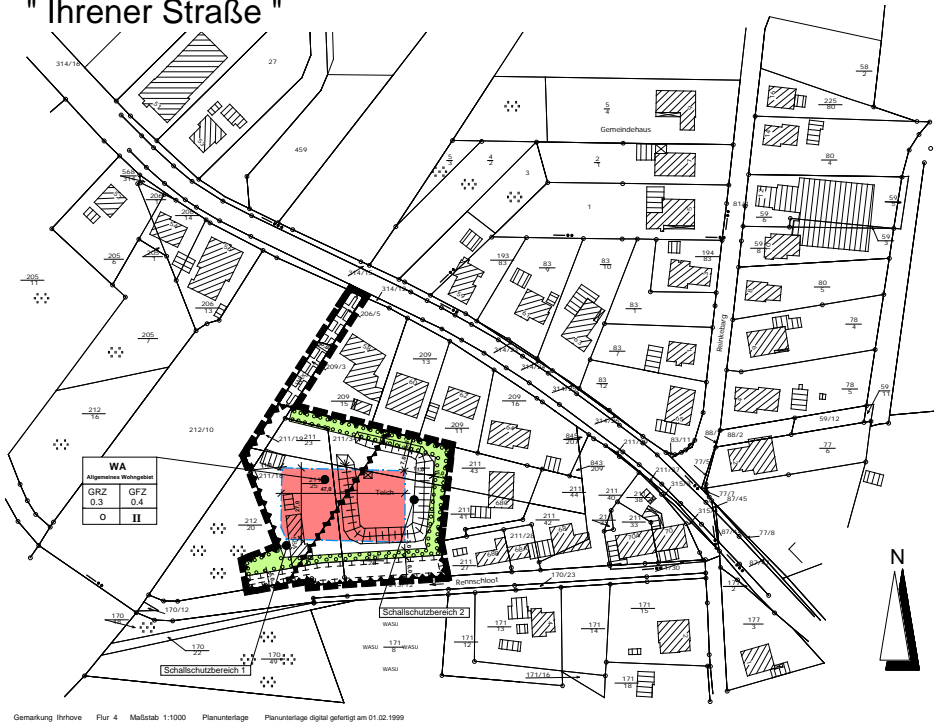


GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.4

"Ihrener Straße"



Gemarkung Ihrhove Flur 4 Maßstab 1:1000 Planunterlage
 Planunterlage digital gefertigt am 01.02.1999
 Vermessungs- und Katasterbehörde Leer
 Katasteramt Leer

Textliche Festsetzungen

- Innenhalb des „Allgemeinen Wohngebietes“ (WA) gemäß § 4 BauNVO sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht ständige Handwerksbetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innenhalb der dargestellten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S.d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind im Abstand von 25 bis 60 m von der Mitte der B 70 (Lärmschutzbereich 1) nur Wohngebäude zulässig, bei denen die der schallbelasteten Seite zugewandten Fenster-, Tür- und Wandelemente im EG und 1. OG der Schallschutzklasse IV (Lärmpegelbereich IV nach VDI 2791 bzw. DIN 4109) entsprechen.
- Innenhalb der dargestellten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S.d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind im Abstand von 60 bis 110 m von der Mitte der B 70 (Lärmschutzbereich 2) nur Wohngebäude zulässig, bei denen die der schallbelasteten Seite zugewandten Fenster-, Tür- und Wandelemente im EG und 1. OG der Schallschutzklasse III (Lärmpegelbereich III nach VDI 2791 bzw. DIN 4109) entsprechen.
- Das anfallende Regenwasser von Dachflächen, Lagerflächen und Flächen anderer Nutzungen, von denen kein Schadensfremtrag zu erwarten ist, ist als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB auf den privaten Grundstücken zu versickern, sofern die Bodenverhältnisse dies zulassen, ansonsten ist das anfallende Wasser in den angrenzenden Gräben abzuleiten.
- Innenhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach Maßgaben des landschaftsökologischen Fachbeitrages (s. Kap. 3.5) zum Bebauungsplan zur Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft, hervorgerufen durch die Umsetzung des Planvorhabens, durchzuführen.
- Innenhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 (1) Abs. 25 a BauGB) sind ausschließlich Gehölze aus standortgerechten, heimischen Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen sind nach Maßgabe des landschaftsökologischen Fachbeitrages (s. Kap. 3.5) auszuführen. Die Festsetzung ist in der auf die Festlegung der Robbaumartem folgende Pflanzperiode zu erfüllen.

Vorgeschlagene Gehölzarten: Stieleiche, Rotbuche, Hainbuche, Eberesche, Feldahorn, Hasel, Roter Hainbühl, Weißdorn, Schlehe, Flauchbaum, Hundsteech, Hainbuche.

Eine Ergänzung der Gehölze durch standortgerechte, heimische Arten wie z.B. Schwarzerle, Sandbirke, Gewöhnlicher Schneeball, Heckenrosche ist möglich.

Qualitäten: Bäume: Heister, 2x verpflanzt, Höhe: 125 – 150cm
 Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe: 70-90cm

Nachrichtliche Hinweise

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten un- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, diese Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Abfalllagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
- Das Bebauungsplangebiet grenzt im Süden an das Gewässer Nr. 49 (Gewässer II, Ordnung der Mühler Stielach). Ausgehend von der Böschungsoberkante ist ein 5 m breiter Streifen von jeglicher Befestigung und Bebauung freizuhalten.

PLANZEICHENERKLÄRUNG (gem. Planz V 1990)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Grundflächenzahl (GRZ) z.B. 0,3
 Geschößflächenzahl (GFZ) z.B. 0,4
 Zahl der Vollgeschosse z.B. II

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

o offene Bauweise
 - - - - - Baugrenze

4. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

5. SONSTIGE PLANZEICHEN

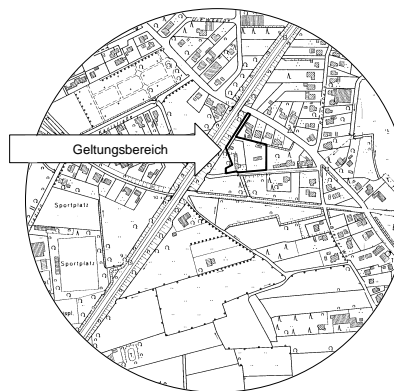
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsgerechten zugunsten der Anwohner der Flurstücke 211/16, 211/19, 211/23, 211/25, 211/26 und 211/34 zu belastende Flächen
 Umgrenzung der Flächen für Nutzungseinschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmschutzbereich 1 und 2)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN

- Landkreis Leer -

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 4

"Ihrener Straße"



Diemann & Mosebach Regionalplanung Stadt- u. Landschaftsplanung

Entwicklungs- und Projektmanagement

Varleer Straße 9 26349 Jade / Jaderberg Tel. (04454) 916382 Fax 916380

