



**9. Änderung und Teilaufhebung  
des  
Bebauungsplanes Nr. IH 10  
„Gewerbegebiet Ihrhove“**

**in Textform  
mit örtlichen Bauvorschriften**

**SATZUNG**

Entwurf

01.06.2021

---



## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), jeweils in der zurzeit geltenden Fassung, hat der Rat der Gemeinde Westoverledingen in seiner Sitzung am ..... die 9. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. IH10 „Gewerbegebiet Ihrhove“ in Textform mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

## FESTSETZUNGEN

### § 1 Geltungsbereich/Teilaufhebung

Der Geltungsbereich der 9. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. IH10 entspricht dem Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH10, rechtskräftig seit dem 17.12.2012. Der einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. F04, rechtskräftig seit dem 01.11.2005, überlagernde Teilbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH10 wird aufgehoben. Für den Überlagerungsbereich lebt nach der Teilaufhebung das Planrecht des Bebauungsplanes Nr. F04 wieder auf.

### § 2 Regelungswirkung

Der Geltungsbereich der 9. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. IH10 überlagert die Geltungsbereiche der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH10, rechtskräftig seit dem 17.12.2012 und der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH10, rechtskräftig seit dem 15.05.2017. Die den Festsetzungen dieser 9. Änderung nicht entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. IH10 in der Fassung der rechtsgültigen 7. und 8. Bebauungsplanänderung behalten unverändert ihre Gültigkeit. Die Beikarte ist Bestandteil der Satzung.

### § 3 Inhalt der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH10

- (1) Innerhalb der in Zone 2 und 3 der Beikarte liegenden Mischgebiete gem. § 6 BauNVO und eingeschränkten Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO ist eine Geschossflächenzahl von 0,8 zulässig (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO).
- (2) Innerhalb der in Zone 1 der Beikarte liegenden Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO sind maximal drei Vollgeschosse zulässig (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO).
- (3) Innerhalb der in Zone 2 und 3 der Beikarte liegenden Mischgebiete gem. § 6 BauNVO und eingeschränkten Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, Staffelgeschosse sind unzulässig (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO).
- (4) Innerhalb der in Zone 1 der Beikarte liegenden Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO ist eine Gebäudehöhe von maximal 13,00 m zulässig. Für Außen-Regallager gilt eine maximale Höhe (Oberkante Lagergut oder Dach) von 10,50 m. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

- (5) Innerhalb der in Zone 2 der Beikarte liegenden Mischgebiete gem. § 6 BauNVO und eingeschränkten Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO ist eine Traufhöhe von maximal 9,00 m und eine Gebäudehöhe von maximal 10,50 m zulässig (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO).
- (6) Innerhalb der in Zone 3 der Beikarte liegenden Mischgebiete gem. § 6 BauNVO ist eine Gebäudehöhe von maximal 9,00 m und eine Traufhöhe von maximal 6,50 m zulässig (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO).
- (7) Eine Überschreitung der definierten Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Schornsteine etc.) ist zulässig.
- (8) Innerhalb des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO). Die oberen Bezugspunkte sind für die Gebäudehöhe die obere Gebäudekante und für die Traufhöhe die Schnittkante zwischen Außendachfläche des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut. Für Außen-Regallager gilt die Oberkante des Lagergutes oder des Daches als oberer Bezugspunkt. Der untere Bezugspunkt ist die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße, gemessen senkrecht zur Mitte der zur erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite.

#### **§ 4 Inkrafttreten**

Die 9. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. IH10 mit örtlichen Bauvorschriften tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Westoverledingen, .....

.....  
(Bürgermeister)

## **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **§ 1 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 (3) NBauO entspricht dem Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 10.

### **§ 2 Höhe**

Die Höhe des Lagergutes bzw. dessen Lagereinrichtung darf innerhalb des Geltungsbereiches dieser örtlichen Bauvorschriften eine Höhe von 10,50 m nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des Lagergutes bzw. dessen Lagereinrichtung ist. Unterer Bezugspunkt ist die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße, gemessen senkrecht zur Mitte der zur erschließenden Straße zugewandten Seite. (§ 84 (3) Nr. 5 NBauO)

Hinweis: Gem. § 80 (3) NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500 000 Euro geahndet werden.

## HINWEISE

1. Als gesetzliche Grundlagen gelten für diesen Bebauungsplan gelten:
  - BauGB: "Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist"
  - BauNVO: "Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)"
  - NBauO: "Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. S. 384)"
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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 unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafestraße 11, 26603 Aurich, Tel.: 04341-179932, 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.
3. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen und Bodenverunreinigungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.
4. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.
5. Anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

---

## VERFAHRENSVERMERKE

---

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 9. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. IH10 mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom ..... bis einschließlich zum ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Westoverledingen, .....

.....  
(Bürgermeister)

---

### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 9. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. IH10 mit örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden vom ..... bis einschließlich zum ..... ortsüblich und auf der Internetseite der Gemeinde Westoverledingen bekannt gemacht. Der Entwurf der 9. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. IH10 mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung haben vom ..... bis einschließlich zum ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und waren auf der Internetseite der Gemeinde Westoverledingen einsehbar.

Westoverledingen, .....

.....  
(Bürgermeister)

---

### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat die 9. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. IH10 mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Westoverledingen, .....

.....  
(Bürgermeister)

## INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss zur 9. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. IH10 mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10 BauGB am ..... im Amtsblatt für den Landkreis Leer bekannt gemacht worden. Die 9. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. IH10 mit örtlichen Bauvorschriften ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Westoverledingen, .....

.....  
(Bürgermeister)

---

## VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 9. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. IH10 mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 9. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. IH10 mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen, .....

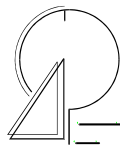
.....  
(Bürgermeister)

---

## PLANVERFASSER

Die Ausarbeitung des Satzungsentwurfes zur 9. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. IH10 in Textform mit örtlichen Bauvorschriften erfolgte im Auftrag der Gemeinde Westoverledingen vom Planungsbüro:

Diekmann •  
Mosebach  
& Partner



Regionalplanung  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede  
Telefon (0 44 02) 9116-30  
Telefax (0 44 02) 9116-40  
www.diekmann-mosebach.de  
mail: info@diekmann-mosebach.de

.....  
(Unterschrift)