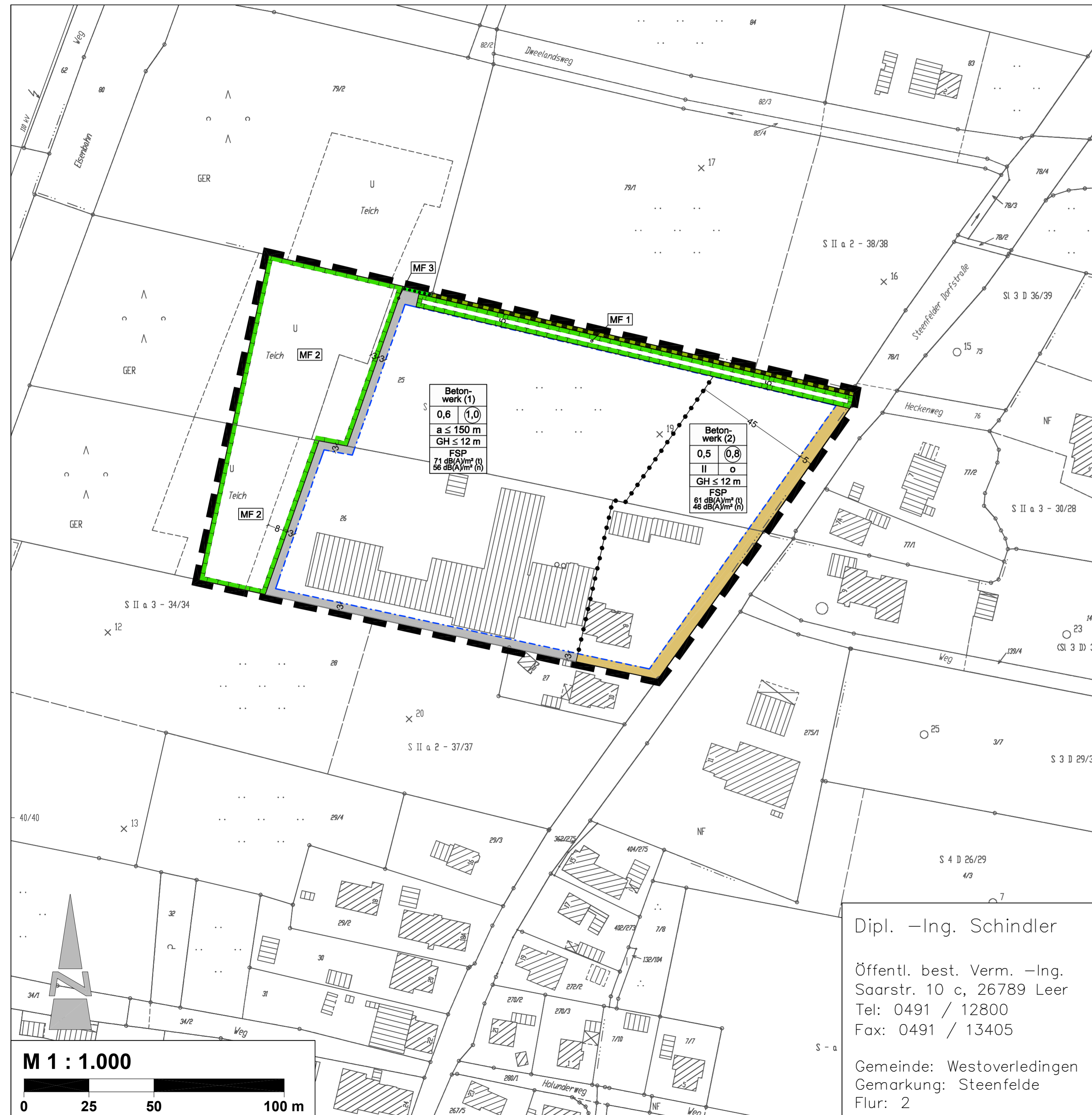


# Gemeinde Westoverledingen

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 14 "Betonwerk Steenfelde"



Dipl. -Ing. Schindler

Öffentl. best. Verm. -Ing.  
Saarstr. 10 c, 26789 Leer  
Tel: 0491 / 12800  
Fax: 0491 / 13405

Gemeinde: Westoverledingen  
Gemarkung: Steenfelde  
Flur: 2

### 1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Innerhalb des festgesetzten Baugebietes mit der Zweckbestimmung "Betonwerk" (1) sind folgende Nutzungen zulässig:

- Betriebsanlagen des Betonwerkes;
- Lagerplätze;
- Lagerhallen;
- Stellplatzanlagen.

2. Innerhalb des festgesetzten Baugebietes mit der Zweckbestimmung "Betonwerk" (2) sind folgende Nutzungen zulässig:

- nicht wesentlich störende Betriebsteile des Betonwerkes;
- Lagerhallen;
- Räume für betriebsbezogene Verwaltungen (z. B. Büroräume);
- Wohnungen (für Betriebsinhaber und Betriebsleiter);
- Stellplatzanlagen.

3. Innerhalb des Plangebietes sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren flächenbezogener Schallleistungspegel (FSP) je m² Grundstücksfläche den in der Planzeichnung festgesetzten Tag- und Nachtwerten nicht überschreiten (Festlegung entsprechend Lärmgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14).

Eine Überschreitung der dem jeweiligen Grundstück zustehenden, flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSP) ist zulässig, sofern durch betriebseigene Abschirmungen (Betriebsgebäude Lärmschutzwände u. a.) eine entsprechende Reduzierung auf die anteilig zulässige Immissionsbelastungen an den benachbarten Wohngebäuden erzielt wird. Dieses ist im Einzelfall im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen.

4. Innerhalb des Geltungsbereiches beträgt die zulässige Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 (2) BauNVO eine Gebäudehöhe (GH) von maximal 12,00 m. Als Bezugspunkte gelten:

Oberer Bezugspunkt: obere Gebäudekante  
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmittellinie) der Steenfelder Dorfstraße

Ausgenommen von dieser Regelung sind einzelne, funktionsgerechte technische Anlagen (z. B. Schornsteine, Lüftungsanlagen, Silos, Trocknungsanlagen, Maßnahmen für den Immissionsschutz und sonstige technische Anlagen wie Sendemasten etc., die dem Gebäude und dessen Nutzung direkt zugeordnet werden können), die nicht durch andere Ausführungen innerhalb der vorgenannten Gebäudehöhen erhöht werden können.

5. In der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO sind innerhalb des Baugebietes Gebäudeabmessungen bis zu einer Länge von 150 m zulässig. Die seitlichen Grenzabstände gem. der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind einzuhalten. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudeabmessungen nicht anzurechnen.

6. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (MF 1 - 3) gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind nach Maßgaben des Grünordnungsplanes (GOP) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Die Fläche (MF 1) entlang der gem. § 33 NNatG geschützten Wallhecke ist als begleitender Krautsaum (Wallheckenschutzstreifen) zu entwickeln. Innerhalb dieser Flächen sind Bodenauf- und abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.
- Die innerhalb der Fläche (MF 2) vorhandenen Gehölz- und Gewässerstrukturen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die verbleibende Fläche ist der freien Sukzession zu überlassen.
- Entlang der östlichen Grenze sind 11 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten (MF 3)

Vorgeschlagene Pflanzenarten: Eberesche, Stieleiche, Esche, Hainbuche  
Pflanzqualitäten: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm

7. Innerhalb der festgesetzten Flächen 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 Gehölz- und Gewässerstrukturen zu erhalten.

### NACHRICHTLICHE HINWEISE

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenasammungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen), auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind die Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 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.

2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

3. Das Betriebsgelände des Betonwerkes Steenfelde stellt eine gefahrenverdächtige Betriebsfläche gemäß § 2 IV des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) dar, da grundsätzlich aufgrund der dort verwendeten Stoffe bzw. anfallenden Abfallarten ein Gefahrenverdacht hinsichtlich einer Boden- bzw. Gewässerverschmutzung besteht. Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind daher die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d. h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG).

4. Der Grünordnungsplan (GOP) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 "Betonwerk Steenfelde" ist Bestandteil der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 "Betonwerk Steenfelde".

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Westoverledingen.

2. Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 verläuft eine nach § 33 NNatG geschützte Wallhecke.

### PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, in den jeweils aktuellen Fassungen, hat der Rat der Gemeinde Westoverledingen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 "Betonwerk Steenfelde" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Westoverledingen, 19.06.2008

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 nichtzweckmäßige 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), .....

Dipl.-Ing. Gerhard Schindler  
(Öffentl. best. Vermessungsingenieur)

#### PLANVERFASSER

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

Rastede, 19.06.2008

Dipl. Ing. O. Mosebach  
(Planverfasser)

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 12.07.2006 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 "Betonwerk Steenfelde" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 BauGB am 29.09.2007 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Westoverledingen, 19.06.2008

Bürgermeister

### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 28.11.2007 nach Erörterung dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 "Betonwerk Steenfelde" zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 05.01.2008 ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 "Betonwerk Steenfelde" hat mit Begründung vom 15.01.2008 bis zum 15.02.2008 öffentlich ausgelegt.

Westoverledingen, 19.06.2008

Bürgermeister

### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 "Betonwerk Steenfelde" bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.06.2008 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt.

Westoverledingen, 19.06.2008

Bürgermeister

### INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 "Betonwerk Steenfelde" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... im Amtsblatt bekannt gemacht worden. Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 "Betonwerk Steenfelde" ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Westoverledingen, .....

Bürgermeister

### VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 "Betonwerk Steenfelde" ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen, .....

Bürgermeister

### BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 "Betonwerk Steenfelde" stimmt mit der Urschrift überein.

Westoverledingen, .....

Bürgermeister

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### 1. Art der baulichen Nutzung

vorhabenbezogene Bauflächen mit der Zweckbestimmung "Betonwerk (1)"

vorhabenbezogene Bauflächen mit der Zweckbestimmung "Betonwerk (2)"

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,6  
1,0 zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), z. B. 1,0  
GH ≤ 12,00 m Gebäudehöhe ≤ 12,00 m, Höhenbezugspunkte, s. textl. Festsetzung

#### 3. Bauweise, Baugrenzen

o offene Bauweise, s. textl. Festsetzung  
a ≤ 150 m abweichende Bauweise, s. textl. Festsetzung  
Baugrenze

#### 4. Grünflächen

private Grünflächen

#### 5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

#### 6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z. B. von Baugebieten  
FSP  
71 dB(A) tags  
56 dB(A) nachts  
Flächenbezogener Schalleistungspegel (FSP), Tag- und Nachtwerte

## Gemeinde Westoverledingen Landkreis Leer

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 14 "Betonwerk Steenfelde"

Übersichtsplan unmaßstäblich

