

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung
 - MI Mischgebiet
- Maß der baulichen Nutzung
 - 0,6 Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,6
 - 1,2 Geschossflächenzahl (GFZ) z.B. 1,2
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. II
 - GH Gebäudehöhe
 - TH Traufhöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - o offene Bauweise
 - Baugrenze
- Wasserflächen
 - Wasserfläche
- Grünflächen
 - RS privat private Grünfläche Räumstreifen
 - zu erhaltende Bäume
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserableitungen
 - Verrohrung Gewässer II. Ordnung unterirdisch

- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf
 - Flächen für den Gemeinbedarf
 - Öffentliche Verwaltung
 - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen
 - Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG
 - US Unterhaltungsstreifen
 - Außenwohnbereich unzulässig ohne weitere schallabschirmende Maßnahmen
 - Lärmpegelbereich III gem. DIN 4109
 - Lärmpegelbereich IV gem. DIN 4109



Gemarkung Ihrhove Flur 4 tlw. Maßstab 1: 1000

PRÄAMBEL

Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplanes

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der jeweils aktuellen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Westoverledingen die Aufstellung für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Ih 9, Ortsteil Ihrhove, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Westoverledingen, den ...23.06.2015...
 (Siegel) Bürgermeister (Lüpkes)

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Maßstab: 1:1000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
 © 2011 LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Aurich

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nicht-eigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf

- die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,
- die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen ... (Auszug aus § 5 (3) NVermG).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 10.06.2014). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Orthlichkeit ist einwandfrei möglich

Leer, den ...20.05.15...
 (Siegel) Dipl.-Ing. D. Beening (öffentl. bestellter Vermessungsingenieur)

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Ih 9, Ortsteil Ihrhove, wurde ausgearbeitet vom Fachbereich Bauen und Planen der Gemeinde Westoverledingen.
 Westoverledingen, den ...23.06.2015...
 (Siegel) Bürgermeister (Lüpkes)

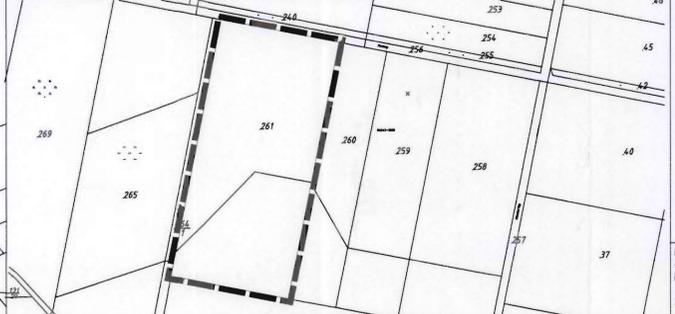
VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 18.06.2014 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Ih 9, Ortsteil Ihrhove, im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.10.2014 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 06.11.2014 bis 08.12.2014 öffentlich ausgelegen.

Westoverledingen, den ...23.06.2015...
 (Siegel) Bürgermeister (Lüpkes)

Flächen für Kompensationsmaßnahmen



Gemarkung Völlen, Flur 14, Flurstück 261
 Gesamtgröße: ca. 61.045 m², anteilig werden 1300 m² benötigt

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat die 3. Änderung des Bebauungsplan Ih 9, Ortsteil Ihrhove, bestehend aus der Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.03.2015 gemäß § 10 (1) BauGB und des § 84 NBauO in der z.Zt. geltenden Fassungen als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

Westoverledingen, den ...23.06.2015...
 (Siegel) Bürgermeister (Lüpkes)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes Ih 9, Ortsteil Ihrhove, ist gemäß § 10 (3) BauGB am 15.06.15 im Amtsblatt bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Ih 9 ist damit am 16.06.15 rechtsverbindlich geworden.

Westoverledingen, den ...18.06.2015...
 (Siegel) Bürgermeister (Lüpkes)

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Ih 9, Ortsteil Ihrhove, ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen, den
 (Siegel) Bürgermeister (Lüpkes)

Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Ih 9, Ortsteil Ihrhove, sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen, den
 (Siegel) Bürgermeister (Lüpkes)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO unzulässig
- Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI) sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 6 bis Nr. 8 BauNVO, wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten i. S. d. § 4a (3) Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.
- Innerhalb des Plangebietes gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
 Oberer Bezugspunkt:
 a) Traufe: Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut (dieses gilt nicht für Walme, Dachgauben, Dacherker sowie andere, dem Dach deutlich untergeordnete Bauteile.)
 b) Gebäudehöhe: höchster Punkt der Dacheindeckung
 Unterer Bezugspunkt:
 Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße.

- Für Gebäude entlang der Bahnhofstraße in einer Tiefe bis 20 m ab Straßenbegrenzungslinie mit den zur Bahnhofstraße zugewandten Räumen im Erdgeschoss ist eine Wohnnutzung ausgeschlossen.
- Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig.

- Werden Bestandsgebäude von der Baugrenze durchschnitten, so ist die Baugrenze dann einzuhalten, wenn erhebliche Umbauten vorgenommen werden. Erhebliche Umbauten sind solche, die nicht der Werterhaltung, sondern der Wertsteigerung des Gebäudes dienen. Reparaturarbeiten, Umbauarbeiten und Nutzungsänderungen können im Rahmen des Bestandschutzes ohne Rücksicht auf die Baugrenzen durchgeführt werden.
- Die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Räumstreifen“ entlang des Gewässers II. Ordnung Nr. 49 „Rennschloot“ der Muhder Sielacht, sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.
- Hochbauliche Nebenanlagen gem. § 12 und § 14 BauNVO (Garagen, Gartenhäuschen u. ä.) sind im Bereich des verrohrten Gewässers und des Unterhaltungsstreifens, innerhalb der Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, unzulässig.

Dipl.-Ing. Dirk Beening
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 Hauptstraße 38
 26789 Leer

B-Plan Ih 9
 Gesch.-Nr.: G 14661

Planunterlage
 Stand: 10.06.2014

Gemeinde: Westoverledingen
 Gemarkung: Ihrhove
 Flur: 4

- Festgesetzte Einzelbäume gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind dauerhaft zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen aufgrund einer Befreiung sind adäquat zu ersetzen.

- Innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind in den als Lärmpegelbereich III (gem. DIN 4109) gekennzeichneten Bereichen für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R'w,res) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:
 Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R'w,res = 35 dB
 Unterrichtsräume u. ä.: erf. R'w,res = 30 dB
 Büroräume u. ä.: erf. R'w,res = 30 dB

- Innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind in den gekennzeichneten Bereichen (gesamter Geltungsbereich) bei Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämmte Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Alternativ kann die Lüftung von zum Schlafen geeigneten Räumen ohne schallgedämmte Lüftungseinrichtungen bei Einzelnachweis erfolgen.

- Innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind in den gekennzeichneten Bereichen bei Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen Außenwohnbereiche ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahme kann die Anordnung dieser Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den lärmabgewandten Seiten verstanden werden.

- Die Fläche der Gemeinde Westoverledingen, Gemarkung Völlen, Flur 14, Flurstück 261 (Gesamtgröße 61.045 m², anteilig werden 1.300 m² benötigt) ist rechtsverbindlich Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. Ih9 (Kompensationsfläche). 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 von unvermeidbaren zulässigen Eingriffen in die Natur und Landschaft (Entwicklung von artenreichen, extensiven Grünland) umgesetzt.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. Ih9 gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Westoverledingen.
- Gem. § 8 NDSchG dürfen in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.
- Gem. § 10 (1) Nr. 4 bedarf einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichten, ändern oder beseitigen will.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstr. 11 in Aurich, Tel.: 04941 / 1799-32 unverzüglich gemeldet werden (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz v. 30.05.1978). Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) 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 bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauaufsichtsführende Firma.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gilt für die Mischgebietsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Ih9. Ausgenommen von der Vorschrift ist die nordwestliche Teilfläche des Flurstückes 112/6 und das Flurstück 112/6.
- Die Hauptdachflächen müssen als Sattel-, Wal- oder Krüppelwalmdächer ausgeführt werden mit einer Dachneigung von mindestens 35°. Dies gilt nicht für Dachgauben, Erker, Garagen und Nebengebäude mit einer Grundfläche von 50,00 m².

- Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind 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. Anfallende Abfälle (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer in der jeweils gültigen Fassung. Demnach sind die Abfälle einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wieder verwendet werden. Ein unbelasteter Bodenaushub liegt vor, wenn aufgrund der Vorermittlung eine Schadstoffbelastung ausgeschlossen werden kann, d. h. keine Hinweise auf anthropogene Veränderungen vorliegen, oder anhand von Analysen nachgewiesen wurde, dass die Zuordnungswerte Z0 der LAGA M 20 -Mittellung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen"- eingehalten werden.

- Verwertungsmaßnahmen wie z. B. Flächenauffüllungen außerhalb des Baugrundstückes, Errichtung von Lärmschutzwällen usw., unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher vorab mit dem Landkreis Leer bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.

- Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA Richtlinie M 20.

- Es ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung – BauNVO 1990) anzuwenden.

GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN
 Landkreis Leer



3. Änderung Bebauungsplan Ih 9 Ortsteil Ihrhove mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan

