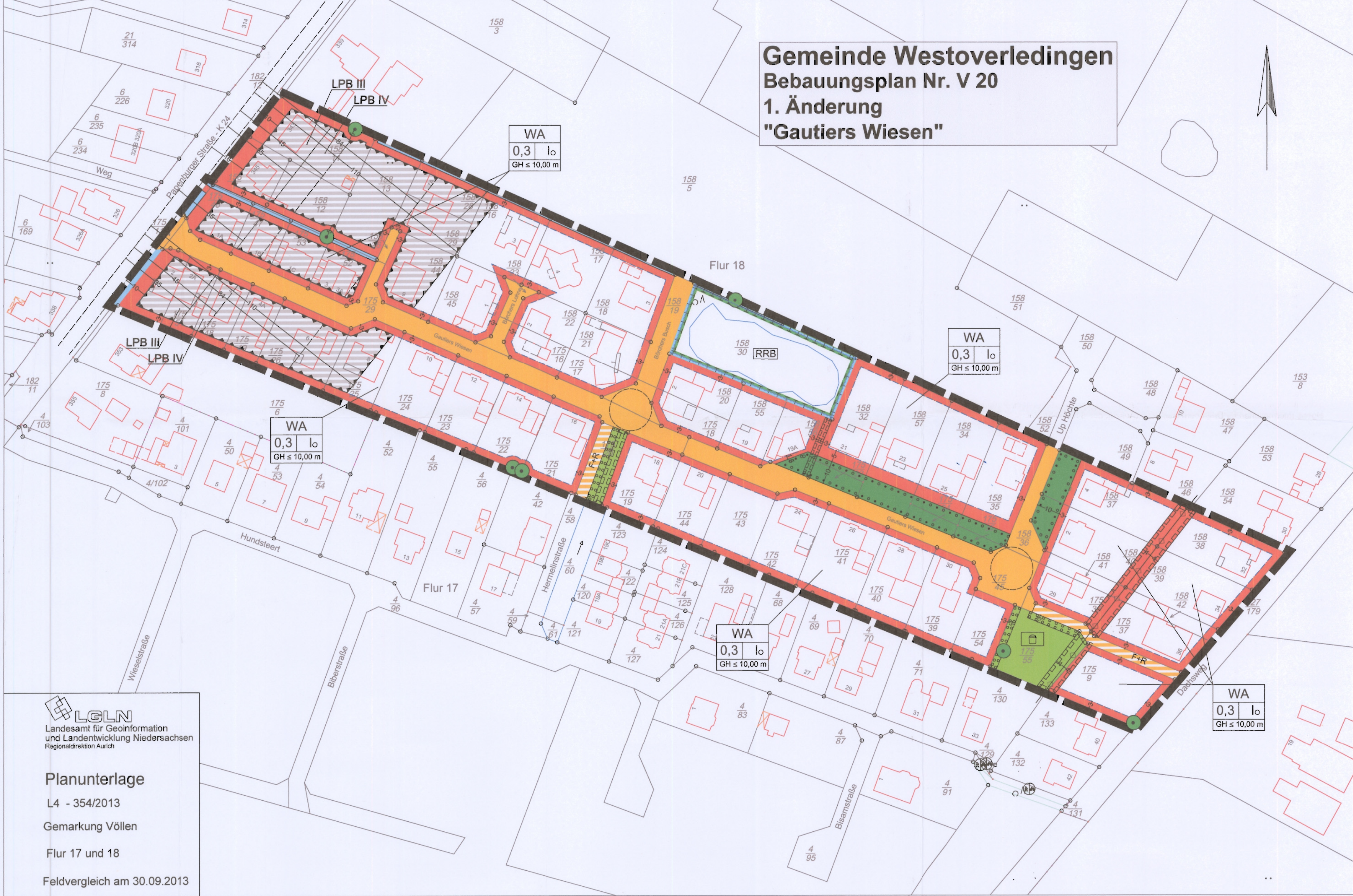


# Gemeinde Westoverledingen Bebauungsplan Nr. V 20 1. Änderung "Gautiers Wiesen"



**LGLN**  
Landesamt für Geoinformation  
und Landentwicklung Niedersachsen  
Regionaldirektion Aurich

**Planunterlage**  
L4 - 354/2013  
Gemarkung Völlen  
Flur 17 und 18  
Feldvergleich am 30.09.2013

## PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der jeweils aktuellen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Westoverledingen die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes V 20, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Sitzung beschlossen.

Westoverledingen, den 15.06.2014  
Bürgermeister

## VERFAHRENSVERMERKE

**Planunterlage**  
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 (NvrmG) 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) NvrmG).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 30.09.2013). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortslichkeit ist einwandfrei möglich

Leer, den 14.10.2014  
Bürgermeister (Lipkes)

## AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 28.08.2013 und 12.02.2014 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes V20, "Gautiers Wiesen", im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.04.2014 ortsblich bekannt gemacht worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 30.04.2014 bis 30.05.2014 öffentlich ausliegen.

Westoverledingen, den 15.06.2014  
Bürgermeister (Lipkes)

## SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 20 "Gautiers Wiesen", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen nach Prüfung der festgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am 17.07.2014 gemäß § 10 (1) BauGB als Sitzung beschlossen. Die Begründung wurde ebenfalls beschlossen und ist dem Bebauungsplan gemäß § 9 (8) BauGB beigefügt.

Westoverledingen, den 15.06.2014  
Bürgermeister

## Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 20 "Gautiers Wiesen" ist gemäß § 10 (3) BauGB am 15.06.2014 im Amtsblatt für den Landkreis Leer, Nr. 100, bekannt gemacht worden. Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 20 "Gautiers Wiesen" ist damit am 15.06.2014 rechtsverbindlich geworden.

Westoverledingen, den 15.06.2014  
Bürgermeister

## VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 20 "Gautiers Wiesen" ist gemäß § 215 BauGB die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 20 "Gautiers Wiesen" nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen, den 15.06.2014  
Bürgermeister

## Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 20 "Gautiers Wiesen" sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Westoverledingen, den 15.06.2014  
Bürgermeister

## Beglaubigung

Diese Ausfertigung der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 20 "Gautiers Wiesen" stimmt mit der Urschrift überein.

Westoverledingen, den 15.06.2014  
Bürgermeister

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung  
WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung  
0,3 Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,3  
GH ≤ 10,00m Gebäudehöhe (GH) ≤ 10,00m, siehe textl. Festsetzungen  
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. I
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
○ offene Bauweise  
— Baugrenze
- Verkehrsflächen  
FFR öffentliche Straßenverkehrsfläche  
FFR Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen  
— Gaslochdruckleitung, unterirdisch
- Grünflächen  
öffentliche Grünfläche  
Spielplatz  
private Grünfläche
- Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses  
Wasserflächen  
Umgrünung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses, hier: Regenrückhaltebecken
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
Flächen zum Anpflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
zu erhaltende Bäume
- Sonstige Planzeichen  
mit Leitungsrechten zu belastende Flächen  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
LPB III / IV Lärmpegelbereich III bzw. IV gem. DIN 4109  
Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG  
besonders gekennzeichnete Bereiche für Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche bzw. zum Schutz der Nachtruhe

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
- Innerhalb des Plangebietes gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):  
Oberer Bezugspunkt: obere Firstkante  
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrmitte) der nächsten Erschließungsstraße
- Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der Gewässer sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 12 und 14 BauNVO nicht zulässig.
- Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist dies für die Oberflächenwasserabfuhr notwendige Regenrückhaltebecken nach Maßgabe des Grünordnungsplanes (GOP) zum Bebauungsplan V20 naturnah anzulegen. Die Randbereiche sind extensiv zu nutzen.
- Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzten Leitungsrechte gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB dürfen weder durch bauliche Anlagen überbaut noch mit Gehölzen bepflanzt werden. Ebenfalls unzulässig sind das Befahren des Schutzstreifens mit schwerem Gerät, sowie das Lagern von Materialien.
- 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 bzw. IV (gem. DIN 4109) gekennzeichneten Bereichen in einem Abstand von ca. 45,00 m bzw. 35,00 m zur Fahrmitte der Papenburger Straße (K24) beim Neubau bzw. bei baulichen Veränderungen die folgend aufgeführten erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R<sub>w, res</sub>) der Außenbauteile für Aufenthaltsräume von Wohnungen bzw. für Büroräume u. ä. einzuhalten.  
Lärmpegelbereich III:  
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R<sub>w, res</sub> = 35 dB  
Büroräume u. ä. erf. R<sub>w, res</sub> = 30 dB  
Lärmpegelbereich IV:  
Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R<sub>w, res</sub> = 40 dB  
Büroräume u. ä. erf. R<sub>w, res</sub> = 35 dB
- Innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind in einem Abstand von 84,00 m zur Straßennitte der Papenburger Straße (K24) die der Lärmquelle zugewandten Fenster von Schlafräumen bei Neubau bzw. bei baulichen Veränderungen mit schalldämmfähigen Lüftungssystemen auszustatten. Alternativ können die Fenster von Schlafräumen an den lärmabgewandten bzw. abgeschirmten Fassadenseiten angeordnet werden.
- Innerhalb der besonders gekennzeichneten Bereiche in einem Abstand von 110,00 m zur Straßennitte der Papenburger Straße (K 24) sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB die Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone etc.) auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Optional kann als schallschirmende Maßnahme die Errichtung von Lärmschutzwänden, Wällen, Garagenwänden, die die erforderliche Schallminderung der Immissionswerte bewirken, im Nahbereich der Terrassen oder Balkone dienen.
- Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind ausschließlich heimische, standortgerechte Sträucher und Laubgehölze nach Maßgabe des Grünordnungsplanes (GOP) zum Bebauungsplan Nr. V20 anzulegen.  
Zu verwendende Pflanzenarten:  
Bäume: Eberesche, Stieleiche, Hainbuche, Weißbuche, Schwarzerle  
Sträucher: Faulbaum, Holunder, Pfaffenhütchen, Hundrose, Schneeball, Weißdorn  
Qualitäten:  
Bäume: Heister: 2 x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm  
Hochstamm, 3 x verpflanzt, 12 - 14 cm Stammumfang  
Sträucher: leichte Sträucher: 1 x verpflanzt, Höhe 70 - 80 cm

## NACHRICHTLICHE HINWEISE

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, 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 des Landkreises Leer oder dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstr. 11 in Aurich, Tel.: 0494/1799-32, unverzüglich gemeldet werden (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz, 30.05.1978, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl., S. 135)).  
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 Abfallbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.
- Bevor im Rahmen einer Baumaßnahme Bodenmaterial ausgehoben wird bzw. vor Abbruch eines Bauwerkes, ist zunächst zu prüfen, ob mit Schadstoffbelastungen zu rechnen ist, zumal die Entsorgungsmöglichkeit (Verwertung oder Beseitigung) anfallender Bauschutt- und Ausbühmungen von deren Schadstoffgehalt und Beschaffenheit abhängt. Bodenaushub sowie Bauschutt sind Abfälle im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes. Auf der Grundlage der Voreinkundung ist zu entscheiden, ob analytische Untersuchungen erforderlich werden. Gegebenenfalls kann dieser Belang gemeinsam mit evtl. vorgesehenen Baugrunduntersuchungen abgedeckt werden. Generell darf anfallender unbelasteter Bodenaushub am Herkunftsort sowie außerhalb des Herkunftsortes im Rahmen von Verwertungsmaßnahmen (z. B. Flächenauffüllungen, Lärmschutzwall usw.) uneingeschränkt verwendet werden, sofern der Boden aufgrund der Bodenart für die geplante Verwertungsmaßnahme geeignet ist und die Anforderungen der LAGA Richtlinie M 20 sowie der Bundesbodenschutzverordnung dabei eingehalten werden. Verwertungsmaßnahmen unterliegen dabei ggfs. genehmigungsrechtlichen Anforderungen nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht und sind daher vorab mit dem Landkreis Leer bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.  
\* (Ein unbelasteter Bodenaushub liegt vor, wenn aufgrund der Voreinkundung 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 -Mittlung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ eingehalten werden).  
Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Verriegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA M 20.
- Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes V 20 gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Westoverledingen.
- Es ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO 1990) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013) anzuwenden.
- Der Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan V 20 ist Bestandteil der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes V 20 umgesetzt.

## NACHRICHTLICHE HINWEISE

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleasammungen, 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 des Landkreises Leer oder dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstr. 11 in Aurich, Tel.: 0494/1799-32, unverzüglich gemeldet werden (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz, 30.05.1978, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl., S. 135)).  
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 Abfallbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.
- Bevor im Rahmen einer Baumaßnahme Bodenmaterial ausgehoben wird bzw. vor Abbruch eines Bauwerkes, ist zunächst zu prüfen, ob mit Schadstoffbelastungen zu rechnen ist, zumal die Entsorgungsmöglichkeit (Verwertung oder Beseitigung) anfallender Bauschutt- und Ausbühmungen von deren Schadstoffgehalt und Beschaffenheit abhängt. Bodenaushub sowie Bauschutt sind Abfälle im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes. Auf der Grundlage der Voreinkundung ist zu entscheiden, ob analytische Untersuchungen erforderlich werden. Gegebenenfalls kann dieser Belang gemeinsam mit evtl. vorgesehenen Baugrunduntersuchungen abgedeckt werden. Generell darf anfallender unbelasteter Bodenaushub am Herkunftsort sowie außerhalb des Herkunftsortes im Rahmen von Verwertungsmaßnahmen (z. B. Flächenauffüllungen, Lärmschutzwall usw.) uneingeschränkt verwendet werden, sofern der Boden aufgrund der Bodenart für die geplante Verwertungsmaßnahme geeignet ist und die Anforderungen der LAGA Richtlinie M 20 sowie der Bundesbodenschutzverordnung dabei eingehalten werden. Verwertungsmaßnahmen unterliegen dabei ggfs. genehmigungsrechtlichen Anforderungen nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht und sind daher vorab mit dem Landkreis Leer bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.  
\* (Ein unbelasteter Bodenaushub liegt vor, wenn aufgrund der Voreinkundung 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 -Mittlung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ eingehalten werden).  
Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Verriegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA M 20.
- Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes V 20 gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Westoverledingen.
- Es ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO 1990) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013) anzuwenden.
- Der Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan V 20 ist Bestandteil der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes V 20 umgesetzt.

GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN  
Landkreis Leer

## Bebauungsplan V 20 1. Änderung "Gautiers Wiesen"

Übersichtsplan unmaßstäblich

