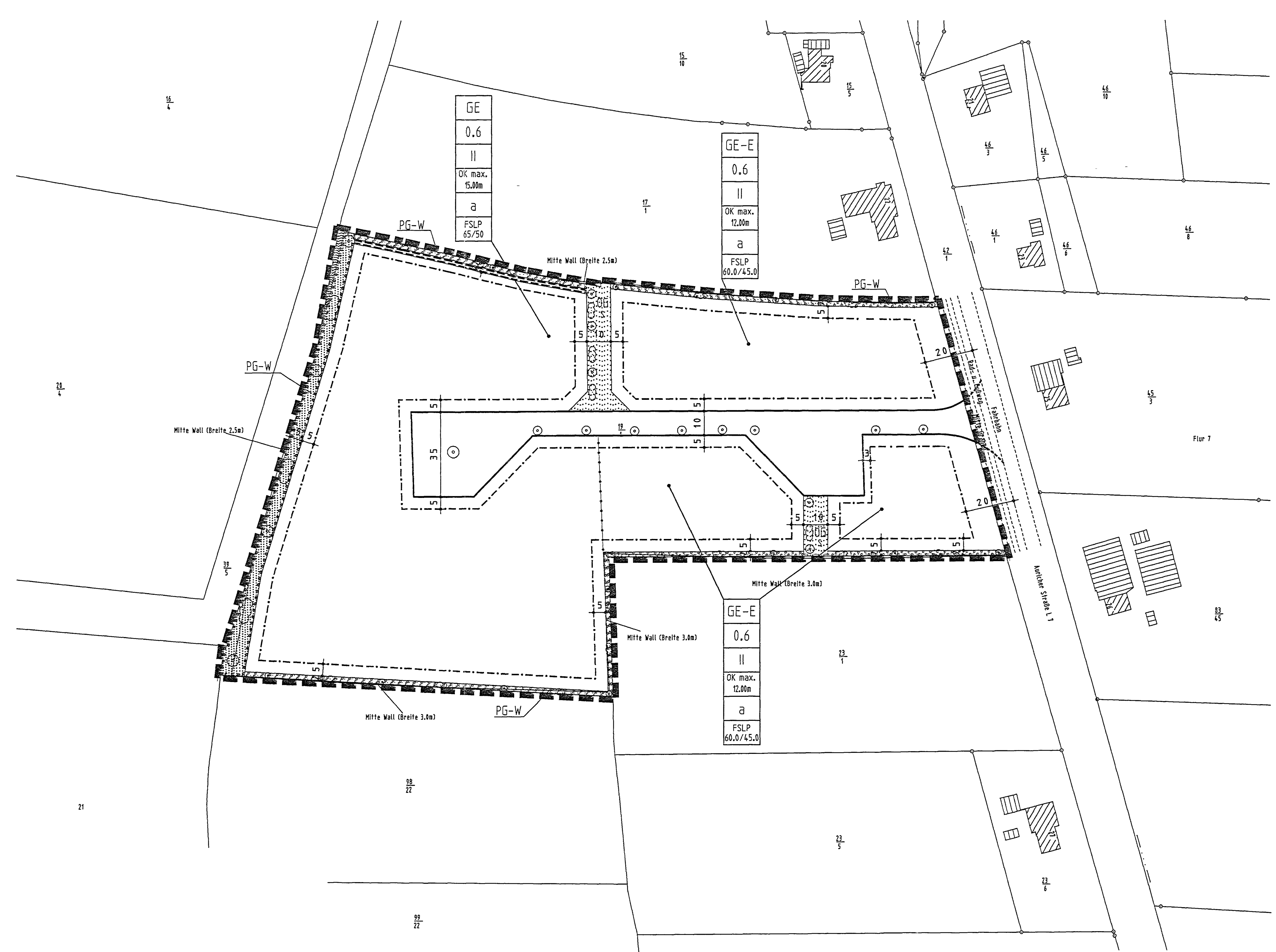
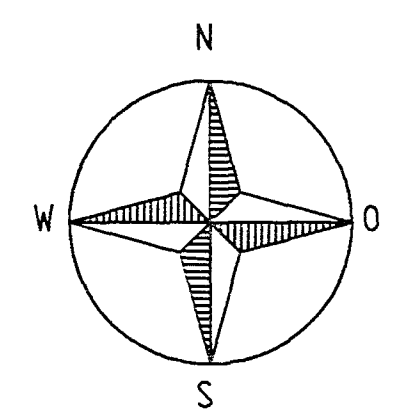


Präambel und Ausfertigung	
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Westerholt diesen Bebauungsplan Nr. 16 "Gewerbegebiet West", bestehend aus der Planzeichnung und den abweichenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.	
Westerholt, den 11.12.2001	Siegel
gez. Eilers Bürgermeister	
Verfahrensmerkmale	
Aufstellungsbeschluss	
Der Rat der Gemeinde Westerholt hat in seiner Sitzung am 25.06.1999 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16 "Gewerbegebiet West" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.11.1999 ortsblich bekanntgemacht.	
Westerholt, den 11.12.2001	gez. Eilers Bürgermeister
Planunterlage	
Datengrundlage: Liegenschaftskarte: Flur 6, Gemarkung Westerholt Nebstakt: 1:1000	
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 19 Abs. 4 des Niedersächsischen Verneinungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1986, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).	
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bestimmten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 19.04.1999), die im Hinblick auf die Bestimmung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei sind. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.	
Lehr, den 29.08.2001	gez. Eilers Bürgermeister
Öffentliche Auslegung	
Der Rat der Gemeinde Westerholt hat in seiner Sitzung am 29.06.1999 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in V. m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.	
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.01.2000 ortsblich bekanntgemacht.	
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 02.02.2001 bis 05.02.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus- gelegt.	
Westerholt, den 11.12.2001	gez. Eilers Bürgermeister
Erneute öffentliche Auslegung	
Der Rat der Gemeinde Westerholt hat in seiner Sitzung am 04.12.2000 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 16 "Gewerbegebiet West" zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.01.2001 ortsblich bekanntgemacht.	
Der Entwurf des Bebauungsplans, 16 "Gewerbegebiet West", und der Begründung haben vom 02.02.2001 bis 05.02.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus- gelegt.	
Westerholt, den 11.12.2001	gez. Eilers Bürgermeister
Satzungsbeschluss	
Der Rat der Gemeinde Westerholt hat den Bebauungsplan Nr. 16 "Gewerbegebiet West" nach der Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.02.2001 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.	
Westerholt, den 11.12.2001	gez. Eilers Bürgermeister
Inkrafttreten	
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 16 "Gewerbegebiet West" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 28.12.2001 im Amtsblatt für den Landkreis Wittmund bekanntgemacht worden.	
Der Bebauungsplan ist damit am 28.12.2001 rechtsver- bindlich geworden.	
Westerholt, den 21.01.2002	gez. Eilers Bürgermeister
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften	
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 16 ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans Nr. 16 nicht geltend gemacht worden.	
Westerholt, den	Bürgermeister
Mängel und Abwägung	
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 16 sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.	
Westerholt, den	Bürgermeister



Textliche Festsetzungen

- Bauliche Nutzungen in den Gewerbegebieten**
 - Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 8 BauNVO werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten für Gewerbegebiete gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil der eingeschränkten Gewerbegebiete und der Gewerbegebiete des Bebauungsplans.
 - In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GE-E) und den Gewerbegebieten (GE) sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Schallimmissionen je m² überbauter Grundstücksfläche die in den Nutzungsschallabgrenzungen für die jeweiligen Baugebieten festgesetzten maximalen flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschreiten. Als Überschreitungsgrenze gelten die Isohopen in 5 m Höhe, welche sich nach der E DIN ISO 9613-2, rechnerisch aus dem flächenbezogenen Schallleistungspegel,
 - einer Emissionshöhe von 3,00 m über umgebenden Verkehrsflächen,
 - der Teilflächengröße,
 - der Berücksichtigung des Mindestabstandes gemäß 4 E DIN ISO 9613-2,
 - einer Temperatur von 10 °C und einer Luftfeuchtigkeit von 70 %
 - einem Bodenfaktor von 0,2
für die jeweils nächstgelegenen wohnlichen Nutzung ergeben. Bestehende Hindernisse, welche auf betriebszugehörigen Flächen eine abschirmende Wirkung auf dem Ausbreitungsweg hervorufen, können für den Bereich der Vorkommt des Schallimmissions mit dem daraus resultierenden Abschirmmaß bei der Ermittlung des flächenbezogenen Schallleistungspegels berücksichtigt werden.
- Abweichende Bauweise**
Es gilt grundsätzlich die offene Bauweise. Abweichend hiervon sind gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.
- Nebenanlagen, Garagen, offene Garagen (Carports), genehmigungsfreie bauliche Anlagen**
 - Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßengrenzlinie und der Baugrenze sowie im Abstand von weniger als 20 m zur befestigten Fahrbahnkante der L 7 sind Garagen, offene Garagen (Carports) gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Vorhaben im Sinne des § 69 (1) Nr. 6) NBauVO i. V. m. dem Antrag Nr. 11-14 nicht zulässig.
 - Ausnahme sind Werbeanlagen im Sinne des § 49 NBauVO, Einfriednungen und Selbstplatz im Bereich zwischen der Straßengrenzlinie und der straßenseitigen Baugrenze sowie im Abstand von weniger als 20 m zur befestigten Fahrbahnkante der L 7 zulässig.
- Maximale Höhe baulicher Anlagen**
Als maximale Oberkante baulicher Anlagen (OBA_{max}) gilt das Maß zwischen Oberkante der nachstgelegenen Erschließungsstraßenmitte und dem obersten Punkt der Dachhaut, rechtswinkel zur Fahrtrichtungsrichtung. Gemäß § 18 Abs. 6 BauNVO darf die maximale Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise durch einzelne technische Aufbauten und technische Anlagen sowie Werbeanlagen um maximal 5% überschritten werden.

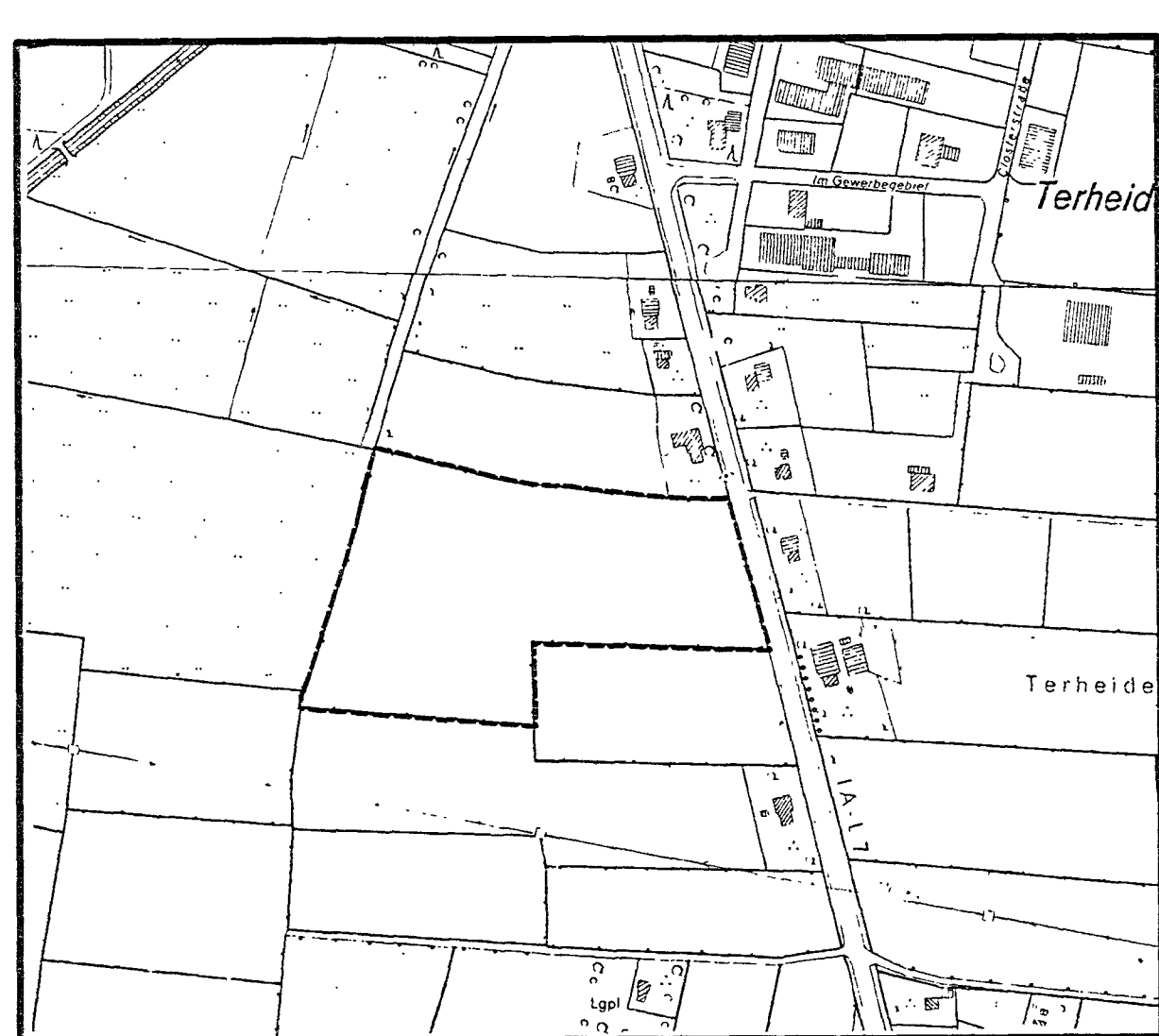
Textliche landschaftspflegerische Festsetzungen

- Kompensationsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet**
 - Öffentliche Maßnahmen**
 - Wahlkreisgestaltung LVL**
Die Wahlkreise im Westen des Plangebietes sind instanzzusetzen. Der Wahlkreiskörper ist in seiner ursprünglichen Form mit einseitiger Gruppe wiederherzustellen. Gehölzfreie Wahlkreisabschnitte sind mit standortgerechten und heimischen Laubbäumen an den Wahlkreisgrenzen oder auf der Wahlkreisgrenze zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Die Pflanzabstände betragen bei Bäumen etwa 8 m und bei Sträuchern etwa 1,5 m.
Die an der westlichen Geltungsgrenze befindliche Wahlkreislinie ist dreireihig mit Pflanzabständen von 4 m für Bäume und 1,5 m für Sträucher zu bepflanzen.
 - Straßenraum und Siedlungsraum**
Zur Straßenraumbepflanzung und Bepflanzung des Siedlungsraums sind folgende Gehölz-Hohestämme: 1. Bäume: im Abstand von ca. 20 m zu verwenden:
Quercus robur (Stiel-Eiche) oder
Tilia cordata "Greenspire" (Winter-Linde; Hohestamm 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 12 - 14 cm)
Die Bepflanzung ist spätestens nach Endebau der Erschließungsarbeiten in der Planperiode 15. Oktober - 30. April vorzunehmen.

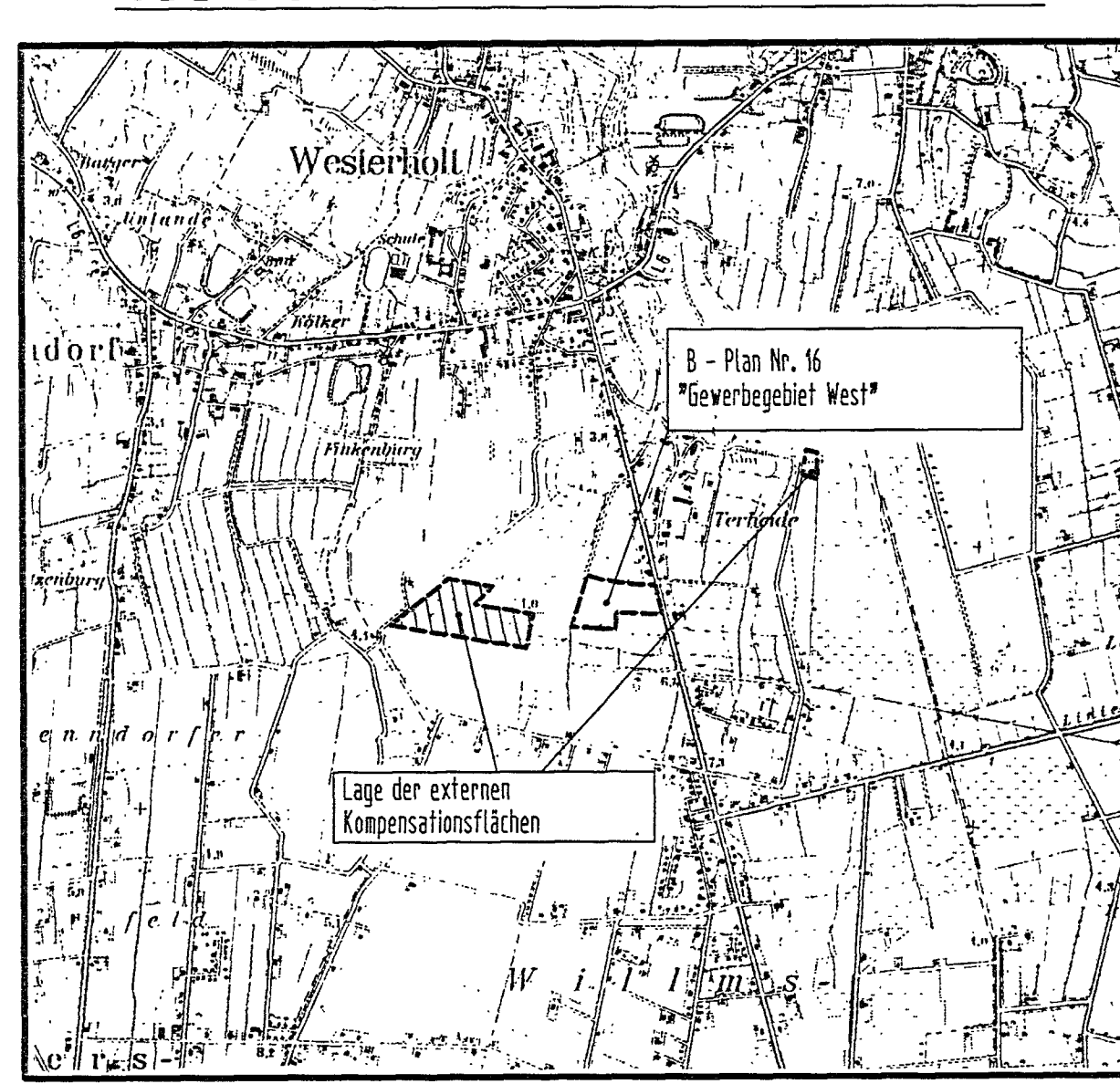
Hinweise

- Rechtliche Grundlagen**
Als gesetzliche Grundlagen gelten für diesen Bebauungsplan in der zur Zeit gültigen Fassung:
 - Baugesetzbuch (BauGB)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 - BauNutzungsverordnung (BauNVO)
 - Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNSchG)
 - Planzonenverordnung 1990 (PlanZV90)
 - Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG)
 - Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
 - Bundesfernstraßengesetz (FSchG)
- Bodenkunde**
Bei Erdarbeiten können archaische Funde zutage kommen. Das können sein: Tongefäßreste, Holzschensammlungen, Schindeln sowie aufliegende Bodenverfärbungen. Auch geringe Baurestschichten, Fundamente sind wichtige Quellen für die Erforschung der Ur- und Frühgeschichte und unterliegen als Bodendenkmale den Schutzbestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes. Vorarbeiten sind im Vorfeld zu beauftragen. Die Landesarchivbehörde des Landkreises Wittmund zu benachrichtigen. Verantwortlich sind der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Hinweise auf Bodenfunde nehmen die Unteren Denkmalschutzbehörden, der Landkreis sowie die Ostfriesische Landschaft - Abteilung Archaische Landesaufnahme Aurich entgegen.
- Altablagerungen, Altstandorte**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Altlastenbehörde des Landkreises Wittmund zu benachrichtigen. Verantwortlich sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.
- Schaltechnischer Nachweis**
Auf Verlangen der zuständigen Immissionschutzbehörde oder Baugenehmigungsbehörde ist die Einhaltung des festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegels im Rahmen des jeweiligen Anlagenzulassungsverfahrens durch eine schalltechnische Untersuchung nachzuweisen.

Übersichtskarte Maßstab 1 : 5000



Übersichtskarte Maßstab 1 : 25 000



Planzeichenerklärung :

- Art der baulichen Nutzung
- GE Gewerbegebiete
 - GE-E Eingeschränkte Gewerbegebiete
- Maß der baulichen Nutzung
- 0,6 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Höhe baulicher Anlagen - Oberkante - in m über Gelände als Höchstmaß, Bezugspunkt ist Erschließungsstraßenmitte
- Bauweise und Baugrenzen
- a abweichende Bauweise
- Baugrenze
- z.B. FSLP 60,0/45,0
- Flächenbezogener Schalleistungspegel (höchstzulässiger Emissionswert) pro qm in dB
- nachts 22,00 Uhr - 6,00 Uhr
tags 6,00 Uhr - 22,00 Uhr
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Strassenverkehrsflächen
 - Grünflächen
 - Öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung: Siedlungsgrün
 - Private Grünfläche
Zweckbestimmung: Wallhecke
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Bäume
 - Sträucher
 - Sonstige Planzeichen
 - Mit Geh- Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Begünstigte: Gemeinde Westerholt
Zweck: Sicherung der Oberflächenwasserung
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Hiermit belege ich, dass diese Kopie des Bebauungsplans Nr. 16 "Gewerbegebiet West" der Gemeinde Westerholt in Text und Zeichnung mit der Urschrift übereinstimmt.
Westerholt, 15.02.2002

Sammegunde Hottel
Der Bürgermeister
im Auftrage
Kriske
(Kriske)

Bauherr	Gemeinde Westerholt Landkreis Wittmund Regierungsbezirk Weser - Ems	Anlage	Blatt:
Entwurf	Bebauungsplan Nr. 16 "Gewerbegebiet West"	Bearbeiter:	KU/BU
Entwurfstiel	Urschrift - Abschrift -	Zerschulung:	R 1937/01
		CAD:	_PROJEKT/26 99/ BPL/ABSCHREIFLZ
		Maßstab:	1: 1000
		Aufgestellt:	10.05.1999 / 20.07.1999 / 25.09.2000 / 14.08.2001 gez. LV Kubitscheck
		Mithilfe:	276/99 Größe: 0,32 m²
26655 Aurich T. Dackmannstraße 12 Ruf 0471/17973-0 Fax 0471/1797366			
27268 Bremerhaven Grabenstraße 31 Ruf 0471/42956 Fax 0471/42956			