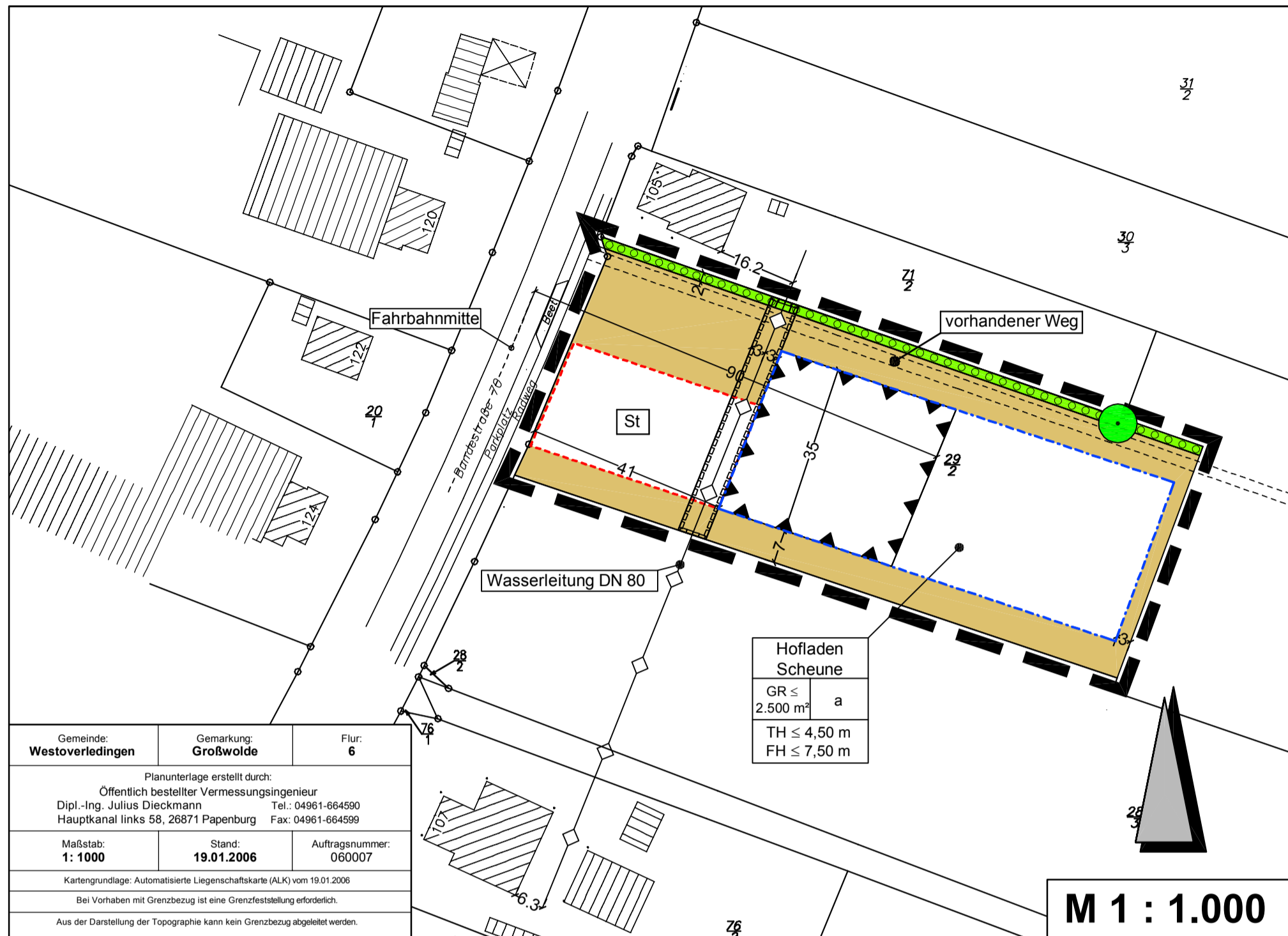


Gemeinde Westoverledingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 13

"Hofladen"



Gemeinde: Westoverledingen	Gemarkung: Großwolde	Flur: 6
Planunterlage erstellt durch: Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Julius Dieckmann Hauptkanal links 58, 26871 Papenburg Tel.: 04961-664590 Fax: 04961-664599		
Maßstab: 1 : 1000	Stand: 19.01.2006	Auftragsnummer: 060007
Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) vom 19.01.2006 Bei Vorhaben mit Grenzbezug ist eine Grenzfeststellung erforderlich. Aus der Darstellung der Topographie kann kein Grenzbezug abgeleitet werden.		

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Westoverledingen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 "Hofladen" bestehend aus der Planzeichnung sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Westoverledingen, 29.06.2006

Der Bürgermeister

(Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Maßstab: 1 : 1.000

Diesem Plan liegen Angaben des amtlichen Vermessungswesens zugrunde. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig (§ 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds.GVBl. 2003, Seite 5). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 19.01.2006). 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.

Papenburg,

Dipl.-Ing. Julius Dieckmann
(Öffentl. best. Vermessungsingenieur)

PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach.

Westoverledingen, 29.06.2006

Dipl. Ing. O. Mosebach
(Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 11.01.2006 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 "Hofladen" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs.1 BauGB am 01.04.2006 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Westoverledingen, 29.06.2006

Der Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 26.04.2006 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 "Hofladen" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB/ § 4a Abs. 3 Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 06.05.2006 ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 und der Begründung haben vom 15.05.2006 bis zum 15.06.2006 öffentlich gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Westoverledingen, 29.06.2006

Der Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 "Hofladen" nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 29.06.2006 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Westoverledingen, 29.06.2006

Der Bürgermeister

BEKANTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 "Hofladen" ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt bekannt gemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 13 ist damit am in Kraft getreten.

Westoverledingen,

Der Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 "Hofladen" ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen,

Der Bürgermeister

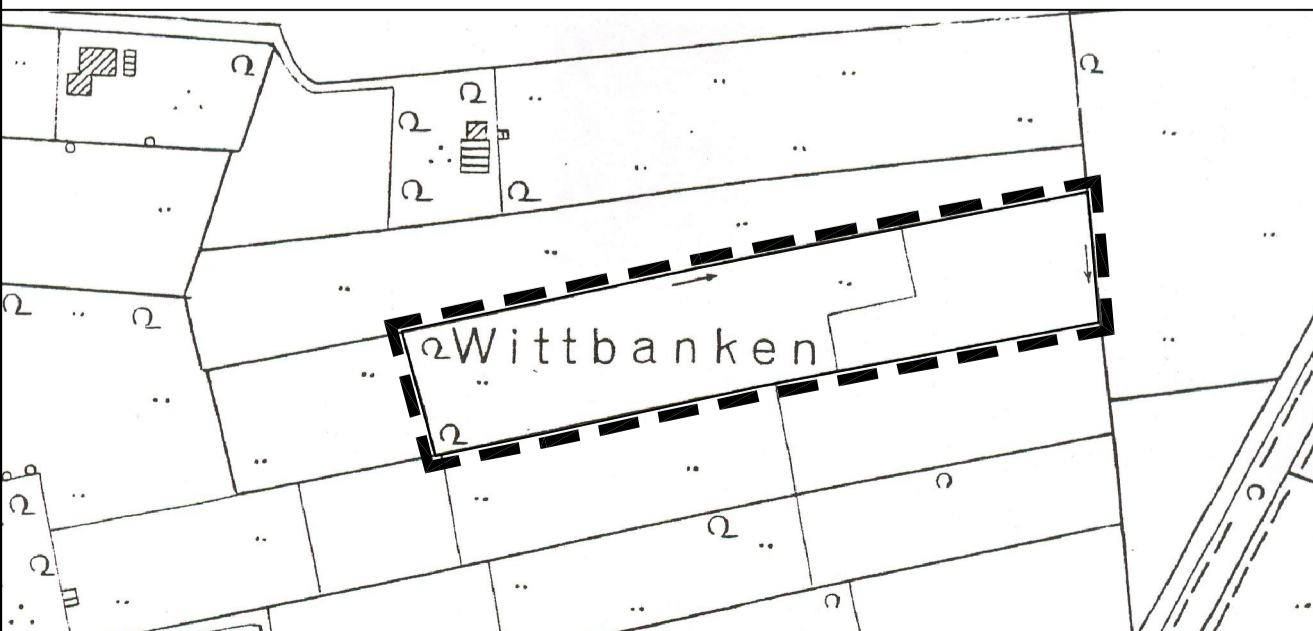
BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 "Hofladen" stimmt mit der Urschrift überein.

Westoverledingen,

Der Bürgermeister

FLÄCHE FÜR KOMPENSATIONSMASSNAHMEN



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

Baufläche, Zweckbestimmung gem. Planzeichnung

2. Maß der baulichen Nutzung

GR ≤ 2.500 m² maximal zulässige Grundfläche, z. B. 2.500 m²

TH ≤ 4,50 m maximal zulässige Traufhöhe, z. B. 7,50 m (Bezugspunkte s. textl. Festsetzung Nr. 4)

FH ≤ 7,50 m maximal zulässige Firsthöhe, z. B. 4,50 m (Bezugspunkte s. textl. Festsetzung Nr. 4)

3. Bauweise, Baugrenzen

a abweichende Bauweise (s. textl. Festsetzung Nr. 5)

Baugrenze

4. Grünflächen

private Grünfläche

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

unterirdische Versorgungsleitung,
(hier: Wasserleitung 80 PVC des Wasserversorgungsverbandes Overledingen)

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

zu erhaltender Einzelbaum

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. Sonstige Planzeichen

Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten des Leitungsträgers zu belastende Fläche

Textliche Festsetzungen

- Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche mit der Zweckbestimmung „Hofladen/Scheune“ sind zulässig:
 - Einzelhandelsbetrieb (Hofladen) zur Direktvermarktung landwirtschaftlicher Erzeugnisse,
 - Räume für betriebsbezogene Verwaltungen (z. B. Büroräume),
 - Anlagen und Einrichtungen zur Lagerung landwirtschaftlicher Erzeugnisse,
 - Stellplätze
- Innerhalb des ersten Obergeschosses sind zusätzlich Wohnungen für Betriebspersonal zulässig.
- Innerhalb des festgesetzten Baugebietes ist eine Überschreitung der festgesetzten, maximal zulässigen Grundfläche (GR) durch die Anlagen nach § 19 (4) BauNVO bis zu 80% der Grundfläche zulässig.
- Innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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 öffentlichen Erschließungsstraße

Die festgesetzten Traufhöhen (TH) gelten nicht für Krüppelwalm, Dachgauben, Erker, Wintergärten und sonstige untergeordnete An- oder Ausbauten. Geringfügige Überschreitungen der maximal zulässigen Firsthöhen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) sind zulässig.
- Innerhalb der abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO sind Gebäude zulässig wie in der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.
- Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB ist eine standortgerechte Baum-Strauchhecke nach Maßgabe des Grünordnungsplanes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan anzulegen.

Pflanzenarten:

Bäume: Birke, Eberesche, Hainbuche, Esche, Stieleiche, Schwarzerle

Sträucher: Faulbaum, Holunder, Hundsrose, Schneeball, Pfaffenhütchen, Weißdorn

Folgende Gehölzqualitäten sind zu verwenden:

Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm

Sträucher: leichte Sträucher, 2x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm
- Der innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzte Einzelbaum ist zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind nach Maßgabe des Grünordnungsplanes adäquat zu ersetzen.
- Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB 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. Rasengitterstein, Schotterrasen etc.) zu befestigen.
- Innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind die straßenseitigen Fenster von Schlafräumen mit schalldämmten Lüftungssystemen auszustatten. Alternativ hierzu ist eine Lüftung von Schlafräumen über lärmabgewandte bzw. abgeschirmte Fassadenseiten zu ermöglichen.
- Eine ca. 0,38 ha große Fläche in der Gemarkung Ihrhove, Flur 3, Flurstück 87/57 (Gesamtgröße 0,83 ha) ist rechtsverbindlicher Bestandteil des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13. 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. 13 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 dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, 26121 Oldenburg 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 sich bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte ergeben, ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.
- Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 verläuft eine Wasserleitung (80 PVC) des Wasserversorgungsverbandes Overledingen.
- Der Grünordnungsplan (GOP) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 "Hofladen" ist Bestandteil der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13.

Gemeinde Westoverledingen

Landkreis Leer

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 13

"Hofladen"

Übersichtsplan unmaßstäblich



Diekmann & Mosebach Regionalplanung Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

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

