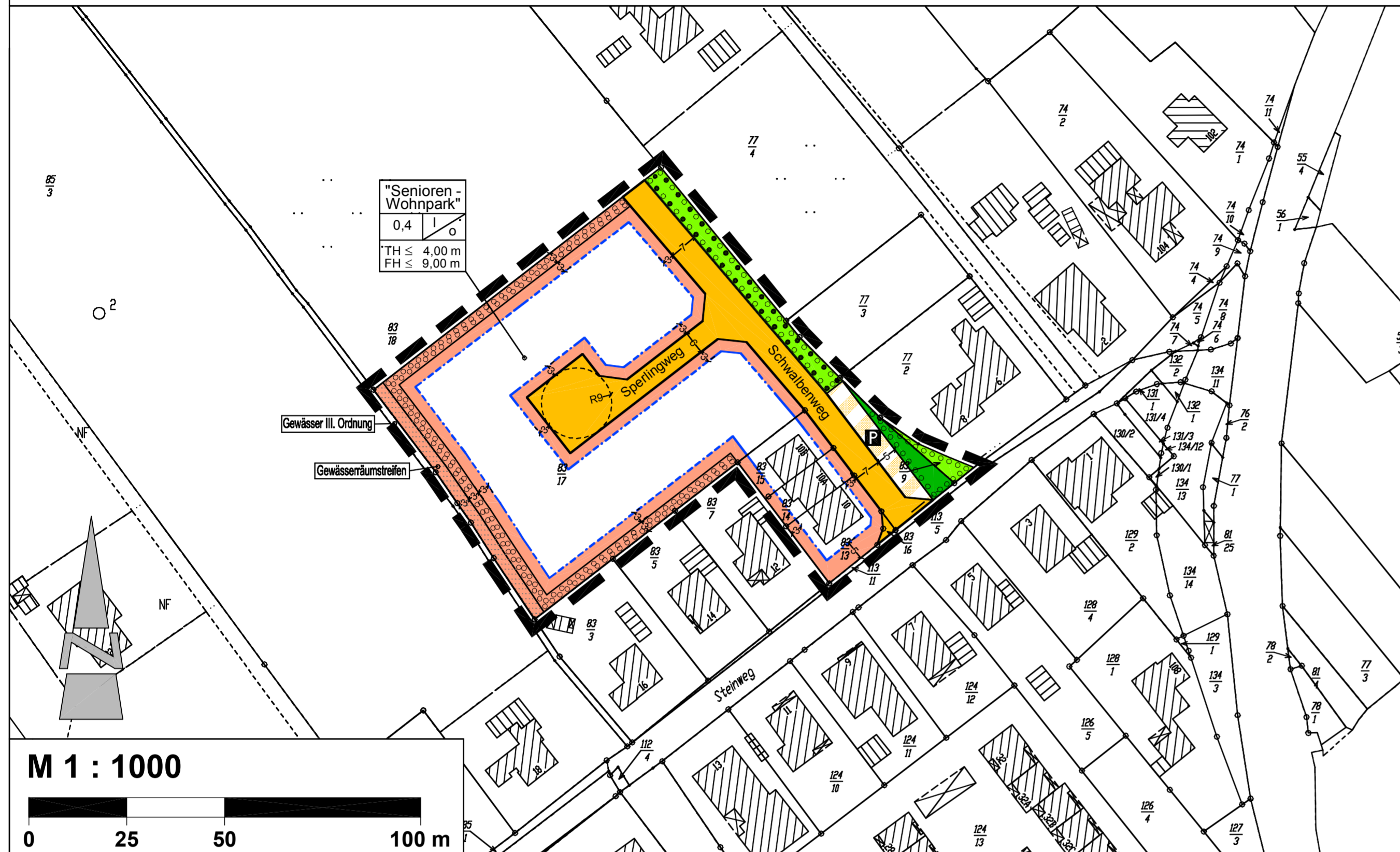


# Gemeinde Westoverledingen

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10

### "Senioren - Wohnpark"

#### mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. F 5



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Innerhalb des festgesetzten Baugebietes mit der Zweckbestimmung "Senioren - Wohnpark" sind ausschließlich Alterswohnungen zulässig.
- Innerhalb des festgesetzten Baugebietes "Senioren - Wohnpark" gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
  - Oberer Bezugspunkt: a) Traufe: Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
  - b) First: obere Firstkante
  - Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße (Planstraße)
- Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 12 und 14 BauNVO nicht zulässig.
- 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. 10 anzulegen.
 

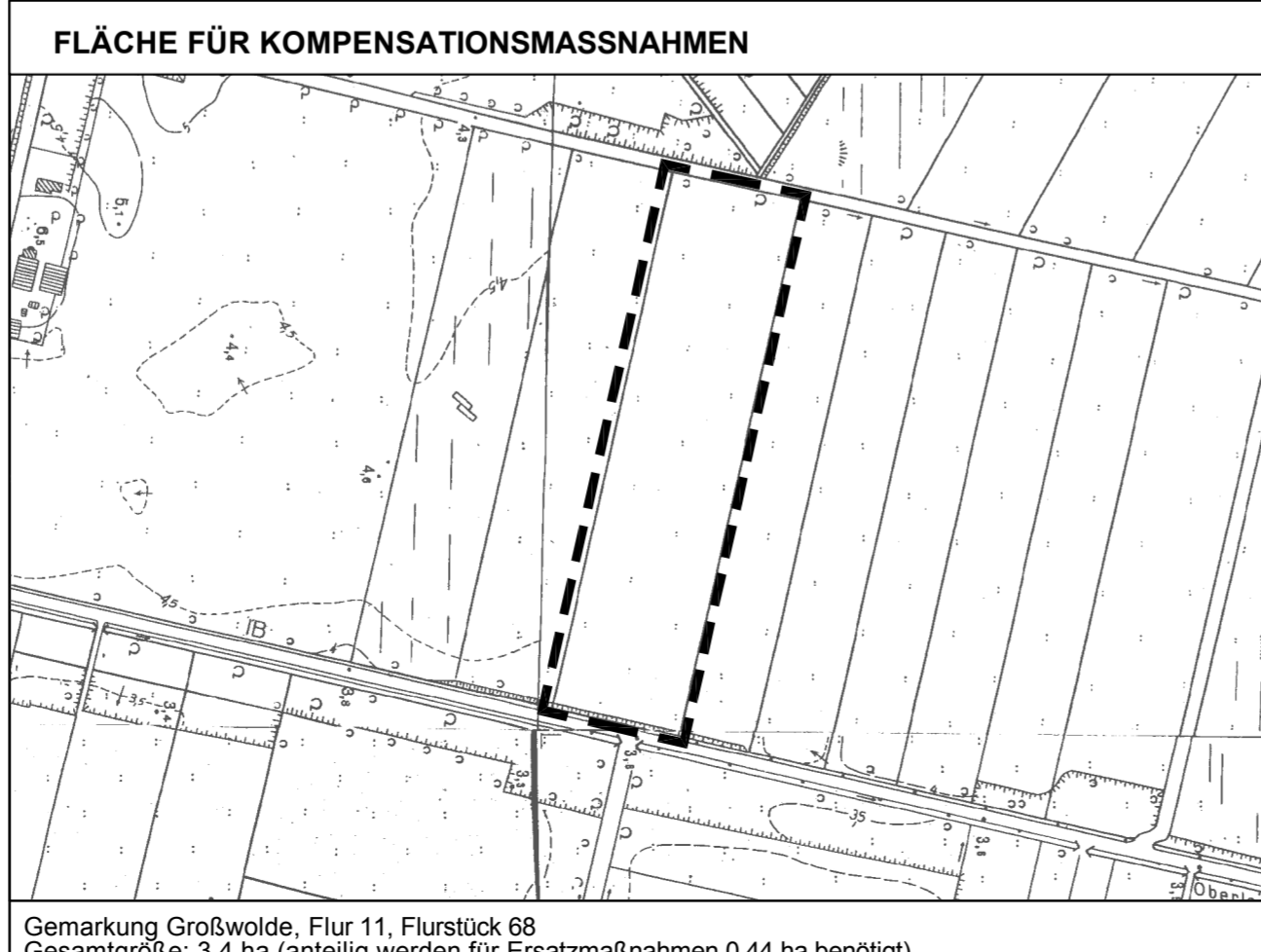
Pflanzenarten: Eberesche, Hainbuche, Esche, Weißbirke, Stieleiche, Schwarzerle, Faulbaum, Holunder, Hundsrose, Schneeball, Pfaffenhütchen, Weißdorn

Folgende Gehölzqualitäten sind zu verwenden:

  - für Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm
  - für Sträucher: leichte Sträucher, 2x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm
- Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB und der festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind die vorhandenen Gehölze nach Maßgabe des Grünordnungsplanes (GOP) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 zu erhalten und durch Neuanpflanzungen weiterzuentwickeln.
- Eine 0,44 ha große Fläche in der Gemarkung Großwolde, Flur 11, Flurstück 68 (Gesamtgröße 3,4 ha) ist rechtsverbindlicher Bestandteil des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10. 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. 10 realisiert.

**NACHRICHTLICHE HINWEISE**

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, 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 der Bezirksregierung Weser-Ems Dezernat 406 - Archäologische Denkmalpflege - 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 Abfallbehörde des Landkreises zu benachrichtigen.
- Der Grünordnungsplan (GOP) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 "Senioren - Wohnpark" ist Bestandteil der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10.
- Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 "Senioren - Wohnpark" überlagert in einem Teilbereich den des Bebauungsplanes Nr. F 5 "Steinweg" der Gemeinde Westoverledingen. Die für diesen Teilbereich geltenden Festsetzungen werden durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes außer Kraft gesetzt.



**PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, in der jeweils aktuellen Fassung, hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 "Senioren - Wohnpark" mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. F 5, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Westoverledingen, den .....

.....  
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 .....). 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), den .....

Katasteramt Leer (Ostfriesland)

**PLANVERFASSER**

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach

Rastede, den .....

.....  
Dipl.-Ing. O. Mosebach  
(Planverfasser)

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 10.09.2003 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 "Senioren - Wohnpark" mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. F 5 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 10.01.2004 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Westoverledingen, den .....

.....  
Bürgermeister

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 03.03.2004 nach Erörterung dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 "Senioren - Wohnpark" mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. F 5 zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB - und § 97 NBauO - beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 (2) BauGB am 03.04.2004 ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat mit Begründung vom 13.04.2004 bis zum 13.05.2004 öffentlich ausgelegen.

Westoverledingen, den .....

.....  
Bürgermeister

**SATZUNGSBESCHLUSS**

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 "Senioren - Wohnpark" mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. F 5, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am 21.06.2004 gemäß § 10 (1) BauGB und der §§ 56 u. 97 NBauO und der §§ 6 u. 40 der NGO in den zst. geltenden Fassungen als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 (8) BauGB beigefügt.

Westoverledingen, den .....

.....  
Bürgermeister

**INKRAFTTRETEN**

Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 "Senioren - Wohnpark" mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. F 5 ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... im Amtsblatt ..... bekannt gemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 10 "Senioren - Wohnpark" ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Westoverledingen, den .....

.....  
Bürgermeister

**VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 "Senioren - Wohnpark" ist gemäß § 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. 10 "Senioren - Wohnpark" sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen, den .....

.....  
Bürgermeister

**BEGLAUBIGUNG**

Diese Ausfertigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 "Senioren - Wohnpark" stimmt mit der Urschrift überein.

Westoverledingen, den .....

.....  
Bürgermeister

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

- Art der baulichen Nutzung**  
 Baugebiet "Senioren - Wohnpark"
- Maß der baulichen Nutzung**  
GRZ 0,4 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,4  
Anzahl der zulässigen Vollgeschosse  
TH ≤ 4,00 m Traufhöhe ≤ 4,00 m, Höhenbezugspunkte s. textl. Festsetzung Nr. 2  
FH ≤ 9,00 m Firsthöhe ≤ 9,00 m, Höhenbezugspunkte s. textl. Festsetzung Nr. 2
- Bauweise, Baugrenzen**  
 offene Bauweise  
Baugrenze
- Verkehrsflächen**  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Straßenverkehrsfläche  
 Öffentliche Parkfläche
- Grünflächen**  
 private Grünfläche
- 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  
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
 Gewässerräumstreifen

## Gemeinde Westoverledingen

### Landkreis Leer

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10, "Senioren - Wohnpark" mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. F 5

