Gemeinde Westoverledingen

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. F10 Birkenstraße

Ortsteil Flachsmeer

Begründung

Stand: Januar 1999

INHALTSVERZEICHNIS

Kapitel		Seite
1.0 1.1 1.2 1.3 1.4 1.5 1.6 1.7	RAHMENBEDINGUNGEN Aufstellungsbeschluß Rechtsgrundlagen Kartengrundlage Räumlicher Geltungsbereich Nutzungsstruktur Ziele der Raumordnung- und Landesplanung Vorbereitende Bauleitplanung	3 3 3 3 4 4
2.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	4
3.0 3.1 3.2 3.3 3.4	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES Art der baulichen Nutzung Maß der baulichen Nutzung Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen Natur- und Landschaftsschutz	4 4 4 5 5
4.0 4.1	Ver- UND ENTSORGUNG Altablagerungen	6 6
5.0	UMWELTEINWIRKUNGEN	7
6.0	VERFAHRENSVERMERKE	7
7.0 7.1 7.2	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN/NACHRICHTLICHE HINWEISE Textliche Festsetzungen Nachrichtliche Hinweise	8 8 8

1.0 RAHMENBEDINGUNGEN

1.1 Aufstellungsbeschluß

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 07.10.1997 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. F10 "Birkenstraße" beschlossen.

1.2 RECHTSGRUNDLAGEN

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- BauGB
 - Baugesetzbuch in der jeweils gültigen Fassung
- BauNVO

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der jeweils gültigen Fassung

- PlanzVO

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990) in der jeweils gültigen Fassung.

- NBauO
 - Niedersächsischen Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung
- BNatSchG
- Bundesnaturschutzgesetz in der jeweils gültigen Fassung
- NNatG
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz in der jeweils gültigen Fassung
- NGO

Niedersächsische Gemeindeordnung in der jeweils gültigen Fassung

- NSpPG
- Niedersächsisches Spielplatzgesetz in der jeweils gültigen Fassung
- NWG

Niedersächsisches Wassergesetz in der jeweils gültigen Fassung

1.3 Kartengrundlage

Der Plan wurde auf einer vom Katasteramt Leer zur Verfügung gestellten Kartengrundlage im Maßstab 1:1000 gezeichnet.

1.4 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 "Birkenstraße" liegt am südlichen Ortsrand der Ortschaft Flachsmeer auf der östlichen Seite der Papenburger Straße (K 24)

1.5 Nutzungsstruktur

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich der Ortschaft Flachsmeer östlich der Papenburger Straße und südwestlich der Lindenstraße.

Entlang der Birkenstraße hat sich eine lineare Siedlungsstruktur entwickelt, die überwiegend durch Wohnnutzung geprägt ist.

1.6 Ziele der Raumordnung- und Landesplanung

§ 1 BauGB schreibt die Anpassung der Bauleitpläne an die Ziel der Raumordnung und Landesplanung vor. Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt diese Ziele.

Im Landesraumordnungsprogramm (LSOP) Niedersachsen von 1994 wird das Plangebiet als "Ländlicher Raum" dargestellt, wo insbesondere solche Maßnahmen durchzuführen sind, die diesem Raumtyp eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Die hohe Bedeutung der "Ländlichen Räume" für den Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen ist bei allen Entwicklungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Eine weitere differenzierte Bedeutungszuweisung wird für den Planbereich nicht dargestellt.

Im Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) des Landkreises Leer (Entwurf 1988) wird das Plangebiet ebenfalls als Ländlicher Raum dargestellt. Durchzuführende Maßnahmen sollen dazu beitragen, diese Räume so zu entwickeln, daß eine ausgewogene Raumstruktur des Landes erreicht wird. Darüber hinaus wird dem Planbereich keine besondere Bedeutung zugewiesen.

Die Gemeinde Westoverledingen hat als Grundzentrum gemäß dem RROP des Landkreises Leer die Funktion die zentralen Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen tägliche Grundbedarfs bereitzustellen sowie als Standort die besondere Entwicklungsaufgabe Erholung zu erfüllen.

1.7 Vorbereitende Bauleitplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen von 1978 stellt für den Bereich des Plangebietes ein "Kleinsiedlungsgebiet" (WS) dar.

Darüber hinaus gibt es im Plangebiet keine weiteren Darstellungen im Flächennutzungsplan.

2.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Im vorhandenen rechtsverbindlichen Bebauungsplan F10 ist die überbaubare Fläche mit 21 m Tiefe angesetzt worden. Eine Vielzahl der Wohngebäude steht bereits jetzt außerhalb der überbaubaren Flächen. Da Erweiterungen einzelner Wohngebäude geplant sind, soll die überbaubare Fläche mit 30 m Tiefe neu festgesetzt werden. Im Bereich der Einmündung zur Lindenstraße wird die überbaubare Fläche auf 40 m Tiefe erweitert, um eine weitere Baumöglichkeit zu schaffen.

3.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

3.1 Art der baulichen Nutzung

- Kleinsiedlungsgebiet (WS)

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des allgemeinen Wohngebiet es wird das Maß der baulichen Nutzung, analog zum rechtskräftigen B-Plan F10 durch die Grundflächenzahl (GRZ) 0,2

festgesetzt. Damit wird die gleiche Ausnutzung der Baugrundstücke gewährleistet wie bei der umliegenden Bebauung und das Baugebiet fügt sich harmonisch in die vorhandene Baubauungsstruktur und in die Ortsrandlage von Flachsmeer (Übergang zur freien Landschaft) ein. Darüber hinaus gewährleistet diese Festsetzung einerseits eine ausreichende Ausnutzung der Baugrundstücke und verhindert andererseits eine übermäßige Versiegelung von Flächen, wodurch eine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft vermieden wird.

3.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstückflächen

Innerhalb des Kleinsiedlungsgebietes wird eine offene Bauweise gemäß § 22 (1) BauNVO festgesetzt. Diese Bauweisen, in der nur Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zulässig sind, orientiert sich an die umgebende Bebauung sowie an der planerischen Zielsetzung.

Die überbaubaren und nichtüberbaubaren Grundstücksflächen werden in den Baugebieten durch die Darstellung von Baugrenzen bestimmt. Die straßenseitige Baugrenze wird in diesem Kleinsiedlungsgebiet mit 4,0 m Abstand zu den Verkehrsflächen festgesetzt. Dadurch wird die gewachsene und bereits bestehende Gebäudeflucht und damit die bereits vorhandene Raumbildung nicht gestört und ein ausreichender Sicherheitsabstand zu der Verkehrsfläche gewährleistet. Im rückwärtigen Bereich beträgt der Abstand zur offenen Landschaft (Grünland) rd. 16,0 m. Hierdurch soll eine ausreichende Pufferzone zwischen der Bebauung und der angrenzenden Landschaft gewährleistet werden.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einem Abstand von 4 m zur Straßenbegrenzungslinie sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß der §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Diese Festsetzung ist getroffen worden, um die einheitliche Gestaltung des Straßenseitenraumes (Vorgartencharakter) nicht zu beeinträchtigen.

Mit den o. g. Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden die vorhandenen Siedlungsstrukturen aufgenommen und weiterentwickelt, so daß es zu keinen Störungen des ortsüblichen Landschafts- und Ortsbildes kommt.

3.4 Natur und Landschaft

Mit der unwesentlichen Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen tritt die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz nicht in Kraft, zumal die erweiterten überbaubaren Flächen bereits überwiegend durch Wohngebäude und Nebenanlagen bebaut sind.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes F10 werden nur die Bäume als erhaltenswert festgesetzt, die in der Örtlichkeit noch vorhanden sind und auch standortgerecht sind.

Eine Vielzahl der im z. Zt. noch verbindlichen B-Plan F10 festgesetzten Bäume sind in der Ört-lichkeit nicht mehr vorhanden.

Bei einem Teil der bisher festgesetzten Bäume handelt es sich um Birken (Stammdurchmesser < 20 cm) und um Fichten, (zwischen den Wohnhäusern 14 und 16) die nicht als erhaltenswert einzustufen sind.

4.0 VER- UND ENTSORGUNG

- Verkehrserschließung

Die Anbindung des Plangebietes an die innerörtlichen Verkehrsinfrastruktur erfolgt über die Birkenstraße. Die überörtliche Verkehrsanbindung erfolgt über die "Papenburger Straße" (K 24) und die Lindenstraße.

- Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über das Leitungssystem des Wasserversorgungsverbandes Overledingen.

- Oberflächenentwässerung (Regenwasser)

Das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet wird durch Straßenseitengräben bzw. durch rückwärtige Gräben auf den Privatgrundstücken abgeleitet werden.

- Schmutz- und Abwasserentsorgung

Die Beseitigung der anfallenden Abwässer aus dem Plangebiet erfolgt über den Anschluß an den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Birkenstraße.

- Gas- und Stromversorgung

Die Gasversorgung und die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG (EWE AG).

- Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Leer.

- Sonderabfälle

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen

- Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt durch die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Oldenburg.

- Brandschutz

Für die Löschwasserversorgung sind innerhalb der Birkenstraße Hydranten bereits in ausreichender Anzahl vorhanden.

4.1 Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Das Datenmaterial wurde vom Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage trete, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

5.0 UMWELTEINWIRKUNGEN

Es treten keine negativen Umwelteinwirkungen im geplanten allgemeinen Wohngebiet auf.

6.0 VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB (öffentliche Darstellung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Bürger) erfolgte am 24.02.1998.

Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 13.02.1998 durch die Tagespresse.

2. Diese Begründung hat mit der dazugehörigen Planzeichnung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 17.06.1998 bis 17.07.1998 öffentlich auslegen und wurde vom Rat der Gemeinde Westoverledingen am 30.09.1998 beschlossen.

Westoverledingen, den 15.01.1999

Bürgermeister

M. Schmidt

7.0 TEXTLICHE FESTSTZUNG/NACHRICHTLICHE HINWEISE

7.1 Textliche Festsetzung

- 1. Werden Gebäude von der Baugrenze durchschnitten, so ist die Baugrenze dann einzuhalten, wenn erhebliche Umbauten vorgenommen werden. Erhebliche Umbauten sind solche, die nicht der Werterhaltung, sondern der Wertsteigerung des Gebäudes dienen.
- 2. Reparatur- und Umbauarbeiten können im Rahmen des Bestandschutzes ohne Rücksicht auf die Baugrenze durchgeführt werden.
- 3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß der §§ 12 (6) und 14 (1) BauNVO bis zu einem Abstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig. Eine Bebauung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der vorhandenen Gewässer bis zu einen Abstand von 3,00 m zur Böschungskante ist unzulässig.
- 4. Die in der Planzeichnung als zur Erhaltung gekennzeichneten Einzelbäume sind gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Bei Abgang eines Gehölzes ist an gleicher Stelle eine artgleiche Nachpflanzung vorzunehmen.

7.2 Nachrichtliche Hinweise

- 1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und 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.
- 2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.