

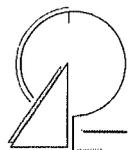
GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN

-Landkreis Leer-

Bebauungsplan Nr. F 14
(vormals Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5)

„Am Alten Weg - Flachsmeer“
Ortschaft Flachsmeer

BEGRÜNDUNG



INHALTSÜBERSICHT

	Seite
1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0 RAHMENBEDINGUNGEN	1
2.1 Kartenmaterial	1
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	1
2.3 Nutzungsstruktur	2
3.0 ÖFFENTLICHE BELANGE	3
3.1 Belange der Raumordnung	3
3.1.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)	3
3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.2 Stand der Vorbereitenden Bauleitplanung	3
3.3 Angrenzende Verbindliche Bauleitplanung	3
3.4 Belange von Sport, Freizeit und Erholung/Spielplatz	4
3.5 Belange des Denkmalschutzes	4
3.6 Belange der Landwirtschaft	4
3.7 Belange des Immissionsschutzes	4
3.7.1 Lärmimmissionen ausgehend von der „Papenburger Straße“	4
3.7.2 Gewerbelärmimmission	5
3.8 Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft	5
3.9 Belange der Wasserwirtschaft	6
3.10 Altablagerungen	6
4.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	6
4.1 Art der baulichen Nutzung	6
4.2 Maß der baulichen Nutzung	7
4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücks- Flächen	8
4.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	8
4.5 Verkehrsflächen	8
4.5.1 Öffentliche Verkehrsflächen	8
4.5.2 Ruhender Verkehr	9
4.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	9
4.7 Nutzungseinschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen bezogen auf die geplante und die vorhandene gewerbliche Nutzung innerhalb der Mischgebietsfläche	10
4.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen	10
4.9 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11

5.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	11
6.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE	11
6.1	Rechtsgrundlagen	11
6.2	Verfahrensübersicht	13
6.2.1	Aufstellungsbeschluß	13
6.2.2	Beteiligung der Bürger	13
6.2.3	Öffentliche Auslegung	13
6.3	Planverfasser	14
7.0	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN/NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE	14
7.1	Textliche Festsetzungen	14
7.2	Nachrichtliche Übernahmen	16
7.3	Nachrichtliche Hinweise	16

ANLAGE

Lärmschutzgutachten

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt, in der Ortschaft Flachsmeer westlich der „Papenburger Straße“ den Bebauungsplan Nr. F 14 „Am Alten Weg - Flachsmeer“ aufzustellen.

Der aktuelle Anlaß ist, die Erweiterung eines ortsansässigen Gewerbebetriebes an der „Papenburger Straße“ bauleitplanerisch abzusichern. Entsprechend der Darstellungen im Flächennutzungsplan und gemäß der bereits bestehenden Strukturen entlang der „Papenburger Straße“ sollen Mischgebiete festgesetzt werden, um den dortigen Bestand zu sichern und weiterzuentwickeln.

Darüberhinaus ist es Ziel, dem wachsenden Bedarf an Wohnbauland gerecht zu werden und westlich des „Alten Weges“ Wohnbauland auszuweisen. Entsprechend der Bestands- und Bedarfssituation sowie der raumordnerischen Zielsetzung, vorhandene Siedlungsräume zu verdichten bzw. abzurunden, so daß eine Inanspruchnahme des Freiraumes (Außenbereich) für die Bereitstellung neuer Bauplätze vermieden wird, werden deshalb im südlichen Bereich des Planungsgebietes Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, die sich in Art und Maß der Nutzung an die umliegenden Wohnstrukturen anpassen sollen.

Darüber hinaus sind zum Rand der neu ausgewiesenen Fläche Gehölzanpflanzungen vorzunehmen, um den Planungsbereich in die gegebenen Grünstrukturen einzupassen. Der Siedlungsrand soll zur offenen Landschaft hin abgerundet bzw. die bebauten Bereiche durchgrünt werden.

Die Erschließung erfolgt über festgesetzte Verkehrsflächen.

Das anfallende Oberflächenwasser soll auf den privaten Grundstücken versickert bzw. in das vorhandene Grabensystem eingeleitet werden.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung wurde unter Verwendung der vom Katasteramt Leer zur Verfügung gestellten Planunterlage im Maßstab 1:1000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet befindet sich in der Gemeinde Westoverledingen innerhalb der Ortschaft Flachsmeer. Dem Geltungsbereich werden die Flurstücke mit den Nummern 87/4, 112/5 (teilw.), 113/6 (teilw.), 114/2, 114/5 (teilw.), 117/5 (nördl. Teil), 121/2, 122/3, 122/4, 123/2, 124/6, 124/8, 126/4 (südl. Teil) und 127/3 zugeordnet.

Die räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches erfolgt

- Im Norden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 87/4, 124/8 und 127/3. Das Flurstück 126/4 wird in einer die nordwestliche Grenze des Flurstückes 127/3 fortführenden Linie durchschnitten. Der „Alte Weg“ und die angrenzenden streifenförmigen Flurstücke werden bis auf die Höhe der Flurstücksgrenzen zwischen 124/8 und 124/13 mit in das Plangebiet einbezogen.
- Im Südwesten durch die südwestliche Grenze des Flurstücks 87/4. Der „Alte Weg“ wird in seinem nach Südwesten führenden Teil bis auf diese Höhe mit einbezogen.
- Im Süden durch die südöstliche Grenze des Flurstückes 113/6 und die südwestlichen Grenzen der Flurstücke 114/2 und 117/5 sowie die südlichen Grenzen der Flurstücke 121/2 und 122/3. Das Flurstück 117/5 wird in einer die südliche Grenze des Flurstückes 121/2 fortführenden Linie durchschnitten.
- Im Osten durch die westliche Grenze der „Papenburger Straße“ (K 24) auf dem Flurstück 135/2.

2.3 Nutzungsstruktur

Die Bebauung innerhalb des Planungsgebietes ist größtenteils durch Wohnnutzung in freistehenden Einfamilienhäusern geprägt. Auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 124/8 ist in einem Mehrfamilienhaus zusätzlich ein Friseursalon untergebracht, innerhalb der benachbarten Fläche auf dem Flurstück 124/6 liegt neben einem Wohnhaus eine durch ein Bauunternehmen genutzte Halle. Die jeweils davor zur „Papenburger Straße“ liegenden Flächen dienen als Park- und Stellplätze.

Das sich auf dem westlichen Teil des Flurstücks 124/8 befindende Wohnhaus ist von einem großen Privatgarten mit Baumbestand umgeben. Die gesamte Bebauung innerhalb des Plangebietes ist eingeschossig in offener Bauweise.

Das Flurstück 121/2 am „Alten Weg“ ist in seinem westlichen Teil Brachfläche, östlich davon befindet sich ein Gebäude im Rohbau. Westlich davon, auf dem Flurstück 87/4, liegt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die größtenteils durch Bäume und eine Wallhecke eingegrenzt ist.

Als Erschließungsstraße zu den Wohnhäusern und zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen im Südwesten dient der „Alte Weg“.

Die umliegenden Strukturen sind hauptsächlich durch Wohnnutzung geprägt. Nördlich an das Planungsgebiet grenzt eine Altenwohnanlage aus drei eingeschossigen, parallel zum „Alten Weg“ angeordneten Hauszeilen. Entlang des „Steinwegs“ befinden sich überwiegend freistehende Einfamilienhäuser in eingeschossiger Bauweise. Zum Teil sind dort neben den Wohnungen noch Arztpraxen untergebracht.

3.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

3.1 Belange der Raumordnung

Nach § 1 des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 14 „Am Alten Weg - Flachsmeer“, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

3.1.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Im Landesraumordnungsprogramm (LROP) werden keine wesentlichen Aussagen zum Planungsgebiet gemacht. Das Planungsgebiet liegt außerhalb der Ordnungsräume, ist also dem ländlichen Raum zuzuordnen. Dieser ist durch Maßnahmen so zu entwickeln, daß eine ausgewogene Raumstruktur des Landes erreicht wird.

3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer liegt im Entwurf von 1988 vor.

Die Gemeinde Westoverledingen, in der das Planungsgebiet liegt, ist innerhalb des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) als Grundzentrum bestimmt und dient somit zur Bereitstellung zentraler Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs.

Östlich an das Planungsgebiet grenzt die Verkehrsstraße mit regionaler Bedeutung (K 24) Ihrhove-Papenburg. Unter dieser verläuft eine Fernwasserleitung.

3.2 Stand der vorbereitenden Bauleitplanung

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Westoverledingen stellt im östlichen Teil des Plangebietes des Bebauungsplanes einen etwa 50 m tiefen Streifen westlich der „Papenburger Straße“ als Mischgebiet (MI) dar. Eine höchstzulässige Geschosßflächenzahl ist nicht angegeben.

Der westliche Teil ist durch den Flächennutzungsplan nicht erfaßt. Nördlich an das Planungsgebiet entlang des Steinwegs grenzt eine als Allgemeines Wohngebiet (WA) gekennzeichnete Fläche.

Der Flächennutzungsplan wird im Bereich des unbeplanten Raumes von der Gemeinde Westoverledingen in einem gesonderten Änderungsverfahren angepaßt.

3.3 Angrenzende verbindliche Bauleitplanung

Die nördlich an das Planungsgebiet des Bebauungsplanes grenzende Fläche ist durch den Bebauungsplan Nr. F 5 erfaßt. Das direkt an die „Papenburger Straße“ grenzende Gebiet ist in einem etwa 50 – 80 m tiefen Streifen als Mischgebiet (MI) mit

eingeschossiger Bauweise und einer höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von höchstens 0,5 festgesetzt.

Der Bebauungsplan F 5 setzt die westlich daran angrenzende Fläche sowie den Bereich südlich und nördlich des „Steinwegs“ als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer höchstzulässigen Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von höchstens 0,5 fest, die Bauweise ist eingeschossig.

Der „Alte Weg“ sowie der „Steinweg“ sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

3.4 Belange von Sport, Freizeit und Erholung/Spielplatz

Nach dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze (gem. § 2 (2) NSpPG) müssen in einem im Bebauungsplan festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet Spielplätze für Kinder (6–12 Jahre) angelegt werden. Die Spielplätze müssen von allen Grundstücken in dem Bereich, für den sie bestimmt sind, auf einem Weg von nicht mehr als 400 m erreicht werden können. Die nutzbare Fläche eines Spielplatzes für Kinder muß mindestens 300 m² und mindestens 2 % der zulässigen Geschoßflächen im Spielplatzbereich betragen.

Südwestlich des Plangebietes liegt auf dem Flurstück 111/5 ein Spiel- und Bolzplatz mit einer Größe von ca. 1300 m². Die maximale Entfernung zu den Grundstücken des Allgemeinen Wohngebietes und der Mischgebiete beträgt ca. 220 m. Somit ist den Anforderungen in ausreichendem Maße Rechnung getragen. Durch den geplanten Fuß- und Radweg sowie den „Alten Weg“ wird die Erreichbarkeit gewährleistet.

Darüber hinaus bestehen Spielmöglichkeiten auf den umliegenden Freiflächen und den großen Grundstücken. Auf den Nachweis und die Ausweisung von Spielplätzen für Kleinkinder wird gem. § 5 (1) Nr. 1 NSpPG verzichtet.

3.5 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß § 1 (5) Nr. F 14 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen.

3.6 Belange der Landwirtschaft

Die ordnungsgemäße Nutzung und Bewirtschaftung der westlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen wird durch die Planung nicht eingeschränkt. Die Belange der Landwirtschaft werden nicht berührt.

3.7 Belange des Immissionsschutzes

3.7.1 Lärmimmissionen ausgehend von der „Papenburger Straße“ (K 24)

Entlang der östlichen Grenze des Planungsgebietes verläuft die „Papenburger Straße“ (K 24). Die vorhandene und die zukünftige Wohnnutzung genießt einen Schutzanspruch gegenüber Schallimmissionen, die der anstehende Durchgangsverkehr erzeugt.

Diese Konfliktlage, hervorgerufen durch die Verkehrsbelastung auf der K 24, wurde bereits im Rahmen des Bebauungsplans F 5 des angrenzenden Gebietes an der „Papenburger Straße“ erörtert. Den Berechnungen und der Bewertung der akustischen Situation zufolge werden die Schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete (60dB/50dB) nicht überschritten so daß keine aktiven oder passiven Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen sind.

Der sich im Zuge der geplanten gewerblichen Nutzung ergebende LKW-Verkehr wird verkehrstechnisch so geleitet, dass sich vom „Alten Weg“ aus keine Lärmbelastung ergibt.

3.7.2 Gewerbelärmimmission

Im Plangebiet befindet sich innerhalb der Mischgebietsfläche ein gewerblicher Betrieb (Bauunternehmer), der seine Betriebsfläche nach Süden ausweiten möchte und dort eine Lagerfläche plant.

Für diesen Bereich des Bebauungsplanes ist zur Konfliktlösung unterschiedlicher Nutzungen (Wohnbebauung/ gewerbliche Nutzung durch einen Bauunternehmer im Mischgebiet) ein schalltechnisches Gutachten zur Beurteilung der Lärmimmission, die sich aus der geplanten Nutzung als Lagerplatz für Baumaterialien innerhalb des Mischgebietes auf dem Flurstück 87/11 und aus der Nutzung durch den bereits vorhandenen Betrieb ergibt, erstellt worden (siehe Anlage).

Demnach bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen den geplanten Lagerplatz in unmittelbarer Nachbarschaft künftiger Wohnbauflächen, wenn aktive Schallschutzmaßnahmen getroffen werden und die Emission des Gewerbebetriebes unmittelbar in Form von Emissionshöchstwerten begrenzt werden.

Entsprechend wird zur Durchsetzung der Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan ein flächenbezogener Schalleistungspegel (LWA) für die betroffene Mischgebietsfläche festgesetzt. (siehe Kap. 4.7).

3.8 Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

In der Abwägung gemäß § 1 (6) BauGB sind in den Bauleitplänen die umweltschützenden Belange (s. § 1 (5) Nr. 7 BauGB) zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB).

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 8 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung und den Ausgleich zu entscheiden (vgl. § 8a (1) BNatSchG) bzw. der Verursacher des Eingriffs zu verpflichten, die unvermeidbaren Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erforderlich ist (vgl. § 8 (1) BNatSchG).

Der Vorhabenträger hat im Zuge eines landschaftsökologischen Gutachtens (Grünordnungsplan zum Bebauungsplan) die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt. Aufgabe des Grünordnungsplanes ist, die Belange

des Umweltschutzes (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege) umfassend zu berücksichtigen, so daß die Entwicklung und Festsetzung von Maßnahmen mit dem unvermeidbaren Eingriff in den Naturhaushalt – die mit der Umsetzung des Bauleitplanes verbunden sind – vermieden, minimiert bzw. kompensiert werden können. Dieses ist im Rahmen des anliegenden Grünordnungsplanes im Zuge der Eingriffsregelung angewendet worden.

Die Belange von Natur und Landschaft bzw. die Maßgaben des Grünordnungsplans werden im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt und entsprechende Maßnahmen im Bebauungsplan aufgenommen. Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. F 14 „Am Alten Weg – Flachsmeer“ (siehe Nachrichtlicher Hinweis Nr. 1 im Bebauungsplan).

3.9 Belange der Wasserwirtschaft

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich Gewässer III. Ordnung der Muhder Sielacht, die nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden (siehe Nachrichtliche Übernahme Nr. 1 im Bebauungsplan). Diese Gräben, die sich im Straßenseitenraum des „Alten Weges“ befinden, dürfen für notwendige Zufahrten und Zuwegungen je Grundstück lediglich auf einer Breite von insgesamt maximal 5,00 m verrohrt werden (siehe Textliche Festsetzung Nr. 13 im Bebauungsplan). Dieses bedarf nach dem Niedersächsischen Wassergesetz (NWG) einer Genehmigung, die vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen ist.

Das im Gebiet anfallende Oberflächenwasser ist gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB auf den privaten Grundstücken zu versickern (siehe Textliche Festsetzung Nr. 4), so dass die Wasserwirtschaft innerhalb des Plangebietes gesichert ist. Mit dem geplanten Ausbau der „Heidestraße“ ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens erforderlich. Eine Anbindung des Plangebietes an das im Bereich „Heidestraße“ vorgesehene Regenrückhaltebecken kann vorgesehen werden, so daß die Wasserwirtschaft des Plangebietes abschließend gesichert wird.

3.10 Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogrammes 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 treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen (siehe Nachrichtliche Hinweise im Bebauungsplan)

4.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 14 wird innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches entsprechend den vorhandenen Darstellungen des Flächennutzungsplanes und zur Sicherung und Fortentwicklung bereits bestehender

Nutzungen ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO entlang der „Papenburger Straße“ (K 24) festgesetzt. Das Mischgebiet wird im Zuge der Vergrößerung eines schon vorhandenen Gewerbebetriebes nach Westen ausgeweitet, um den notwendigen Expansionsraum eines ortsansässigen Unternehmens zu schaffen.

Innerhalb des Mischgebietes werden zulässige Nutzungen gemäß § 6 (2) Nr. 6 - 8 BauNVO wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a (3) Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, ausgeschlossen. Dies gilt ebenso für ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets).

Der Ausschluß der o.g. Nutzungen ist notwendig, um der angestrebten Zielsetzung der Sicherung vorhandener Nutzungsmischung von Wohngebäuden und Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs gerecht zu werden. Strukturfremde und ggf. störende Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind somit zu vermeiden. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten hätte negative Einflüsse und Effekte (erhöhtes Verkehrs- und Besucheraufkommen in den Abendstunden, Lichtwerbung etc. und die damit verbundenen Abnahme der Attraktivität) zur Folge, die zu einer Abwertung des innerörtlichen Bereichs führen könnten.

Südwestlich der Mischgebiete werden entsprechend dem Planungsziel, die Wohnfunktion des städtebaulichen Raumes zu stärken und um bereits vorhandene Siedlungsräume zu verdichten, Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Innerhalb dieser Gebiete sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO ausgeschlossen, da sich diese Gebiete an die umliegende Wohnnutzung anpassen sollen. Demzufolge sind strukturfremde und ggf. beeinträchtigende Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Mischgebietes (MI), das sich größtenteils auf den Flurstücken 124/6 und 87/4 befindet, wird aufgrund der geplanten Erweiterung eines Gewerbebetriebes die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,6 festgesetzt. In den umliegenden Mischgebieten im Bereich der „Papenburger Straße“ werden die Festsetzungen des benachbarten Bebauungsplanes F 5 aufgenommen und somit eine auf den Raum angepaßte niedrigere Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) wird entsprechend der Planung des Vorhabenträgers und im Einklang mit der örtlichen Situation eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt.

Eine Überschreitung der Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) bis zu 50% ist zulässig.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im Plangebiet entsprechend der umliegenden Struktur und im Hinblick auf die Planung des Vorhabenträgers über eine höchstens eingeschossige Bauweise gemäß § 16 (2) Nr. 3 Bau NVO festgesetzt.

4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan wird hinsichtlich der vorhandenen Baustruktur in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sowie in den Mischgebieten (MI) eine offene (o) Bauweise festgesetzt. Gemäß § 22 BauNVO können innerhalb der offenen Bauweise die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden, sofern deren Länge höchstens 50 m beträgt. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung. Durch diese Festsetzung wird dem Bauherrn ein Gestaltungsspielraum eingeräumt. In den Allgemeinen Wohngebieten wird diese Bauweise insofern eingeschränkt als nur Einzelhäuser zulässig sind. Hierdurch wird dem Charakter der bereits vorhandenen umliegenden Wohnbebauung Rechnung getragen.

In dem Mischgebiet (MI) auf den Flurstücken 124/6 und 87/4 ist eine abweichende (a) Bauweise festgesetzt. Gem. § 22 (4) BauNVO werden Gebäude bis zu einer Länge von 80 m zugelassen, um dem Gewerbebetrieb ausreichend Entwicklungsspielraum in Bezug auf die Erweiterung seiner Nutzgebäude zu geben. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen geschaffen, die den Bewohnern des Gebietes einen großen Gestaltungsspielraum lassen.

4.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Planerisches Ziel der Gemeinde ist, über die Festsetzung im Bebauungsplan ein „Einfamilienhausgebiet“ zu erhalten, welches sich im Gesamtcharakter der Bebauung der umliegenden Gebäudeformen und Strukturen anpaßt.

Die mögliche Errichtung von Mehrfamilienhäusern innerhalb des bestehenden städtebaulichen Gefüges würde das angestrebte Planungsziel negativ beeinflussen und soll planerisch verhindert werden.

Dies geschieht durch die Festsetzung, daß in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) je Einzelhaus höchstens zwei Wohneinheiten zulässig sind. Die Einschränkung auf lediglich eine Wohnung würde eine unverhältnismäßige Einschränkung der Nutzung, vor allem im Hinblick auf das Zusammenleben der Generationen bedeuten und ist daher nicht beabsichtigt.

4.5 Verkehrsflächen

4.5.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Erschließung des Planungsgebietes wird im Osten durch die „Papenburger Straße“ und im Süden und Westen durch den „Alten Weg“ gesichert. Der nördliche und der südliche Teil des „Alten Weges“, der durch die Festlegung des Mischgebietes (MI) durchtrennt ist, wird durch einen westlich davon verlaufenden Fuß- und Radweg verbunden.

Die Erschließung und Befahrbarkeit des „Alten Wegs“ im westlichen Teil des Planungsgebietes ist durch die Anlage eines Wendehammers nach der Empfehlung

für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE) auch durch zweiachsige Fahrzeuge (Müllfahrzeug) gesichert.

Die Erreichbarkeit der westlich des „Alten Wegs“ festgesetzten Mischgebietsfläche vom „Alten Weg“ aus wird durch eine im Bebauungsplan gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzte Ein- und Ausfahrt auf einer Breite von 6,00 m im Süden der Fläche geregelt.

Innerhalb der Öffentlichen Verkehrsfläche befinden sich entlang des „Alten Weges“ Gewässer III. Ordnung der Muhder Sielacht. Diese dienen zum Ableiten bzw. Versickern des anfallenden Regenwassers von öffentlichen Verkehrsflächen. Ferner soll das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen, Lagerflächen und Flächen anderer Nutzungen, von denen kein Schadstoffeintrag zu erwarten ist, eingeleitet werden, soweit es nicht auf den privaten Grundstücken versickert werden kann. Die Unterhaltung der Gräben ist über die öffentliche Verkehrsfläche sichergestellt. Für notwendige Zufahrten und Zuwegungen dürfen sie je Grundstück auf einer Breite von insgesamt max. 5,00 m verrohrt werden.

4.5.2 Ruhender Verkehr

Den Belangen des ruhenden Verkehrs kann durch die Anlage von in Längsrichtung angeordneten Parkbuchten innerhalb des ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsweges „Alter Weg“ bedarfsgerecht Rechnung getragen werden.

4.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Innerhalb des Bebauungsplanes soll als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB das anfallende Niederschlagswasser so lange wie möglich im Gebiet gehalten werden, um den Eingriff in den Wasserhaushalt zu minimieren. Dementsprechend ist das anfallende Regenwasser von Dachflächen, von Lagerflächen und von Flächen anderer Nutzung, von denen kein Schadstoffeintrag zu erwarten ist, auf den privaten Grundstücken zu versickern, sofern die Bodenverhältnisse dies zulassen, ansonsten ist das anfallende Wasser in den angrenzenden Gräben abzuleiten.

Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 sind zum Schutz der zu erhaltenden Gehölzbestände während der Baumaßnahmen Schutzmaßnahmen gem. RAS – LG 4 und DIN 18920 vorzusehen. Bei Abgang eines Gehölzes ist eine artgleiche Pflanzung vorzunehmen.

Entsprechend dem Inhalt des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan sind zur Kompensation des zulässigen Eingriffs in die Natur und Landschaft Ausgleichsmaßnahmen und Ersatzmaßnahmen erforderlich. Innerhalb des Plangebietes wird ein sogenannter Teilausgleich auf den Grundstücken erzielt. Zur abschließenden Kompensation sind Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplanes innerhalb von Ersatzflächen, die Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind, nach Maßgaben des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB durchzuführen.

4.7. Nutzungseinschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen bezogen auf die geplante und die vorhandene gewerbliche Nutzung innerhalb der Mischgebietsfläche

Im Planungsgebietes ist die Ausweitung eines Gewerbebetriebes innerhalb des Mischgebietes (MI) geplant, der die ihm zur Verfügung stehende Fläche teilweise als Freilagerplatz nutzen will. Hieraus ergibt sich eine Konfliktsituation durch die zu erwartenden Schallemissionen der Lagerarbeiten sowie der des vorhandenen Betriebes mit der geplanten und der bereits bestehenden Wohnnutzung, welche diesbezüglich einem Schutzanspruch unterliegt. Diese ist in der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten, wobei die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ heranzuziehen sind.

Das Konfliktpotential wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplans durch ein Schallgutachten bewertet, welches der Begründung beiliegt. Bei der Beurteilung wird davon ausgegangen, dass Arbeiten nur tagsüber während der Betriebszeiten stattfinden. Gerechnet wurde bei freier Schallausbreitung, das heißt ohne Abschirmwirkung der vorhandenen Betriebsgebäude. Hieraus ergibt sich, dass die Orientierungswerte auch bei Addition der Teilpegel durch die Immissionen aus dem vorhandenen Betrieb und der geplanten Lagerfläche eingehalten werden. Sowohl der vorhandene als auch der geplante Betriebsteil wurden dabei mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel (LWA) von 61 dB (A) / m² tags belegt.

Im Bebauungsplan wird entsprechend festgesetzt, dass gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB zum Schutz der geplanten und der vorhandenen Wohnnutzung vor Schallimmissionen, die sich aus der vorhandenen und der geplanten gewerblichen Nutzung ergeben, innerhalb des festgesetzten Mischgebietes auf den Flurstücken 124/6, 113/16 und 87/11 nur Betriebe und Anlagen mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel (LWA) von höchstens 61 dB (A) tags je m² Grundfläche zulässig sind.

Nach Angaben des Nds. Landesamtes für Immissionsschutz, Hannover und in Anlehnung an die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ gilt als Orientierungswert für eine Mischnutzung der flächenbezogener Schalleistungspegel von 60 dB(A). Dieser wird durch die Schallemissionen der geplanten und der vorhandenen Betriebsteile geringfügig um 1 dB(A) überschritten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Schall auf dem Weg von der Emissionsquelle nicht linear abnimmt, sondern antiexponentiell, d.h. die Abnahme des Lärmpegels verringert sich mit zunehmender Entfernung und ist direkt an der Emissionsquelle am stärksten. Hieraus ergibt sich, dass sich bereits durch die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen (z.B. Grenzabstände) die Lärmbelastung für die Wohnnutzung in direkter Nachbarschaft von gewerblichen Emittenten stark verringert. Ein Nebeneinander von Wohnnutzung und geplanter/vorhandener gewerblicher Nutzung kann demnach als verträglich eingestuft werden, so dass sich hieraus keine Konfliktsituation ergibt.

4.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt, um den Bestand zu sichern und die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushaltes auszugleichen.

Auf der mit PF 1 gekennzeichneten Fläche ist in Ergänzung und Weiterführung der bereits vorhandenen Wallhecke nach Maßgaben des Grünordnungsplans eine neue Wallhecke auf einer Breite von 3 m anzulegen.

In den mit PF 2 gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zwischen dem geplanten Lagerplatz und der zukünftigen Wohnnutzung werden zur optischen und psychologischen Konfliktbewältigung bezüglich der zulässigen Lärmemissionen zwei jeweils 3,00 m breite Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB) entlang des geplanten Fuß- und Radwegs festgesetzt. Die mit PF 3 bezeichnete Pflanzfläche dient zur Ein- und Durchgrünung des Siedlungsbereiches.

Innerhalb der mit PF 2 und PF 3 bezeichneten Pflanzflächen sind ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölze entsprechend der Pflanzliste des Grünordnungsplanes (GOP) zu pflanzen.

Zur Abgrenzung der geplanten Mischgebietsfläche vom Straßenraum des „Alten Weges“ im Süden wird eine weitere Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (PF 4) festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist eine Strauchpflanzung aus heimischen, standortgerechten Arten gemäß den Angaben des Grünordnungsplans anzulegen, die neben der Bildung von Biotopstrukturen auch die Aufgabe der Biotopvernetzung mit den übrigen Bereichen übernimmt.

4.9 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt, um den Bestand von Flora und Fauna zu sichern und die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushaltes teilweise auszugleichen.

Die mit EF gekennzeichneten Flächen ziehen sich jeweils als 5.00 m breite Streifen an dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) entlang und bilden eine Abgrenzung des Wohngebietes zu den benachbarten Freiflächen und zum „Alten Weg“.

Innerhalb dieser Flächen ist der gesamte Baum- und Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Bei Abgängen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Der vorhandene Gehölzbestand ist entsprechend den Maßgaben des Grünordnungsplanes (GOP) zum Bebauungsplan zu entwickeln.

5.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- Die Anbindung des Plangebietes an die umliegenden Strukturen wird durch die „Papenburger Straße“ (K 24) gesichert. Die Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt durch den „Alten Weg“ und den geplanten Fuß- und Radweg.
- Gas- und Stromversorgung
Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch Anschluß an die Versorgernetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE)

- Schmutz- und Abwasserversorgung
Die Beseitigung von Schmutz- und Abwasser erfolgt über den Anschluß an die Kanalleitung am „Steinweg“.
- Wasserversorgung
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Wasserversorgungsverband Overledingen. Am „Alten Weg“ ist vom Steinweg rechtsseitig eine Versorgungsleitung DN 100 PVC verlegt. Im Zuge der Planung wird keine Trennung des Weges und damit zwangsläufig eine Trennung der Versorgungsleitungen entwickelt. Über die Anlage eines Fuß- und Radweges wird die Verbindung zum „Alten Weg“ aufrecht erhalten, so daß eine Unterbrechung der Versorgungsleitung und darüber eine weitere Endleitung mit den zu erwartenden Netzablagerungen nicht entsteht.
- Abfallbeseitigung
Die Abfuhr erfolgt durch den Landkreis Leer.
- Oberflächenentwässerung
Das anfallende Oberflächenwasser, von dem kein Schadstoffeintrag zu erwarten ist, soll nach Möglichkeit auf den privaten Grundstücken versickert werden, falls die Bodenverhältnisse dies erlauben, ansonsten ist es in den angrenzenden Gräben abzuleiten. Gleiches gilt auch für das anfallende Niederschlagswasser auf den öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Planungsgebietes, welches in den Gräben des Straßenseitenraumes zu versickern bzw. abzuleiten sind.
- Fernmeldetechnische Versorgung
Die Versorgung des Planungsgebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.
- Sonderabfälle
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

6.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE

6.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- BauGB
Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung
- BauNVO
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der aktuellen Fassung.
- PlanzVO
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) in der aktuellen Fassung.
- NBauO
Niedersächsische Bauordnung in der aktuellen Fassung.

- N NatSchG
Niedersächsisches Naturschutzgesetz in der aktuellen Fassung.
- B NatSchG
Bundesnaturschutzgesetz in der aktuellen Fassung.
- N GO
Niedersächsische Gemeindeordnung in der aktuellen Fassung

6.2 Verfahrensübersicht

6.2.1 Aufstellungsbeschuß

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 13.01.1999 gem. § 2 (4) BauGB den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 14 „Am alten Weg – Flachsmeer“ gefaßt.

6.2.2 Beteiligung der Bürger

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Bürger) erfolgte im Rahmen einer Bürgerversammlung am 06.07.1999. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 22.06.1999 durch die Tagespresse.

6.2.3 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB vom 08.11.1999 bis zum 08.12.1999 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

Westoverledingen, den 02.05.2000



M. Schmidt
Der Bürgermeister

6.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 14 „Am alten Weg – Flachsmeer“ erfolgte im Auftrage der Gemeinde Westoverledingen vom Planungsbüro:

**Diekmann &
Mosebach** 

Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Vareler Straße 9 · 26349 Jade / Jaderberg
Telefon (0 44 54) 91 83 82
Telefax (0 44 54) 91 83 80



Dipl.-Ing. O. Mosebach
(Planverfasser)

7.0 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN/NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

7.1 Textliche Festsetzungen

1. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1-5 BauNVO wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
2. Innerhalb der Mischgebiete (MI) gemäß § 6 BauNVO sind zulässige Nutzungen gemäß § 6 (2) Nr. 6-8 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Das Gleiche gilt für ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a (3) Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets)
3. Abweichende Bauweise (a)
Innerhalb des Mischgebietes (MI) sind Gebäude bis zu einer Länge von 80 m zulässig. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung.
4. Das anfallende Regenwasser von Dachflächen, Lagerflächen und Flächen anderer Nutzungen, von denen kein Schadstoffeintrag zu erwarten ist, ist als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB auf den jeweiligen privaten Grundstücken zu versickern, sofern die Bodenverhältnisse und der Grundwasserstand dieses zulassen. Sollte eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers nicht möglich sein, so ist dieses über vorhandene Gräben abzuleiten.

5. Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind zum Schutz der zu erhaltenden Gehölzbestände während der Baumaßnahmen Schutzmaßnahmen gem. RAS - LG 4 und DIN 18920 vorzusehen. Bei Abgang eines Gehölzes ist eine artgleiche Nachpflanzung vorzunehmen.
6. Gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, daß zum Schutz der geplanten und der vorhandenen Wohnnutzung vor Schallimmissionen, die sich aus der vorhandenen und der geplanten gewerblichen Nutzung ergeben, innerhalb des festgesetzten Mischgebietes auf den Flurstücken 124/6, 113/16 und 87/11 nur Betriebe und Anlagen mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel (LWA) von höchstens 61 dB (A) je m² Grundfläche tags zulässig sind.
7. Innerhalb der im Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. F 14 festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25a und 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 BauGB sind Ausgleichsmaßnahmen gem. § 10 NNatSchG zur Kompensation der unvermeidbaren, zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft nach Maßgaben des Grünordnungsplanes (GOP) zum Bebauungsplan auszuführen.
8. Innerhalb der mit PF 1 gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB ist eine Wallhecke nach den Maßgaben des Grünordnungsplans (GOP) zum Bebauungsplan anzulegen.
9. Innerhalb der mit PF 2 und PF 3 gekennzeichneten festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze vorzusehen (siehe Pflanzliste des GOP).
10. Innerhalb der mit PF 4 gekennzeichneten festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB ist eine Strauchpflanzung aus heimischen, standortgerechten Gehölzen nach Maßgabe des Grünordnungsplans (GOP) zum Bebauungsplan anzulegen.
11. Die festgesetzten Einzelbäume sowie der gesamte Baum- und Gehölzbestand innerhalb der mit EF gekennzeichneten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind dauerhaft zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Bei Abgängen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Der vorhandene Gehölzbestand ist entsprechend den Maßgaben des Grünordnungsplanes (GOP) zum Bebauungsplan zu entwickeln.
12. Die mit EF gekennzeichnete festgesetzte Fläche gem. § 9 (1) Nr. 25b mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern am „Alten Weg“ darf für notwendige Zufahrten und Zuwegungen je Grundstück auf einer Breite von insgesamt max. 5,00 m durchschnittlich werden.
13. Die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen vorhandenen Straßenseitengräben dürfen für notwendige Zufahrten und Zuwegungen je Grundstück auf einer Breite von insgesamt max. 5,00 m verrohrt werden.

14. Die Fläche der Gemarkung Großwolde, Flur 11, Flurstück 68 (anteilig 0,75 ha) ist rechtsverbindlicher Bestandteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. F14 „Am Alten Weg – Flachsmeer“ (Ersatzfläche). Auf der bezeichneten Fläche werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB zur Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft nach Maßgabe des Grünordnungsplans (GOP) zum Bebauungsplan umgesetzt. Die Durchführbarkeit der Ersatzmaßnahmen wird abschließend in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

7.2 Nachrichtliche Übernahmen

1. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich Gewässer III. Ordnung der Muhder Sielacht.
2. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich eine nach § 33 NNatG geschützte Wallhecke.

7.3 Nachrichtliche Hinweise

1. Der Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan Nr. F 14 „Am Alten Weg - Flachsmeer“ ist Bestandteil des Bebauungsplans Nr. F 14 „Am Alten Weg – Flachsmeer“.
2. Zur Aufhebung des Schutzstatusses der Wallhecke gem. § 33 NNatG in einem Teilbereich wird ein gesondertes Verfahren durchgeführt. Zur anteiligen Kompensation der Beseitigung der Wallhecke wird in der Ortschaft Ihrhove eine Wallhecke im Straßenraum des Flurstückes 22/2 „Industriestraße“ an der Grenze zum Flurstück 23/4 sowie die Wallhecke Nr. 25, Gemarkung Folmhusen, Flur 11 nach Maßgaben des Grünordnungsplans (GOP) zum Bebauungsplan saniert.
3. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, diese Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden.
4. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

ANLAGE

- Lärmschutzgutachten

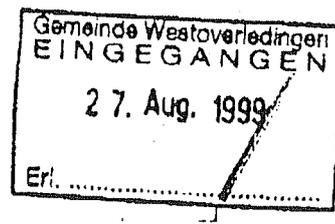
BÜRO FÜR LÄRMSCHUTZ

Dipl.-Ing. A. Jacobs - Beratender Ingenieur

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Lärm- und Erschütterungsschutz

Büro für Lärmschutz - Weidenburg 29 - 26871 Papenburg

Gemeinde Westoverledingen
z. Hd. Herrn Reimers
Postfach 10 02 62
26804 Westoverledingen



PLANUNG · MESSUNG · GUTACHTEN

Lärm- und Erschütterungsmessungen
Industrie - Verkehr - Nachbarschaft
Schallschutz in der Bauleitplanung
Bau- und Raumakustik

Tel. 0 49 61 / 53 33 - Fax 0 49 61 / 51 90
Bankverbindung Kreissparkasse Papenburg
BLZ: 283 515 60
Kto.-Nr.: 13 800

Ihre Nachricht vom	Ihre Zeichen	Meine Nachricht vom	Meine Zeichen	Datum
			AJa/Ko	26.08.1999

Betr.: Neubau eines Lagerplatzes - Bauunternehmen Tellkamp in Westoverledingen
hier: 1. Ergänzung meiner Schalltechnische Stellungnahme Ord.Nr. 98071069 vom 22.07.98

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Neubau eines Lagerplatzes durch das Bauunternehmen Tellkamp soll innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen B.-Plans Nr. 5 „Am Alten Weg – Flachmeer“ verwirklicht werden. Hierfür liegt nun ein aktueller und detaillierter Vorentwurfsplan mit genauen Angaben über die Art der baulichen Nutzungen und Baugrenzen vor, so daß eine neue Vergabe von Immissionspunkten erforderlich wurde.

Der Nachweis der Immissionsbelastung durch den geplanten Lagerplatz wird an den neu gewählten Immissionspunkten 1 und 2 geführt, wobei für die Beurteilung die neue TA-Lärm (Ausgabe 1998) zu berücksichtigen ist.

Zur Beurteilung der Lärmsituation werden folgende Orientierungswerte der DIN 18005 zu Grunde gelegt:

WA-Gebiet (gem. §4 BauNVO) für IP1 bis IP2		
Lr. Tag (08.00 - 22.00 Uhr)	=	55 dB(A)
Lr. Nacht (22.00 - 06.00 Uhr)	=	45 / 50* dB(A)
* der höhere Wert gilt für Verkehrslärm		

Gemäß TA-Lärm soll vermieden werden, daß kurzzeitige Geräuschspitzen den Orientierungswert am Tage um mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um mehr als 20 dB(A) überschreiten.

BÜRO FÜR LÄRMSCHUTZ

zum Schreiben vom 26.08.1999

Das Bauunternehmen hat eine Betriebszeit von 7.⁰⁰ bis 16.³⁰ Uhr. Die Lkw-Zufahrt zum Lagerplatz erfolgt über die Papenburger Straße. Zur Bestimmung der Immissionen durch die Anfahrten der Lkws von der Papenburger Straße aus über das vorhandene Betriebsgrundstück und durch das dort vorhandene Betriebsgebäude (s. Lageplan) sowie deren Umfahrt auf dem Lagerplatz, werden diese als Linienschallquellen definiert. Es wird mit ausreichender Sicherheit von maximal 20 Lkw-Umfahrten ausgegangen. Bei der Ermittlung der Emissionspegel LME (s. Protokoll in der Anlage) für die Linienschallquelle werden die oben aufgeführten Daten für die Eingabe in das EDV-Programm umgerechnet und dem Fahrweg zugeordnet.

Zum Be- und Entladen von Gerüsten u.ä. Bauteilen wird auf dem Freigelände ein dieselmotriebener Gabelstapler (2,8t) mit einer schalltechnische Einwirkzeit von max. 4h Stunden täglich eingesetzt. Für die Berechnung wird für den Gabelstaplerbetrieb das Ersatzschallquellenzentrum E1 vergeben. Für die Prognose wird mit ausreichender Sicherheit ein Schalleistungspegel angesetzt von:

$$L_{WA} = 100 \text{ dB.}$$

Die Berechnung der verschiedenen Emittenten ergeben an den gewählten Immissionspunkten 1 bis 6 folgende Beurteilungspegel L_r :

Tabelle 1:

Immissionspunkt	Nutzung gem. BauNVO	Beurteilungspegel L_r in dB(A) tagsüber	Orientierungswerte in dB(A) tagsüber
IP1 EG	WA	51,5	55
IP1 EG	WA	53,3	55
IP2 EG	WA	48,3	55
IP2 EG	WA	49,6	55

Ergebnis der Berechnungen:

Die Orientierungswerte werden an beiden Immissionspunkten eingehalten.

Der Lagerplatz liegt innerhalb eines Bereiches mit MI-Nutzung. Falls für diesen Bereich eine Festsetzung auf der Grundlage eines flächenbezogenen Schalleistungspegels vorgenommen werden soll, ist aufgrund der in Tabelle 1 ermittelten Beurteilungspegel tagsüber ein flächenbezogener Schalleistungspegel von:

$$L'_{WA} = 61 \text{ dB je m}^2 \text{ tags}$$

erforderlich. Nach Angaben des Nds. Landesamtes für Immissionsschutz, Hannover, und in Anlehnung an die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" entspricht dieser Wert einer GE-Nutzung.

BÜRO FÜR LÄRMSCHUTZ

Blatt 3

vom Schreiben vom 26.08.1999

Gemäß der TA Lärm 1998 darf die Genehmigung einer zu beurteilenden Anlage auch bei einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte aufgrund der Vorbelastung aus Gründen des Lärmschutzes nicht versagt werden, wenn der von der Anlage (hier Lagerplatz) verursachte Immissionsbeitrag im Hinblick auf den Gesetzeszweck als nicht relevant anzusehen ist. Dies ist in der Regel der Fall, wenn die von der zu beurteilenden Anlage ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 5 dB unterschreitet.

Die Immissionsrichtwerte werden am IP1 und IP2 (s. Tabelle 1) um weniger als 6 dB(A) unterschritten. Zusätzliche Lärmvorbelastungen liegen durch den vorhandenen Betrieb der Fa. Telkamp sowie durch den Straßenverkehrslärm auf der K 24 – Papenburger Straße vor.

Der Verkehrslärm kann vernachlässigt werden, da die betroffenen Immissionspunkte erst in 3. Bauzeile zur Straße liegen und somit infolge Abschirmung nicht dem vollen Lärmefall durch die K 24 ausgesetzt sind.

Für den vorhandenen Betriebsteil wird die gesamte Betriebsfläche mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von

$$L^*_{WA} = 61 \text{ dB je m}^2 \text{ tags}$$

belegt, der auch für die geplante Lagerfläche angesetzt wurde. Gerechnet wird bei freier Schallausbreitung, das heißt ohne die Abschirmwirkung der vorhandenen Betriebsgebäude. Daraus ergeben sich folgende Beurteilungspegel L_i :

Tabelle 2:

Immissionspunkt	Nutzung gem. BauNVO	Teilbeurteilungspegel L_i	Gesamtbeurteilungspegel	Orientierungswerte
		nur vorh. Betrieb in dB(A) tagsüber	voh. Betrieb + gepl. Lager In dB(A) tagsüber	
IP1 EG	WA	46,1	52,6	55
IP1 EG	WA	47,0	54,2	55
IP2 EG	WA	50,5	52,6	55
IP2 EG	WA	51,7	53,8	55

Ergebnis der Berechnungen:

Es zeigt sich, daß die Orientierungswerte auch bei Addition der Teilpegel durch die Immissionen aus dem vorhandenen Betrieb und der geplanten Lagerfläche eingehalten werden.

BÜRO FÜR LÄRMSCHUTZ

Blatt 4

zum Schreiben vom 26.08.1999

Bei dem Be- und Entladen der Kleintransporter können, verursacht durch das Auf/Abladen von Metallteilen (z. B. Baugerüste), kurzzeitige Geräuschspitzen auftreten. Sofern die Spitzenpegel die Orientierungswerte um nicht mehr als 30 dB überschreiten, wären sie als zulässig anzusehen.

Für das Ablagen der Metallteile wird bei E1 zur Ermittlung des Spitzenpegels ein Schalleistungspegel von 115 dB(A) in Ansatz gebracht.

Ohne zeitliche Berücksichtigung ergeben sich gemäß Abstandsgesetz folgende Schall-druckpegel:

IP1 (OG)	$L_{\text{spitze}} = 75,9 \text{ dB(A)} < 85 \text{ dB(A)}$
IP2 (OG)	$L_{\text{spitze}} = 73,0 \text{ dB(A)} < 85 \text{ dB(A)}$

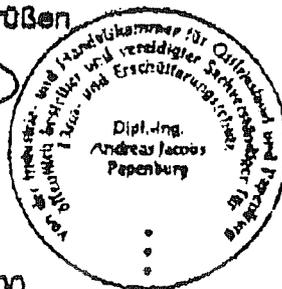
Der zulässige Spitzenpegel von 85 dB(A) wird an beiden Immissionspunkten nicht überschritten!

Gegen eine Baugenehmigung für den geplanten Lagerplatz in unmittelbarer Nachbarschaft zukünftiger Wohnbauflächen mit WA-Nutzung bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken, wenn folgende beachtet wird:

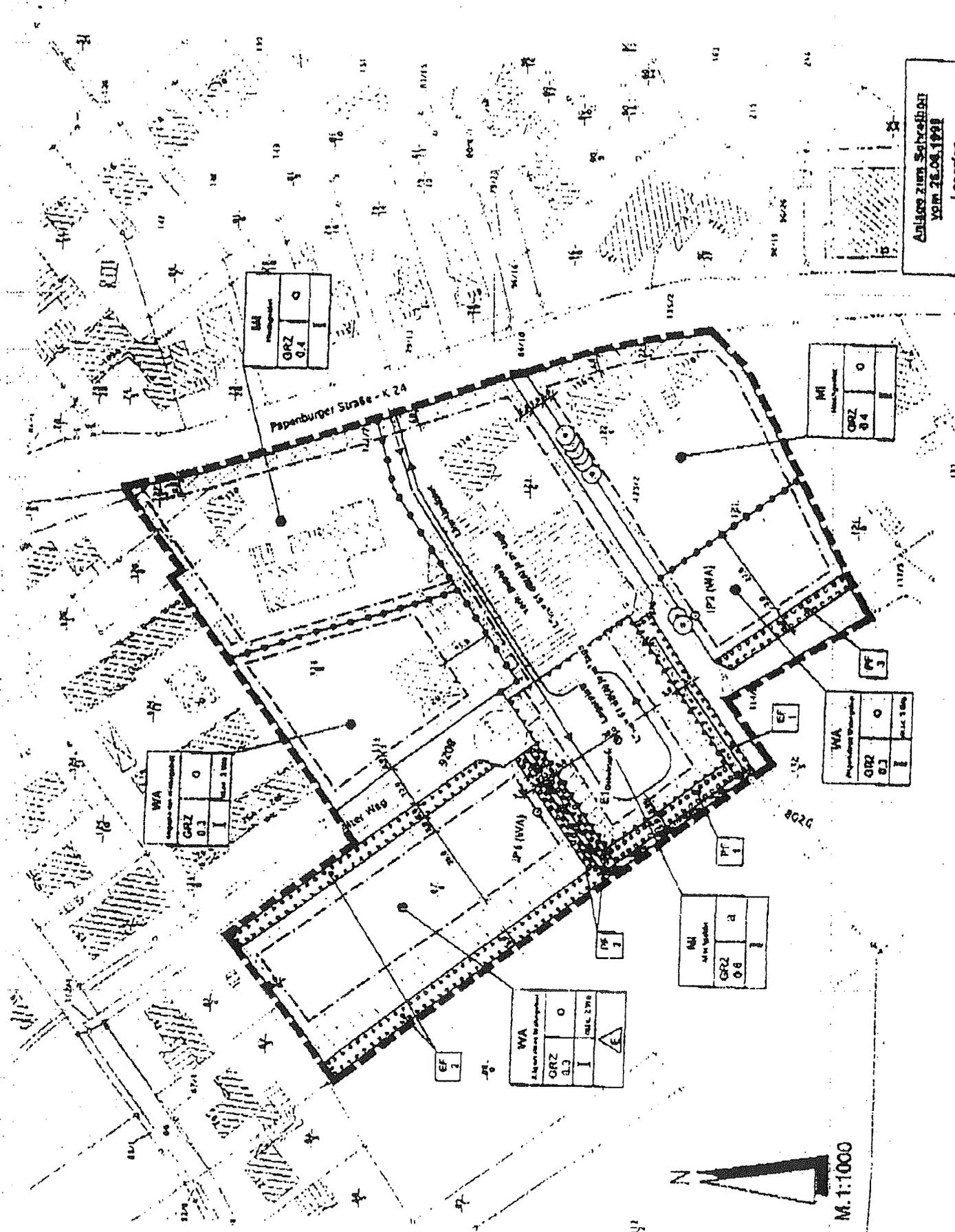
1. Außerhalb der Tageszeit von 7.⁰⁰ bis 20.⁰⁰ Uhr dürfen auf dem Lagerplatz keine Arbeiten verrichtet werden.
2. Die tägliche ununterbrochene Einwirkzeit für den dieselbetriebenen Gabelstapler ist auf 4h Stunden täglich zu beschränken.
3. Es dürfen pro Tag maximal 20 Lkws be- bzw. entladen werden.
4. Lärmintensive Arbeiten, wie z. B. Sägen, Schleifen, Schlagarbeiten, Abkannten o. ä. dürfen auf dem Lagerplatz nicht durchgeführt werden.

In der Hoffnung, daß ich Ihnen hiermit dienen konnte, verbleibe ich

mit freundlichen Grüßen



Anlagen
Lageplan M 1 : 1.000
Berechnungsprotokolle



Anlage zum Schreiben
vom 20.08.1999
Lageplan
Maßstab 1:1000

