



Gemeinde Westoverledingen

Satzung zur Zulassung Wohnzwecken dienender Vorhaben im Außenbereich der Gemeinde Westoverledingen, Ortschaft Völlenerkönigsfehn

Außenbereichssatzung gemäß § 4 (4) BauGB/Maßnahmengesetz

Präambel

Gemäß § 4 (4) BauGB/Maßnahmengesetz sowie des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Westoverledingen in seiner Sitzung am 21.9.95 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die Grenzen des Geltungsbereiches der Satzung gemäß § 4 (4) BauGB/Maßnahmengesetz der Gemeinde Westoverledinge, Ortschaft Völlenerkönigsfehn werden gemäß der im beigefügten Lageplan im Maßstab 1:1000 ersichtliche Abgrenzungen festgesetzt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung kann Wohnzwecken dienenden Vorhaben i. S. § 35 (2) BauGB nicht entgegengehalten werden, daß sie einer im Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen enthaltenen Darstellungen über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 3

Von der in § 4 (4) Satz 2 BauGB/Maßnahmengesetz enthaltenen Möglichkeit, diese Satzung auf kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe zu erstrecken, wird kein Gebrauch gemacht.

§ 4

Über die Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben werden außerdem

nähere Bestimmungen i. S. § 4 (4) Satz 2 BauGB/Maßnahmengesetz getroffen. Diese Bestimmungen sind im einzelnen aus dem als Anlage beigefügten Lageplan ersichtlich.

§ 5

Die Beseitigung der Abwasser im südlichen Bereich erfolgt über Einzelkläranlagen.

§ 6

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Westoverledingen, den 8.11.95

Groen
Groen
Bürgermeister



Hartema
Hartema
Gemeindedirektor

Gemäß § 34 (5) BauGB i.V.m. § 22 (3) und § 11 (3) BauGB wird gegen die vom Rat der *Gemeinde Westoverledingen* am 21.09.1995 beschlossene Satzung nach § 4 (4) BauGB-MaßnG für den Bereich *der Moorstraße Völlenerkönigsfehn* keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Oldenburg, den 12.12.1995

Bezirksregierung Weser-Ems
Im Auftrage

Kusche





vi06sona10

7.12.1995
Sch. Reg. Weser-Ems

im Auftrag

Krusche

B E G R Ü N D U N G

zum Erlaß einer Satzung gemäß
§ 4 (4) BauGB/Maßnahmengesetz
für einen Teilbereich der Moor-
straße, Ortsteil Völlener-
fehn



Übersichtsplan

M = 1 : 10.000

Inhaltsübersicht

1. Allgemeines
2. Planaufstellung und Geltungsbereich
3. Ziele der Raum- und Landesplanung
4. Vorbereitende Bauleitplanung
5. Erschließung
6. Art und Maß der baulichen Nutzung
7. Versorgung
8. Entsorgung - Schmutzwasser -
9. Entsorgung - Oberflächenwasser -
10. Natur und Landschaftsschutz
11. Lärmbelästigung/Immissionsschutz
12. Altlasten
13. Kosten

1. Allgemeines

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt aufgrund des dringenden Wohnbedarfs sowie zur Abrundung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eine Außenbereichssatzung gemäß § 4 (4) BauGB/Maßnahmengesetz zu erlassen.

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Westoverledingen hat am 21.09.1994 die Aufstellung einer Außenbereichssatzung beschlossen.

2. Planaufstellung und Geltungsbereich

Die Aufstellung der Satzung ist aufgrund der steigenden Nachfrage nach Bauplätzen im Bereich des Ortsteiles Völlenerkönigsfehn begründet.

Mit Ausnahme von einigen im privaten Besitz befindlichen Bauplätzen an der Papenburger Straße sind keine weiteren Kapazitäten vorhanden. Baureife Grundstücke können in dem Bereich durch die Gemeinde gegenwärtig nicht angeboten werden.

Die freien Bauplätze in dem künftigen Satzungsgebiet sollen ausschließlich der Eigenentwicklung des Gebietes dienen.

Die im anliegenden Plan dargestellte Fläche liegt ca. 1 km östlich der Papenburger Straße (K24). Im Norden grenzt das Satzungsgebiet an den rechtskräftigen Bebauungsplan V9 - Eichhornstraße - die Abgrenzung im südlichen Bereich erfolgt ca. 40 m südlich der Einmündung des Forstweges, im westlichen Bereich in einem Abstand von 50 m von der Moorstraße und im Osten in einem Abstand von 40 m bis 50 m von der Moorstraße. Die genaue Lage und exakte Abgrenzung ergibt sich aus den Darstellungen und Planzeichnungen in Maßstab 1:1000 des anliegenden Planes.

Das Satzungsgebiet hat selbst eine Größe von rd. 3,2 ha und ist bereits zu 60 % mit Wohngebäuden bebaut, so daß sowohl mit als auch ohne die angrenzende Wohnbebauung des Bebauungsplanes V9 die Splittersiedlung das erforderliche Gewicht i. S. des BauGB aufweist.

3. Ziele der Raum- und Landesplanung

Aufgrund der Aussagen des Baugesetzbuches ist ein Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung vorzusehen.

Der Entwurf des regionalen Raumordnungsprogrammes des Landkreises Leer legt in der zeichnerischen Darstellung für das geplante Satzungsgebiet einen Siedlungsraum fest.

Durch die Festlegung des Satzungsgebietes werden die Ziele des regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Leer nicht beeinträchtigt.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Die Fläche des Satzungsgebietes ist im genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen als unbeplante Fläche (Außenbereich) dargestellt. Die Gemeinde kann nach § 4 (4) BauGB/Maßnahmengesetz für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzungen bestimmen, daß Wohnzwecken dienenden Vorhaben i. S. des § 35 (2) des BauGB nicht entgegengehalten werden kann, daß sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

5. Erschließung

Die Erschließung des Satzungsgebietes erfolgt über das vorhandene ausgebaute Straßennetz.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen bestimmt. Durch die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen wird die Lage der Baukörper auf den einzelnen Baugrundstücken bestimmt. Diese Festsetzung bietet sich vor allem auf der Ostseite wegen der unterschiedlichen Grundstückstiefen an.

7. Versorgung

Im Bereich der Moorstraße sind sämtliche notwendigen Versorgungseinrichtungen wie Wasser, Strom, Gas und Telefon vorhanden.

8. Entsorgung - Schmutzwasser

Die Hausgrundstücke Moorstraße 22 - 33 sind bereits an das gemeindliche Schmutzwasserkanalisationsnetz angeschlossen. Darüber hinaus plant die Gemeinde die Verlängerung der vorhandenen Leitung um ca. 85 m um im mittleren Bereich die noch unbebauten Grundstücke an das gemeindliche Kanalnetz anschließen zu können. Die Hausgrundstücke im südlichen Bereich des Satzungsgebietes haben alle eine wasserbehördliche Erlaubnis für den Betrieb einer Kleinkläranlage, die bis zum Jahre 2003 bzw. 2004 befristet ist. Der Landkreis Leer hat signalisiert, daß die zwei noch unbebauten Grundstücke in diesem Bereich ebenfalls die Genehmigung für die Errichtung einer Kleinkläranlage erhalten werden.

9. Entsorgung - Oberflächenwasser

Das anfallenden Oberflächenwasser wird über ein offenes Grabensystem entlang der Moorstraße bzw. über Grenzgräben der Grundstücke zu den Vorflutern der Muhder Sielacht geleitet. Der Ausbau einer Oberflächenkanalisation ist nicht vorgesehen. In dem Satzungsge-

biet sind Problemfälle in bezug auf die Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers nicht bekannt. Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den Hausgrundstücken zu versickern.

10. Natur und Landschaft

Die Ziel- und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden durch die Planung kaum berührt. Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um Flächen, die bebaut sind und um intensiv genutzte landwirtschaftliche Grünflächen. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für die vorgesehenen Eingriffe sollen nach den Vorschriften des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes möglichst in unmittelbarer Nähe des Plangebietes erfolgen, besser noch auf den Flächen der betroffenen Grundstücke. Es ist daher durch den Landkreis bei jeder Baugenehmigung einzeln zu prüfen, in welchem Maße die Eingriffsregelung im Genehmigungsverfahren anzuwenden ist.

11. Lärmbelästigung/Immissionsschutz

Im Bereich des Satzungsgebietes verläuft die Moorstraße als öffentliche Gemeindestraße. Die Straße wird ausschließlich mit geringen Ausnahmen für den Anliegerverkehr benutzt. Schwerlastverkehr findet auf dieser Straße nicht statt.

Aufgrund der vorg. Darstellungen sind Maßnahmen zur Abwendung von Lärm und sonstigen Immissionen nicht erforderlich.

12. Altlasten

Soweit bekannt ist, wurden in dem Satzungsgebiet Mülldeponien und sonstige Schadstoffen nicht angelegt.

Auf die Altlastenproblematik braucht deshalb nicht näher eingegangen werden.

13. Kosten

Die Erschließungseinrichtungen sind bis auf den noch auszubauenden Schmutzkanal im mittleren Bereich der Moorstraße vorhanden. Für den Straßenausbau entstehen keine Kosten.

Westoverledingen, den ... 21. 9. 95 ...
(Ratsbeschluß)

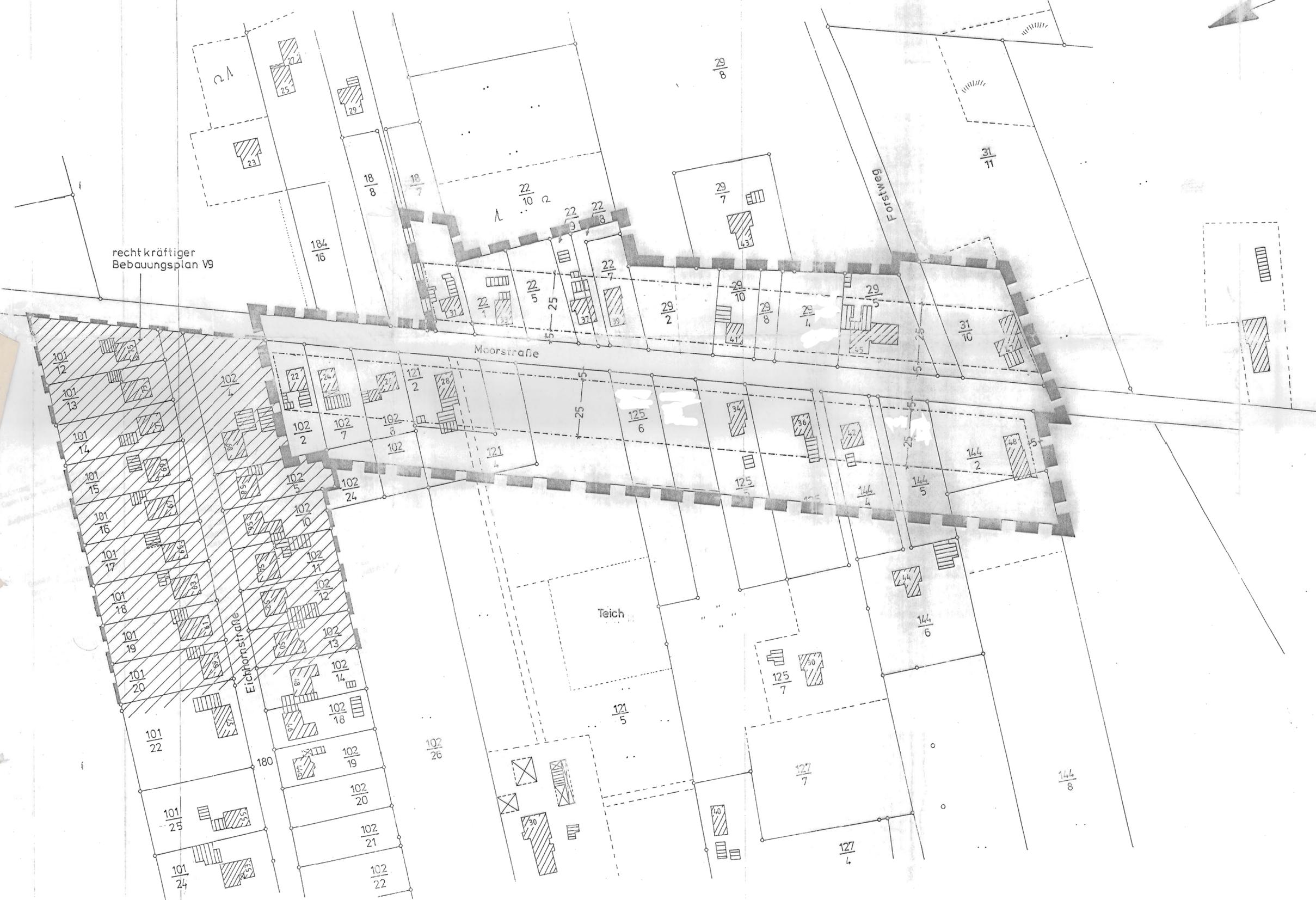


Graen
Bürgermeister

Hantura
Gemeindedirektor

Planzeichenerklärung

-  Baugrenze
-  überbaubare Flächen innerhalb und nicht überbaubare Flächen außerhalb der Baugrenzen
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung



Nachrichtlicher Hinweis
 "Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden."

Anlage zur Satzung
 gem. 4(4) § BauGB Maßnahmen gesetz
 der Gemeinde Westoverledingen
 vom 21. 9. 95

Westoverledingen den 8. 11. 95

 Bürgermeister
 Gemeindedirektor

GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN	
- Bauabteilung -	
Moorstraße	
Aufgestellt:	Abteilungsleiter:
August 1995	goz. <i>Silberhals</i>
M. 1: 1000	Blatt