§ 6 u. 40 der NGO in den zzt. geltenden Fassungen als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Westoverledingen, den 8.10.03

M. Schmitt  
Bürgermeister

#### INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 "Ferienhausgebiet Brouwer", Ihren, ist gem. § 10 (3) BauGB am ..... im Amtsblatt ..... bekannt gemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 9 "Ferienhausgebiet Brouwer", Ihren ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Westoverledingen, den .....

Bürgermeister

#### VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 "Ferienhausgebiet Brouwer", Ihren, ist gem. § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und 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 Nr. 9 "Ferienhausgebiet Brouwer", Ihren, sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen, den .....

Bürgermeister

#### BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 "Ferienhausgebiet Brouwer", Ihren stimmt mit der Urschrift überein.

Westoverledingen, den .....

Bürgermeister

#### Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung
  - SO: Sondergebiet (SO) Zweckbestimmung: Ferienhausgebiet
  - SO: Sondergebiet (SO) Zweckbestimmung: Ferienwohnungen
- Maß der baulichen Nutzung
  - GR <= 100 qm: maximal zulässige Grundfläche, z. B. <= 100 qm
  - I: Zahl der Vollgeschosse
  - GB <= 4,00 m: maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen (Gebäudehöhe), z. B. <= 4,00 m
- Bauweise, Baugrenzen
  - o: offene Bauweise
  - : Baugrenze
- Grünflächen
  - private Grünfläche
  - RS: private Grünfläche, Zweckbestimmung: Gewässerräumstreifen
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung der Wasserwirtschaft
  - Fläche zur Regelung des Wasserabflusses, hier: Entwässerungsgraben
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Sonstige Planzeichen
  - St: Fläche für Stellplätze
  - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten des Unterhaltungspflichtigen zu belastende Fläche
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

## Gemeinde Westoverledingen

### Landkreis Leer

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9

### "Ferienhausgebiet Brouwer", Ihren

Übersichtsplan unmaßstäblich

**Diekmann & Mosebach**

Regionalplanung Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 211 26180 Rastede Tel. (04402) 9116-30 Fax 9116-40