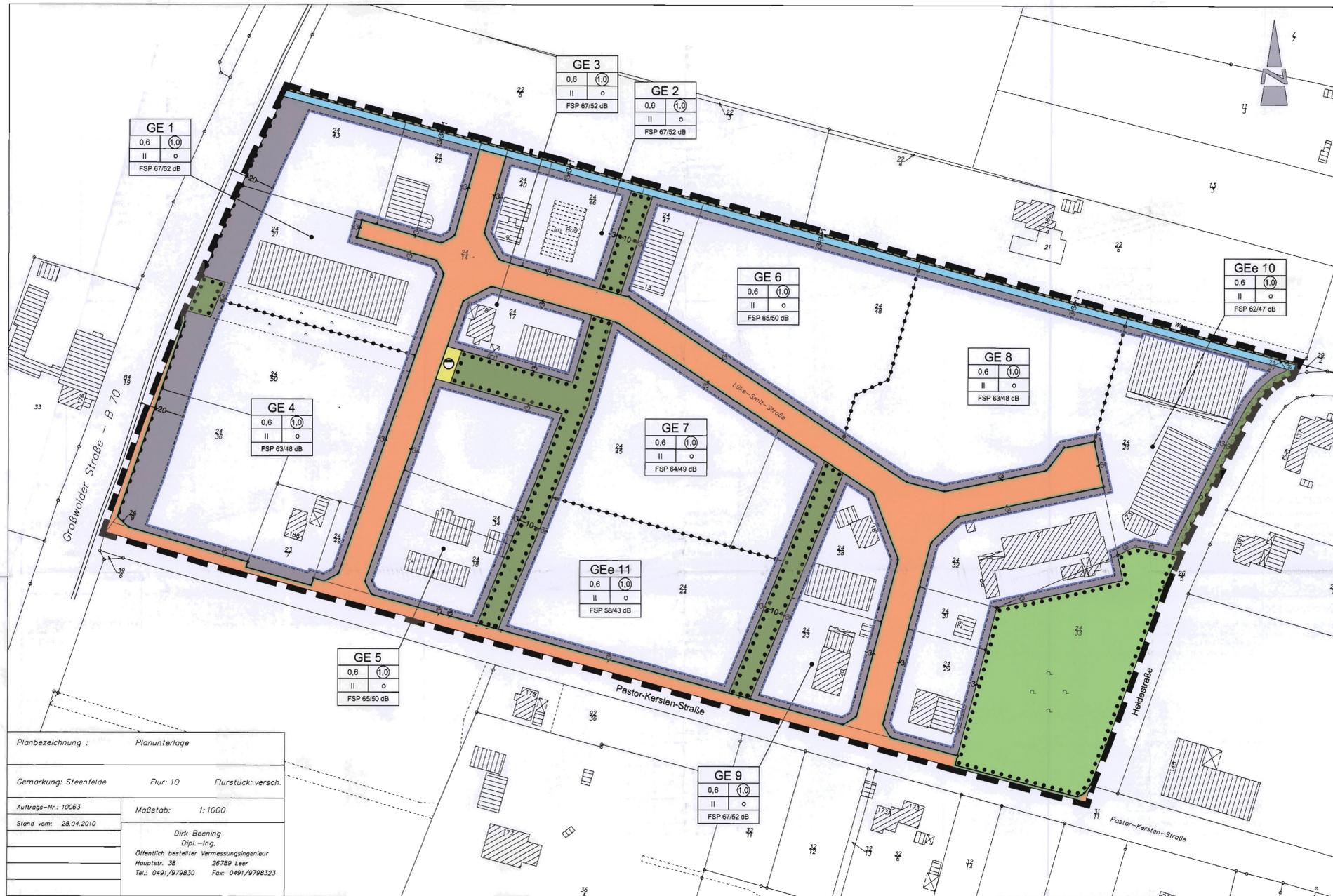


Gemeinde Westoverledingen

Bebauungsplan Nr. S 12 - 1. Änderung "Gewerbegebiet nördlich der Pastor-Kersten-Straße"



Planbezeichnung:	Planunterlage				
Gemarkung:	Steenfelde	Flur:	10	Flurstück:	versch.
Auftrags-Nr.:	10063	Maßstab:	1:1000		
Stand vom:	28.04.2010				
Dirk Beening Dipl.-Ing. Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Hauptstr. 38 26789 Leer Tel.: 0491/979830 Fax: 0491/9798323					

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb der Gewerbegebiete (GE) und (GE) gem. § 8 BauNVO sind Nutzungen gem. § 8 (2) Nr. 3 (Tankstellen) und ausgenommen zulässige Nutzungen gem. § 9 (3) Nr. 2 + 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke; Vergnügungstätten) nicht zulässig.
- Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE) und Gewerbegebiete mit Nutzungseinschränkungen (GEE) werden folgende flächenbezogene Schalleistungspegel (FSP) (Tag- und Nachtwert) festgesetzt:
GE 1 67/52 dB je qm tags/nachts
GE 2 67/52 dB je qm tags/nachts
GE 3 67/52 dB je qm tags/nachts
GE 4 63/48 dB je qm tags/nachts
GE 5 65/50 dB je qm tags/nachts
GE 6 65/50 dB je qm tags/nachts
GE 7 64/49 dB je qm tags/nachts
GE 8 63/48 dB je qm tags/nachts
GE 9 67/52 dB je qm tags/nachts
GE 10 62/47 dB je qm tags/nachts
GE 11 58/43 dB je qm tags/nachts
Eine Überschreitung der oben angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel innerhalb der jeweiligen Gebiete ist nicht zulässig.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 und 14 BauNVO nicht zulässig.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen neben der festgesetzten Wasserfläche und den festgesetzten Straßenverkehrsflächen ist jegliche Bepflanzung nicht zulässig.
- Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ist je 200 qm Verkehrsfläche ein großkroniger, standortgerechter Laubbau zu pflanzen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB). Es sind Hochstämme (3 x v. mit Ballen, 14 - 16 cm Ges.-St.-U.) zu pflanzen (siehe Artenliste Kap. 7.1.5 GOP zum Bebauungsplan Nr. S 12).

- Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ist zur Oberflächenentwässerung die Anlage einer offenen Entwässerungsrinne / eines Entwässerungsgrabens zulässig (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB). Im Bereich von Zufahrten kann die Mulde / der Graben verrohrt werden.
- Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 (1) 25 a BauGB) sind ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze vorzusehen (siehe unten aufgeführte Pflanzliste entsprechend Kap. 7.1.5 des GOP zum Bebauungsplan Nr. S 12). Die Strauch- und Gehölzpflanzungen sind gestuft aufzubauen. Die Pflanzungen sind mit 1 Gehölz/qm, in Gruppen von 3 - 5 Stück der gleichen Art, 2 x v. 60-100 vorzunehmen.
Pflanzenarten: Sandbirke, Moor-Birke, Hainbuche, Haselnuß, Faulbaum, Stechpalme, Steileiche, Ohr-Weide, Grau-Weide, Schwarzer Holunder, Gewöhnliche-Eberesche
- Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) ist der gesamte Baum- und Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung des Bestandes gem. Kap. 7.1.5 des GOP zum Bebauungsplan Nr. S 12 sind zu beachten.
- Die Fläche der Gemarkung Großwölde, Flur 10, Flurstücke 4/2 (Iw.), 26 (Iw.) und 27 (Iw.) - 2,5 ha -, die Fläche der Gemarkung Flachsmeer, Flur 9, Flurstück 4/2 (Iw.) - 5432 qm - sowie die Fläche der Gemarkung Großwölde, Flur 11, Flurstück 117 (Iw.) - 9288 qm - (Kompensationsflächen zum Bebauungsplan Nr. S 12) sind Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. S 12 - 1. Änderung. Hierauf werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Ersatzmaßnahmen zur Kompensation der unvermeidbaren, zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft, nach Maßgaben des Grünordnungsplanes Kap. 7.3 zum Bebauungsplan Nr. S 12 realisiert.

- Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. S 12 ist Bestandteil des Bebauungsplans Nr. S 12 - 1. Änderung.
- Die Flächen der Gemeinde Westoverledingen, Gemarkung Völlen, Flur 19, Flurstück 12 (Gesamtgröße ca. 1,24 ha, anteilig werden ca. 0,246 ha benötigt) sowie Flur 14, Flurstück 261 (Gesamtgröße ca. 6,1 ha, anteilig werden ca. 493 m² benötigt) sind rechtsverbindlicher Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. S 12 - 1. Änderung. Hierauf sind gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach Maßgabe der Begründung zum Bebauungsplan (Kap. 3.1) durchzuführen.

- ### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
- Gem. § 9 (1) FStrG verläuft östlich der "Großwolder Straße" (B 70) eine Bauverbotzone von 20,00 m Breite, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.
- ### NACHRICHTLICHE HINWEISE
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Stein-konzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese 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 Denkmal- schutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
 - Sollten sich bei der Durchführung von Erd- oder Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

- Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. S 12 ist Bestandteil des Bebauungsplans Nr. S 12 - 1. Änderung.
- Die Flächen der Gemeinde Westoverledingen, Gemarkung Völlen, Flur 19, Flurstück 12 (Gesamtgröße ca. 1,24 ha, anteilig werden ca. 0,246 ha benötigt) sowie Flur 14, Flurstück 261 (Gesamtgröße ca. 6,1 ha, anteilig werden ca. 493 m² benötigt) sind rechtsverbindlicher Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. S 12 - 1. Änderung. Hierauf sind gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach Maßgabe der Begründung zum Bebauungsplan (Kap. 3.1) durchzuführen.

- ### VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN
- Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. S 12 - 1. Änderung 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 Bebauungsplans Nr. S 12 - 1. Änderung stimmt mit der Urschrift überein.
- Westoverledingen, Bürgermeister
- ### FLÄCHEN FÜR KOMPENSATIONSMAßNAHMEN
- | | |
|---|---|
| Gemarkung Völlen, Flur 19, Flurstück 12, Gesamtfläche ca. 1,24 ha (anteilig werden ca. 0,246 ha benötigt) | Gemarkung Völlen, Flur 14, Flurstück 261, Gesamtfläche ca. 6,1 ha (anteilig werden ca. 493 m ² benötigt) |
|---|---|

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 Bebauungsplans Nr. S 12 - 1. Änderung "Gewerbegebiet nördlich der Pastor-Kersten-Straße", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Westoverledingen, Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab 1 : 1.000, Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterbehörde Oldenburg
Herausgeber: Herausgegeben von der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL) Oldenburg

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 nichtgene 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). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Leer,
Vermessungsbüro Beening
-öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

PLANVERFASSER

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach.
Rastede, Dipl.-Ing. O. Mosebach (Planverfasser)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 14.04.2010 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. S 12 - 1. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 31.08.2010 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Westoverledingen, Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 14.04.2010 nach Erörterung dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. S 12 - 1. Änderung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 31.08.2010 ortsüblich durch die Tageszeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. S 12 - 1. Änderung hat mit Begründung vom 07.09.2010 bis zum 08.10.2010 öffentlich ausgelegt.

Westoverledingen, Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat den Bebauungsplan Nr. S 12 - 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 09.12.2010 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt.

Westoverledingen, Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. S 12 - 1. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 30.12.2010 im Amtsblatt bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. S 12 - 1. Änderung ist damit am 30.12.2010 rechtsverbindlich geworden.

Westoverledingen, Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

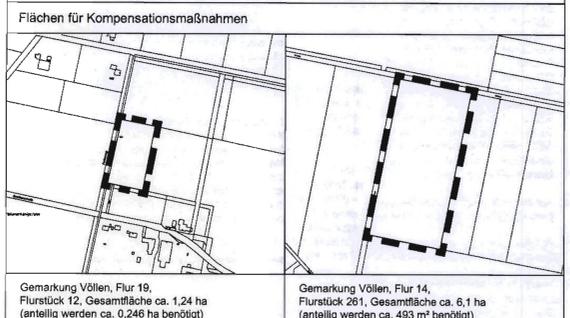
Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. S 12 - 1. Änderung ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen, Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplans Nr. S 12 - 1. Änderung stimmt mit der Urschrift überein.

Westoverledingen, Bürgermeister



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung
GE Gewerbegebiet (GE)
GEE Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen (GEE)
- Maß der baulichen Nutzung
0,6 zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
1,0 zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
II Zahl der Vollgeschosse
- Bauweise, Baugrenzen
o offene Bauweise
Baugrenze
- Verkehrsflächen
öffentliche Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Fläche für die Abwasserbeseitigung
Zweckbestimmung: Abwasser-Pumpwerk
- Grünflächen
öffentliche Grünfläche
private Grünfläche
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Wasserfläche, hier: Gewässer II. Ordnung
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Flächenbezogener Schalleistungspegel (höchstzulässige Schallemissionen pro m² Grundstücksfläche in dB Tagwert/Nachtwert)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) 1990

Gemeinde Westoverledingen Landkreis Leer

Bebauungsplan Nr. S 12 - 1. Änderung "Gewerbegebiet nördlich der Pastor-Kersten-Straße"

Übersichtsplan unmaßstäblich

