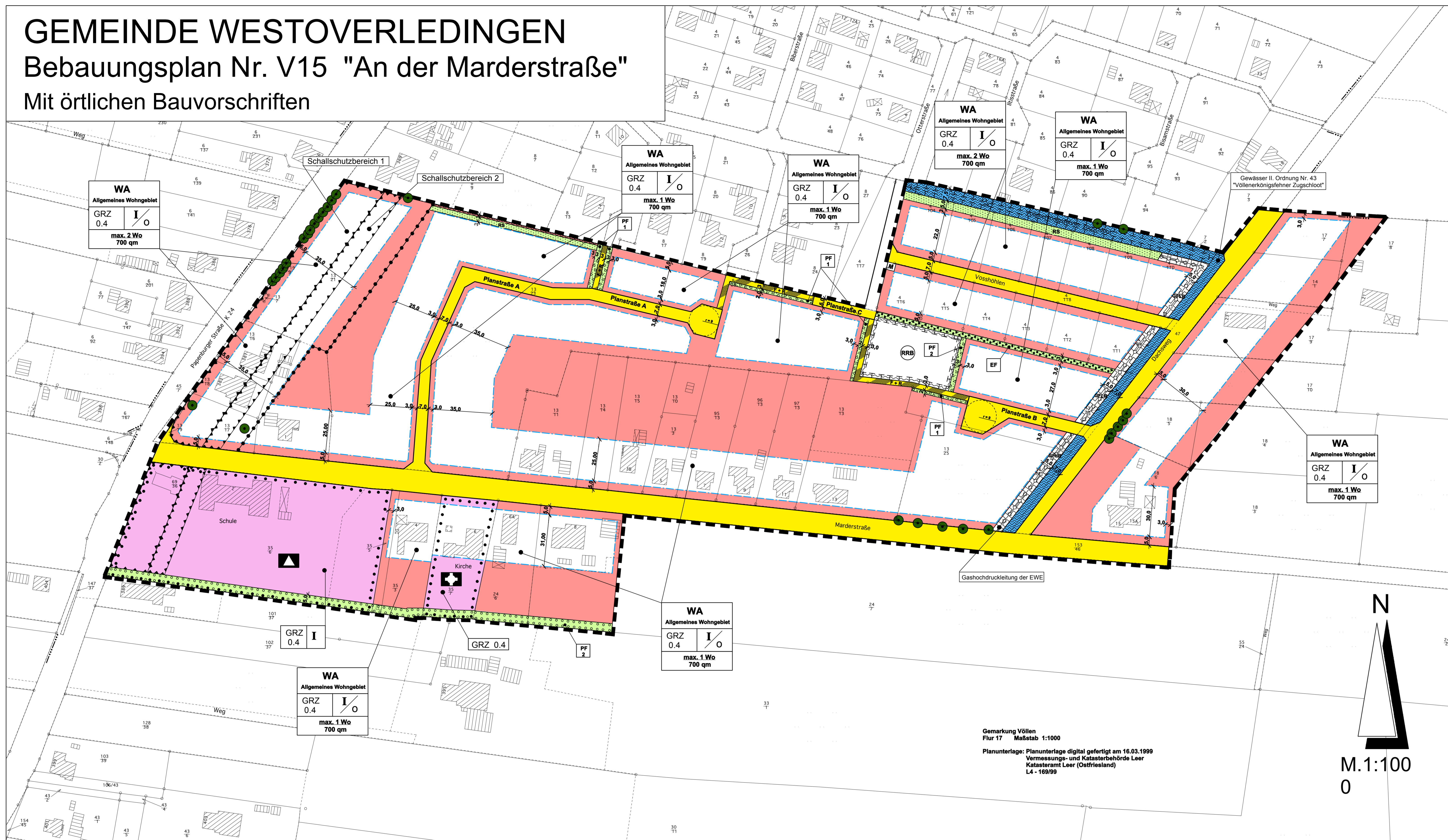


GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN

Bebauungsplan Nr. V15 "An der Marderstraße"

Mit örtlichen Bauvorschriften



Gemarkung Völlen
Flur 17
Maßstab 1:1000
Planunterlage: Planunterlage digital gefertigt am 16.03.1999
Vermessungs- und Katasterbehörde Leer
Katasteramt Leer (Ostfriesland)
L4 - 169/99

N
M. 1:100
0

Textliche Festsetzungen

- Innhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 4 (2) Nr. 1-5 BauNVO wie Betriebe des Betriebszweckes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO und den festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 (1) Nr. 5 BauNVO sind auf den strahlenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen Gängen und Nebeneingängen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 und 14 BauNVO nicht zulässig.
- Innhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauNVO sind Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Natur und Landschaft, hervorgerufen durch die Umsetzung des Planvorhabens, nach Maßgaben des Grünordnungsplanes (GOP) zum Bebauungsplan umzusetzen. Demnach ist das geplante Regenrückhaltebecken naturnah auszugestalten.
- Innhalb der festgesetzten Flächen für Vorkahrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauNVO sind im Abstand von 10 m – 30 m von der Mitte der "Papenburger Straße" (Schallschutzbereich 2) nur Wohngebäude / Schulgebäude zulässig, bei denen die der schallbelasteten Seite zugewandten Fenster-, Tür- und Wandelemente der Schallschutzklasse 2 (DIN 4109) entsprechen.
- Innhalb der festgesetzten Flächen für Vorkahrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauNVO sind im Abstand von 30 m – 40 m von der Mitte der "Papenburger Straße" (Schallschutzbereich 2) nur Wohngebäude / Schulgebäude zulässig, bei denen die der schallbelasteten Seite zugewandten Fenster-, Tür- und Wandelemente der Schallschutzklasse 1 (DIN 4109) entsprechen.
- Innhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25a BauNVO und innhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauNVO sind Ausweichmaßnahmen gem. § 10 (Nach) zur Kompensation der unvermeidbaren, zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft nach Maßgabe des Grünordnungsplanes (GOP) zum Bebauungsplan vorzunehmen.
- Innhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauNVO (PF 1) sind Pflanzstellen in Form von weggeländeten kleinkronigen Laubbäumen nach Maßgabe des GOP zum Bebauungsplan anzulegen.
- Innhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauNVO (PF 2) sind freistehende Baum-Sträuch-Hexiden nach Maßgabe des GOP zum Bebauungsplan anzulegen.
- Gem. § 9 (1) Nr. 25a BauNVO ist auf den Flurstücken Nr. 177, 178, 179, 1710, 141, 165 und 164 im Osten zur angrenzenden öffentlichen Landschaft auf einer Tiefe von 5,00 m an Pflanzstreifen aus Hehrhainen, standortgerechten Gehölzen nach Maßgabe des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan anzulegen.
- Innhalb 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 BauNVO ist der vorhandene Graben mit seinen Baumreihen nach Maßgabe des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan zu erhalten, zu schützen und zu pflegen.
- Die festgesetzten Einzelbäume sowie die sich an der "Marderstraße", der "Papenburger Straße" und am "Thachweg" im Straßenbereich befindlichen Bäume mit einem Stammdurchmesser > 30 cm, gemessen in 1 m Stammhöhe, sind gem. § 9 (1) Nr. 25b BauNVO auf Dauer zu erhalten. Abgibt sie sind an etwa gleicher Stelle zu ersetzen.
- Die Flächen der Gemarkung Großwilde, der Flur 1, Flurstücke 127 und 128 anteilig (2,6 ha) sind rechtsverbindlicher Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. V 15 "An der Marderstraße" (Ersatzflächen). Auf diesen Flächen werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 12 (1) Nr. 20 BauNVO zur Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft nach Maßgabe des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan umgesetzt.
- Der Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan Nr. V 15 "An der Marderstraße" ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. V 15 "An der Marderstraße".

Nachrichtliche Übernahmen

- Innhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. V 15 "An der Marderstraße" befindet sich westlich entlang des "Thachweges" das Gewässer II. Ordnung Nr. 43 "Vollenerkingsfehrer Zugschloß" der Munder Sielacht. Ausgehend von der Böschungsoberkante ist ein 5 m breiter Streifen von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.
- Die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Raumstreifen" entlang der Gewässer II. und III. Ordnung der Munder Sielacht sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.
- Die wasserbeherrschende Erlaubnis zur Einleitung von Oberflächenwasser aus dem Plangebiet in das Gewässer II. Ordnung Nr. 43 "Vollenerkingsfehrer Zugschloß" der Munder Sielacht sowie die Plangenehmigung zur Herstellung des Regenwasser-rückhaltebeckens, Entwässerungsmulden und verschiedener Verrohrungsanlagen gem. dem Niedersächsischen Wassergesetz (NWVG) wurde am 28.09.2008 durch das Amt für Wasserwirtschaft des Landkreises Leer (Aktenzeichen WVG-84-19-108/00) erteilt.

Nachrichtliche Hinweise

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Funde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes unverzüglich der unteren Denkmalbehörde des LK Leer (Tel.: 0491/9261243) oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978).
- Sollten sich bei der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte ergeben, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen. Melderpflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.
- Bei Baummaßnahmen im Bereich zu erhaltender Bäume sind die Schutzvorschrift der DIN 18920 und der RAS LP 4 zu berücksichtigen.
- Der Bebauungsplan Nr. V 15 "An der Marderstraße" überdeckt in einem Teilbereich den Bebauungsplan Nr. V 12 "Vollenerkingsfehr". Die für diesen Teil geltenden Festsetzungen werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. V 15 außer Kraft gesetzt.

Örtliche Bauvorschriften

- Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. V 15 "An der Marderstraße" identisch. Ausgenommen von der Vorschrift sind die Flurstücke mit den Nummern 1321, 1316, 1318, 1311, 1314, 1315, 133, 9513, 9613, 9713, 1313, 6936, 356, 355, 353, 357, 246, 247, 18/8 und 17/9.
- Auf den überbaubaren Flächen des Bebauungsplansbereiches sind nur Gebäude mit symmetrischen, geneigten Dächern zulässig.
- Die Neigung der Dächer auf den Haupt- und Nebengebäuden muss mindestens 35° betragen; Garagen und sonstige Gebäude gem. § 12 (1) Nr. 3 NBauVO, die im Zuge einer Grenzbebauung errichtet werden, sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Fläche für Ersatzmaßnahmen



PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), i. V. m. §§ 40, 72 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (in den jeweils aktuellen Fassungen) hat der Rat der Gemeinde Westoverledingen diesen Bebauungsplan Nr. V15 "An der Marderstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.11.1999 ersichtlich bekanntgemacht.

Westoverledingen, den _____
(Siegel) Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 28.04.1999 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. V15 "An der Marderstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.11.1999 ersichtlich bekanntgemacht.

Westoverledingen, den _____
(Siegel) Bürgermeister

PLANUNTERLAGE

Die Verfertigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.85, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 10.08.1988, Nds. GVBl. S. 345). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedingbaren 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 Ortskarte ist einwandfrei möglich.

Westoverledingen, den _____
(Siegel) Bürgermeister

PLANVERFASSER

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

Jade, den _____
Dipl.-Ing. O. Mosebach (Planverfasser)

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 02.02.2000 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / § 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 28.03.2000 bis 28.04.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Westoverledingen, den _____
(Siegel) Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.06.2003 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Westoverledingen, den _____
(Siegel) Bürgermeister

BEITRISSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen ist den in der Verfügung vom _____ (Az.: _____) aufgeführten Anlagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am _____ beigestimmt. Der Bebauungsplan hat wegen der Anlagen / Maßgaben vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ersichtlich bekanntgemacht.

Westoverledingen, den _____
Unterschrift

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans / die Erteilung der Genehmigung ist gemäß § 10 (3) BauGB am _____ im Amtsblatt _____ bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Westoverledingen, den _____
Unterschrift

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen, den _____
Unterschrift

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen, den _____
Unterschrift

BEGLAUBIGUNG

Diese Ausfertigung des Bebauungsplans stimmt mit der Urschrift überein.

Westoverledingen, den _____
Unterschrift

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
WA Allgemeines Wohngebiet
1.Wo 700 qm Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden je 700 qm Grundstücksfläche
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
Grundflächenzahl (GRZ) z.B. 0,4
Zahl der Vollgeschosse z.B. 1
- BAUWEISE, BAUGRENZEN**
o offene Bauweise
Baugrenze
- FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF**
Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung:
Schule
Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- VERKEHRSFLÄCHEN**
Straßenverkehrsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
Straßenbegrenzungslinie
- HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN**
unterirdisch
hier: Gasrohrleitung der EWE
- GRÜNFLÄCHEN**
private Grünflächen
RS Raumstreifen
- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**
Wasserflächen
Fläche für die Regelung des Wasserabflusses Zweckbestimmung:
Regenrückhaltebecken
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
Umgebung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umgebung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgebung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gwassern
Erhaltung von Bäumen
Erhaltung von Baumgruppen
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Energieversorgung Weser-Ems (EWE)
Umgebung für Flächen für Nutzungsbeschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Fläche für Anpflanzungen (Pflanzfläche)
Fläche für Erhaltungsmaßnahmen (Erhaltungfläche)
Fläche für Müllammelplatz

GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN - Landkreis Leer -

BEBAUUNGSPLAN NR. V15 "An der Marderstraße" Mit örtlichen Bauvorschriften

Übersichtsplan M. 1:7500

