

GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN

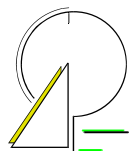


Landkreis Leer

Bebauungsplan Nr. F 16

„Hohe Heide“
mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung



INHALTSÜBERSICHT

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	2
3.1	Belange der Raumordnung	2
3.1.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.1.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
3.2	Stand der vorbereitenden Bauleitplanung	2
3.3	Stand der verbindlichen Bauleitplanung / angrenzende Bebauungspläne	3
3.4	Belange von Sport, Freizeit und Erholung (Spielplätze)	3
3.5	Belange des Denkmalschutzes	4
3.6	Belange von Natur und Landschaft	4
3.7	Belange der Landwirtschaft	5
3.8	Belange der Wasserwirtschaft	5
3.9	Altablagerungen	6
4.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	6
4.1	Art der baulichen Nutzung	6
4.2	Maß der baulichen Nutzung	6
4.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	7
4.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je m ² Grundstücksfläche	7
4.5	Straßenverkehrsfläche	7
4.5.1	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)	7
4.6	Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung Spielplatz	8
4.7	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, Entwässerungsgraben	8
4.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Externe Kompensationsmaßnahmen)	8
4.9	Erhalt von Einzelbäumen	8
5.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	9
6.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG	10
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/ÜBERSICHT-/VERMERKE	12
7.1	Rechtsgrundlagen	12
7.2	Verfahrensübersicht	12
7.2.1	Aufstellungsbeschluss	12
7.2.2	Beteiligung der Bürger	12
7.2.3	Öffentliche Auslegung	12
7.3	Planverfasser	13

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt, in der Ortschaft Flachsmeer im Anschluss an die vorhandenen Siedlungsstrukturen neue Wohnbauflächen zu erschließen und stellt hierfür den Bebauungsplan Nr. F 16 „Hohe Heide“ mit örtlichen Bauvorschriften auf.

Die Gemeinde Westoverledingen konnte in den letzten Jahren eine positive Bevölkerungsentwicklung verzeichnen, was größtenteils auf die kommunale Siedlungspolitik, insbesondere auf die umfangreichen Baulandausweisungen zurückzuführen ist. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird u. a. zur städtebaulichen Weiterentwicklung des Ortsteiles Flachsmeer der gesamte Raum zwischen dem Schützenweg und der Lindenstraße als Siedlungserweiterungsfläche definiert. Dieses zentral gelegene Areal östlich des Ortskerns im Nahbereich des Schulzentrums soll in den nächsten Jahren schrittweise entsprechend der Bedarfslage und der kommunalen Verfügbarkeit erschlossen werden. Anlässlich der bauleitplanerisch erforderlichen Verlagerung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. F 12 „Rotdornstraße/Weißdornstraße“ festgesetzten Spielplatzfläche an einen Ersatzstandort nördlich der Straße Hohe Heide erwägt die Gemeinde die dort angrenzenden Flächen im ersten Planungsschritt für eine aufgelockerte Einzelhausbebauung mit etwa drei Baugrundstücken zu entwickeln.

Entsprechend dem raumordnerischen Leitziel, durch geeignete planerische Maßnahmen bedarfsgerechte Siedlungsflächen bereit zu stellen, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 16 mit der Zielsetzung ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO auszuweisen, das sich maßvoll in den lokalen Siedlungskontext einfügt. Diese Integration geschieht durch die Anpassung der Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung an das städtebauliche Umfeld. Orientiert an den nachbarschaftlichen Strukturen wird eine eingeschossige Bebauung mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt, um eine ortstypische Wohnbebauung zu realisieren. Über die Festsetzung der Gebäudehöhen und örtlichen Bauvorschriften mit Definition der Dachformen, der Dachneigungen sowie der Farb- und Materialgestaltung kann eine verträgliche Eingliederung in das Ortsbild erzielt werden. Die im Plangebiet festgesetzte Spielplatzfläche wird so dimensioniert, dass sie neben dem derzeitigen Spielplatzbedarf durch das vorliegende Planvorhaben und dem Bebauungsplan Nr. F 12 auch die künftigen Bedarfe im Zuge der weiteren Ortsentwicklung in näherer Umgebung bedienen kann.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. F 16 „Hohe Heide“ wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage des Katasteramtes Leer (Ostfriesland) im Maßstab 1 : 1000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. F 16 „Hohe Heide“ befindet sich im südöstlichen Bereich der Ortschaft Flachsmeer und umfasst eine ca. 0,45 große Fläche nördlich der Straße Hohe Heide. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Nutzungsstruktur

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. F 16 unterliegen derzeit noch größtenteils der landwirtschaftlichen Nutzung. Im Zentrum des Plangebietes verläuft ein Vorfluter, der die angrenzenden Siedlungsflächen entwässert und in nordöstliche Richtung führt. Parallel entlang des Entwässerungsgrabens verläuft ein schmaler Feldweg.

Das städtebauliche Umfeld des Plangebietes ist in südwestlicher Richtung durch eine ortstypische Wohnbebauung geprägt. Die erst wenige Jahre alte Wohnbausiedlung weist vornehmlich eine offene, eingeschossige Einzelhausbebauung auf. In nördlicher Richtung in ca. 300 m Entfernung befindet sich die Grundschule des Ortsteiles Flachsmeer und der Standort einer Volkshochschule. Bei den direkt nordöstlich anschließenden Flächen handelt es sich um bislang unbebaute Grünlandflächen.

3.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

3.1 Belange der Raumordnung

Nach § 1 BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 16 „Hohe Heide“ 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 Niedersachsen (LROP) werden keine konkreten Aussagen bezüglich des Planungsraumes getroffen. Die Gemeinde Westoverledingen liegt außerhalb der Ordnungsräume und ist demnach dem ländlichen Raum zuzuordnen. Dieser ist durch Maßnahmen so zu entwickeln, dass eine ausgewogene Raumstruktur des Landes erzielt wird. So sind u. a. in ländlichen Räumen durch eine am Eigentums- und Mietwohnungsbaubedarf orientierte Bauleitplanung geeignete Wohnbauflächen zu schaffen, wobei der Nachverdichtung und Arrondierung bereits bestehender Siedlungsräume Priorität vor einer weiteren Zersiedlung der Landschaft einzuräumen ist. Die durch die Bebauungsaufstellung Nr. F 16 „Hohe Heide“ erfolgende städtebauliche Weiterentwicklung des Ortsteiles Flachsmeer steht im Einklang mit den raumordnerischen Leitzielen.

3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Da derzeit kein rechtswirksames Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Leer vorliegt, sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 16 „Hohe Heide“ die Aussagen des Landesraumordnungsprogramms (LROP) maßgebend.

3.2 Stand der vorbereitenden Bauleitplanung

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen aus dem Jahr 1978 wird die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. F 16 „Hohe Heide“ als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Kommunales Ziel für die weitere Gemeindeentwicklung ist es, den Raum östlich der Papenburger Straße (K 24) zur Erweiterung des Ortsteiles Flachsmeer als Siedlungsflächen für den Wohnungsbau bereit zu stellen. Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird in der Entwurfssfassung (Stand Dezember 2003) der betreffende Bereich folglich als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Da die Planungsinhalte des Bebauungsplanes Nr.

baufäche (W) dargestellt. Da die Planungsinhalte des Bebauungsplanes Nr. F 16 nach dem gegenwärtigen Planungsstand dem künftigen Flächennutzungsplan entsprechen, kann der Bebauungsplan gem. § 8 (3) BauGB aus den Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt werden.

3.3 Stand der verbindlichen Bauleitplanung / angrenzende Bebauungspläne

Für den Planungsraum liegt derzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Für den südöstlich angrenzenden Siedlungsbereich gelten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. F 12 „Rotdornstraße/Weißdornstraße“ aus dem Jahr 1998. Dieser beinhaltet für den an den Planungsraum anschließenden Bereich die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete (WA) in offener und eingeschossiger Bauweise. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3, die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist auf 0,4 begrenzt. Neben der Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen (Traufhöhe (TH) = 4,00 m, Firsthöhe (FH) 10,00 m) ist im Bebauungsplan die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auf je zwei Wohnungen je Wohngebäude mit einer maximal bebauten Grundfläche von 170 m² begrenzt. Im Bereich der Straße Hohe Heide ist eine Wendeanlage festgesetzt. Daran anschließend ist eine 340 m² große öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 16 einen Ersatzstandort im dortigen Plangebiet erhält.

Die Siedlungsflächen westlich des Plangebietes bis zur Papenburger Straße sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. F 6 „Ortskern“ (1992) gelegen. Neben der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten (WA) in eingeschossiger Bauweise (GRZ 0,3) sieht der Bebauungsplan Nr. F 6 die Festsetzung von Mischgebieten entlang der Papenburger Straße vor. Im Ortszentrum sind Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Kindergarten und Kirche sowie öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Friedhof und Spielplatz festgesetzt. Das daran anschließende Schulzentrum mit Grundschule und Volkshochschule und den dazugehörigen Sportflächen ist in einem Satzungsgebiet gem. § 34 BauGB gelegen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 16 werden die Planungsinhalte der angrenzenden Bebauungspläne berücksichtigt, um eine maßvolle Integration des geplanten Wohngebietes in den vorhandenen Siedlungsraum zu erzielen.

3.4 Belange von Sport, Freizeit und Erholung (Spielplätze)

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 vorgesehen sind, auf einer Entfernung von maximal 400,00 m erreichbar sein. Die nutzbare Fläche eines Spielplatzes muss mindestens 300,00 m² und mindestens 2% der zulässigen Geschossfläche im Spielplatzbereich betragen. Im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 16 erfolgt die Verlagerung des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. F 12 „Rotdornweg/Weißdornweg“ festgesetzten Spielplatzes auf eine Fläche nördlich der Straße Hohe Heide. Die im Bereich der Flurstücke 81/21 und 21 festgesetzte Spielplatzfläche, die eine Flächengröße von 340 m² aufweist, wird zum Teil für private Wohnbauzwecke verkauft und soll des Weiteren für die Fortführung der Straße Hohe Heide bereitgestellt werden. Im Rahmen der künftigen städtebaulichen Entwicklung der angrenzenden Flächen wird die Straße Hohe Heide Erschließungsaufgaben wahrnehmen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 16 wird im Plangebiet eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Diese Spielplatzfläche ist mit einer Flächengröße von 800 m² so dimensioniert, dass sie neben dem derzeitigen Spielplatzbedarf durch das vorliegende Planvorhaben (ca. 20 m²) und dem Verlagerungsbedarf des Bebauungsplanes Nr. F 12 (340 m²) auch die künftigen Bedarfe im Zuge der weiteren Ortsentwicklung abdecken kann. In näherer Umgebung, nördlich und südlich des Plangebietes, sollen demnächst ca. 60 Baugrundstücke in einer Größe von ca. 800 m² für den privaten Wohnungsbau erschlossen werden. Unter Berücksichtigung einer ortstypischen Siedlungsdichte mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer eingeschossigen Bauweise werden ca. 14.400 m² Geschossfläche geschaffen. Daraus ergibt sich ein zusätzlicher Spielplatzbedarf von ca. 300 m², der bereits durch das Spielflächenangebot im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. F 16 bereitgestellt wird.

Auf die Festsetzung von Spielplätzen für Kleinkindern wird gem. § 5 (1) Nr. 1 NSpPG verzichtet, da aufgrund der angestrebten Baustruktur, Einfamilienhäuser in offener Bauweise, den Kleinkindern auf den privaten Grundstücksflächen, in den Hausgärten, ausreichend Spielflächen zur Verfügung stehen.

3.5 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (5) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit folgendem Text hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des 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.“

3.6 Belange von Natur und Landschaft

In der Abwägung gem. § 1 (6) BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 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 zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (vgl. § 21 (1) BNatSchG). Gem. § 19 (2) BNatSchG ist der Verursacher des Eingriffs verpflichtet, die unvermeidbaren Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).

Die Gemeinde Westoverledingen hat im Rahmen eines Grünordnungsplanes (GOP) zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 16 „Hohe Heide“ die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bewertet. Aufgabe des Grünordnungsplanes (GOP) ist es, die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschafts-

pflüge so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Über die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung ist dies im Rahmen des Grünordnungsplanes geschehen. Der Grünordnungsplan ist verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. F 16 „Hohe Heide“.

3.7 Belange der Landwirtschaft

Die Belange der Landwirtschaft sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung ordnungsgemäß zu beachten. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist zu prüfen, ob landwirtschaftliche Betriebe im näheren Umfeld des Plangebietes durch das Planvorhaben in ihrer Entwicklungsfähigkeit betroffen sind und ob potenzielle Konfliktlagen bezüglich Geruchsbeeinträchtigungen vorliegen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 16 wurde die Betroffenheit der landwirtschaftlichen Betriebe in den angrenzenden Bereichen untersucht. Im näheren Umfeld des Plangebietes sind keine landwirtschaftlichen Betriebe vorhanden, die mit ihren Geruchsemissionen zu Einschränkungen des allgemeinen Wohngebietes (WA) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. F 16 führen könnten. In immissionsschutzrechtlicher Sicht sind somit keine Nutzungskonflikte zu erwarten. Die Belange der Landwirtschaft werden durch das vorliegende Planvorhaben nicht berührt.

3.8 Belange der Wasserwirtschaft

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von versiegelten Bauflächen muss ordnungsgemäß entsprechend den wasserwirtschaftlicher Bestimmungen abgeleitet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist der Nachweis einer geregelten Oberflächenentwässerung zu erbringen.

Das im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. F 16 von versiegelten Bauflächen anfallende Oberflächenwasser wird direkt in den im Geltungsbereich verlaufenden Vorfluter, eingeleitet. Dieser entwässert die südlich angrenzenden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. F 12 gelegenen Siedlungsflächen. Über den genannten Vorfluter, ein Gewässer III. Ordnung, wird das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 anfallende Niederschlagswasser, sofern es nicht bereits auf den unbebauten Freiflächen oder im Bereich des Vorfluters versickert, in Richtung Norden zu den an der Harm-Jenshen-Fehn-Straße befindlichen Regenrückhaltebecken (im Bebauungsplan Nr. F 11) abgeführt. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. F 12 wurde durch das Amt für Wasserwirtschaft des Landkreises Leer am 23.01.2001 (AZ.: IV/68 - e-kli - 8/1 - 05/01) die erforderliche wasserbehördliche Erlaubnis bzw. Plangenehmigung für die oben beschriebene Oberflächenentwässerung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. F 12 erteilt.

Zur Sicherung der seiner Entwässerungsfunktion wird der vorhandene Vorfluter (Gewässer III. Ordnung) als Fläche für die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt. Diese ausgewiesene Fläche umfasst zudem den südöstlichen Uferbereich, sodass entlang des Entwässerungsgrabens ein ausreichend bemessener Gewässerunterhaltungstreifen für die Aufreinigung des Vorfluters zur Verfügung steht. Die Belange der Wasserwirtschaft werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 16 somit berücksichtigt.

3.9 Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses 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 Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen (s. nachrichtliche Hinweise).

4.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Art der baulichen Nutzung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 16 „Hohe Heide“ wird innerhalb des Geltungsbereiches ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Dies erfolgt entsprechend dem kommunalen Planungsziel, dem zunehmenden Bedarf an Wohnbauflächen für die private Eigentumsbildung Rechnung zu tragen und die städtebauliche Weiterentwicklung des Siedlungsbereiches Flachsmeer auf bauleitplanerischer Ebene zu forcieren.

Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO Nr. 1 - 5 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO). Die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Nutzungen stehen nicht im Einklang mit dem angestrebten Entwicklungsziel, der Schaffung von Wohnbauland, und hätten zudem negative Auswirkungen auf den vorherrschenden Gebietscharakter, der in erster Linie durch Wohnnutzungen gekennzeichnet ist. Die ländlich geprägte Lage des Plangebietes lässt keine Nutzungen zu, die sich z. B. durch ein hohes Verkehrsaufkommen oder durch andere Störeffekte (Lärm, Licht, Geruch usw.) negativ auf die vorhandenen und geplanten Wohnnutzungen auswirken könnten. So würden von Tankstellen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes negative Lärmbeeinflussungen durch ihre Verkehrsbewegungen ausgehen. Die Werbe- und Beleuchtungsanlagen von Tankstellen können durch ihre Lichtemissionen das Ortsbild stark beeinträchtigen. Aufgrund der dezentralen Lage des Plangebietes abseits der Hauptverkehrsstraßen ist der Standort grundsätzlich ungeeignet für die Anlage einer Tankstelle. Gartenbaubetriebe sind innerhalb des Plangebietes unzulässig, weil sie durch ihren großen Flächenbedarf das genannte Planungsziel blockieren würden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 BauNVO auf eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Aufgrund der ländlich geprägten Lage des Plangebietes und der vorherrschenden Siedlungsdichte in den westlich und südlich angrenzenden Ortsbereichen wird aus städtebaulichen Gründen auf die Ausschöpfung der zulässigen Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung in allgemeinen Wohngebieten gem. § 17 BauNVO verzichtet.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zudem über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen definiert. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) wird übereinstimmend mit den ortsüblichen Gebäudehöhen eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Um städtebauliche Fehlentwicklungen bezüglich der Höhen baulicher Anlagen zu vermeiden, werden für bauliche Anlagen im Geltungsbereich des Bebau-

ungsplanes folgende Höhenpunkte festgesetzt: Die zulässige Traufhöhe baulicher Anlagen beträgt $\leq 4,00$ m, die der Firsthöhe $\leq 10,00$ m. Für die Ermittlung der konkreten Bauhöhen sind die in der textlichen Festsetzung Nr. 2 definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO) maßgebend. Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße (Hohe Heide). Als Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) zählt die untere Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut. Die Firstkante dient als Bezugspunkt für die maximale Firsthöhe (FH).

4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. F 16 wird Bezug nehmend auf die angrenzende Bebauungsstruktur im allgemeinen Wohngebiet (WA) eine offene Bauweise nach § 22 BauNVO (1) festgesetzt. Innerhalb der offenen Bauweise können die Gebäude nach § 22 (2) BauNVO mit seitlichem Grenzabstand als Einzel-, Doppelhäuser oder als Hausgruppen errichtet werden, sofern deren Längen höchstens 50,00 m betragen.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO bestimmt. Zur Optimierung der baulichen Nutzbarkeit und zur Schaffung einer einheitlichen Bauflucht im Bereich der Straße Hohe Heide werden die Baugrenzen in den straßenseitigen Grundstücksbereichen in einem Abstand von 5,00 m zur nördlichen Straßengrenze festgesetzt. Die festgesetzte Bautiefe beträgt 25,00 m ausgehend von der straßenseitigen Baugrenze. Zu den Grundstücksgrenzen hält die Baugrenze den gemäß der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vorgeschriebenen Grenzabstand von 3,00 m ein. Im Bereich des gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB zum Erhalt festgesetzten Einzelbaumes hält die Baugrenze entsprechend den Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Gemeinde Westoverledingen einen 5,00 m breiten Abstand, um den Wurzelbereich des Gehölzes vor baulichen Maßnahmen zu schützen

Um entlang der öffentlichen Erschließungsstraße (Hohe Heide) eine einheitliche, städtebauliche Entwicklung zu erzielen, sind auf der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche Garagen gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO unzulässig.

4.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je m² Grundstücksfläche

Zur Sicherung des ländlichen Siedlungscharakters ist eine Begrenzung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen notwendig. Alternativ zur Angabe der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden besteht zur planungsrechtlichen Steuerung der Bebauungsdichte die Möglichkeit, die Anzahl der Wohneinheiten im Verhältnis zur Grundstücksfläche festzusetzen. Demgemäß wird im allgemeinen Wohngebiet (WA) eine Wohneinheit je angefangener 700 m² Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB festgesetzt. Mit dieser Vorgehensweise soll sichergestellt werden, dass innerhalb des Plangebietes hauptsächlich Einfamilienhäuser errichtet werden und keine ortstypischen Mehrfamilienhausanlagen entstehen. In städtebaulicher Hinsicht würde dies zu einer unverträglichen Verdichtung des vorhandenen Siedlungsgefüges führen.

4.5 Straßenverkehrsfläche

4.5.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)

Zur räumlichen Vernetzung der geplanten Wohnsiedlung mit den vorhandenen Quartieren ist es notwendig, kleinteilige Wegeverbindungen zu schaffen, die insbesondere von nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmern, wie z. B. Kindern, als verkehrssichere Wege in Anspruch genommen werden können. Der im Planungsraum bereits vorhandene Feldweg entlang des Vorfluters, der in nördliche Richtung führt wird zur Bestandssicherung auf einer Breite von 3,00 m als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Im Hinblick auf die künftige städtebauliche Entwicklung der angrenzenden Flächen zu Wohnbauland wird dieser festgesetzte Weg eine verkehrliche Vernetzung zwischen den gewachsenen Wohnquartieren und den Neubaustrukturen herstellen.

4.6 Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung Spielplatz

Im Südosten des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Diese Spielplatzfläche dient entsprechend dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze (s. § 2 (2) NSpPG) der Deckung des internen Bedarfs an Spielplätzen für Kinder der Altersgruppe 6 - 12 Jahren innerhalb allgemeiner Wohngebiete (WA) sowie der erforderlichen Verlegung des im angrenzenden allgemeinen Wohngebiet (Bebauungsplan Nr. F 12) festgesetzten Spielplatzes. Mit einer Flächengröße von ca. 800 m² ist der festgesetzte Spielplatz so angelegt, dass er auch die künftigen Bedarfe im Zuge der weiteren Baugebieterschließung in näherer Umgebung abdecken kann (vgl. 3. 4 „Belange von Sport, Freizeit und Erholung (Spielplätze)“).

4.7 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, Entwässerungsgraben

Der innerhalb des Planungsraumes gelegene Abschnitt eines Vorfluters, der der Entwässerung des angrenzenden Wohngebietes dient, wird zur Aufrechterhaltung seiner Entwässerungsfunktion in seinem Bestand gesichert und inklusive seines südöstlichen Uferbereiches als Fläche für die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt. Die Aufreinigungsmöglichkeiten des Gewässers III. Ordnung werden somit auf planungsrechtlicher Ebene gesichert.

4.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Externe Kompensationsmaßnahmen)

Entsprechend den Inhalten des Grünordnungsplanes (GOP) zum Bebauungsplan Nr. F 16 „Hohe Heide“, Kap. 5.8, sind zur abschließenden Kompensation des zulässigen Eingriffs in Natur und Landschaft, der durch die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes (WA) verursacht wird, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB außerhalb des Bebauungsplanes erforderlich. Für die mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. F 16 verbundenen unvermeidbaren Beeinträchtigungen werden Ersatzmaßnahmen auf der ca. 0,12 ha großen Fläche in der Gemarkung Großwolde, Flur 11, Flurstücke 101/1 und 101/2 (Gesamtgröße 2,0 ha) vorgenommen. Die Ersatzfläche ist verbindlicher Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. F 16 „Hohe Heide“.

4.9 Erhalt von Einzelbäumen

Der innerhalb des Planungsraumes auf der privaten Grundstücksfläche vorhandene Einzelbaum (Eiche mit 80 cm Stammdurchmesser) wird aufgrund seiner ortsbildprägenden Wirkung und seiner ökologischen Wertigkeit gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB als

zu erhaltender Einzelbaum festgesetzt. Der mächtige Einzelbaum ist gem. den Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Gemeinde Westoverledingen zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang oder der Beseitigung des Baumes durch eine Befreiung ist an etwa gleicher Stelle eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Im Umkreis von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte des zu erhaltenden Einzelbaumes, sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Bauarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 (keine Abgrabungen, Aufschüttungen etc. im Stammbereich) vorzunehmen, um den Baum vor langfristigen Schäden zu bewahren.

5.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**
Die Anbindung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. F 16 an das lokale Verkehrsnetz erfolgt über die Straße Hohe Heide, die zur westlich gelegenen Papenburger Straße (K 24) führt.
- **Gas- und Stromversorgung**
Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).
- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**
Die Schmutz- und Abwässer werden in die vorhandene Kanalisation eingeleitet und zur Kläranlage Steenfelde entsorgt.
- **Wasserversorgung**
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Wasserversorgungsverband Overledingen.
- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Leer durchgeführt.
- **Oberflächenentwässerung**
Die Oberflächenentwässerung innerhalb des Plangebietes erfolgt durch direkte Einleitung in den lokal bereits vorhandenen Entwässerungsgraben (Vorfluter). Dieser Graben III. Ordnung entwässert die südlich angrenzende Wohnbausiedlung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. F 12 „Rotdorn / Weißdornstraße“ und führt das anfallende Oberflächenwasser in das nordöstlich gelegene Regenrückhaltebecken im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. F 11 „Harm-Janshen-Fehn-Straße“. Aufgrund der geringen Plangebietsgröße des Bebauungsplanes Nr. F 16 und der damit verbundenen geringen Flächenversiegelung sind weitere wasserwirtschaftliche Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches nicht erforderlich.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt.

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Neben der Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen prägt die Architektur einzelner Gebäude und Gebäudeelemente zu einem hohen Maß das physische Erscheinungsbild des Ortes. Auswüchse bzw. Fehlentwicklungen können dieses sensible Gebilde nachhaltig stören. Aufgrund dessen ist es notwendig, das vorhandene Ausdruckspotenzial zu erkennen, zu sichern und weiterzuentwickeln. Planerisches Ziel ist es, über örtliche Bauvorschriften den ablesbaren Ortsbildcharakter im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und so städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Der Siedlungsraum in Westoverledingen ist als Resultat der langjährigen Fehnkultur durch eine kleinteilige, aufgelockerte Siedlungsstruktur gekennzeichnet. Kleindimensionierte Einzelhäuser im sogenannten Fehnhausstil mit Sattel oder Krüppelwalmdächer bestimmen das Ortsbild in den Straßenrandsiedlungen. Traditionell bedingt dominieren hierbei Tonziegelsteine in roten Farbtönen bei der Dach- und Fassadengestaltung, die sich harmonisch in das Landschaftsbild einfügen. Sie bilden gewissermaßen die zentralen Merkmale der regionaltypischen Bauweise. Im Rahmen künftiger Siedlungsmaßnahmen sollen diese Gestaltungsmerkmale aufgenommen werden, sodass das erkennbare Siedlungsbild erhalten und unter Berücksichtigung zeitgemäßer Bau- und Wohnanforderungen weiterentwickelt werden kann.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich in dezentraler Ortsrandlage im südöstlichen Raum der ländlich geprägten Ortschaft Flachsmeer. Westlich des Geltungsbereiches schließen vorhandene Siedlungsstrukturen in Form einer aufgelockerten Einzelhausbebauung an. Entsprechend den Vorgaben der dort geltenden örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. F 12 „Rotdornstraße“ (1998) ist die architektonische Gestaltung innerhalb der Einfamilienhaussiedlung durch eine regionaltypische Bebauung mit geneigten Dachformen in Klinkerbauweise geprägt.

Die nördlich, östlich und südlich an den Planungsraum des Bebauungsplanes angrenzenden Flächen sind derzeit noch frei von baulichen Strukturen. In östliche Richtung erstreckt sich der Landschaftsraum des Oberledinger Moores, der, wie im ostfriesischen Raum üblich, eine flache Geländemodellierung mit wenig Bewuchs aufweist, die weitreichende Sichtbeziehungen ermöglicht. Zum Schutz des Landschaftsbildes sind daher Baugestaltungen zu vermeiden, die zu Störungen des sensiblen Landschaftsraumes führen.

Aufgrund dieser exponierten Lage geschieht die Aufstellung der örtlichen Bauvorschriften im Zuge des Bebauungsplanes Nr. F 16 mit der planerische Zielsetzung, gestalterische Vorgaben zu formulieren, die den konkreten Standortbedingungen Rechnung tragen. Hierbei gilt es, die architektonische Gestaltung dahingehend zu steuern, dass sich die zukünftige Wohnbebauung verträglich in den ländlich geprägten Siedlungsraum einfügt und keine Irritationen des vorherrschenden Siedlungsbildes sowie des Landschaftsbildes bewirkt werden. Konkretes städtebauliches Ziel ist die Gestaltung eines landschaftsverträglichen Siedlungsrandes.

In diesem Sinne erfolgt eine baugestalterische Definition der zulässigen Dachformen und Dachneigungen. In Übereinstimmung mit der ablesbaren Dachlandschaft im näheren Umfeld sind die Dächer der Hauptgebäude innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) ausschließlich als Sattel-, Krüppelwalm-, oder Walmdächer bei einer Dachneigung von 30° bis 45° zu errichten. Die Errichtung von flachen Dachformen oder reinen Flachdachbauten mit ihren unerwünschten Folgen für das vorherrschende Gestaltungsbild und den negativen Fernwirkungen in die freie Landschaft hinaus kann somit ausgeschlossen werden. Die gestalterische Vorgabe der Dachneigung gilt hierbei nicht für Garagen, Nebenanlagen, Wintergärten, Dachgauben und Dacherker sowie andere dem Gebäude deutlich untergeordneten Bauteile.

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften wird zudem die zulässige Farbgebung und die zu verwendenden Dach- und Fassadenmaterialien vorgeben. Für die Farbwahl baulicher Anlagen sind Farbtöne zu verwenden, die mit dem Landschaftsbild harmonieren und der lokal vorherrschenden Farbgestaltung entsprechen. Das sichtbare Außenmauerwerk der Gebäude ist demzufolge aus rotem oder rot-braunem Klinkersteinen herzustellen. Hierfür sind wahlweise Farben des Farbregisters RAL 840 –HR (matt) der Ziffern 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3009, 3011, 3016 sowie 8003, 8004, 8012 und 8023 einzusetzen. Die Dacheindeckung ist aus unglasierten oder engobierten Tonziegeln oder Betondachsteinen in roter bis rotbrauner Farbe auszuführen, wobei die Farben des Farbregisters RAL 840 –HR (matt) der Ziffern 3000, 3002, 3003, 3009, 3011, 3016 sowie 8003, 8004, 8012 und 8023 wahlweise zu verwenden sind. Glasierte Dachmaterialien werden somit ausgeschlossen, da sie mit ihren Reflexionswirkungen eine optische Beeinträchtigung des Landschaftsbildes darstellen.

Um der zunehmenden Nachfrage der Bevölkerung nach regenerativen Energiequellen auch im privaten Haushaltsbereich Rechnung zu tragen, sind bei der Dachgestaltung Anlagen zur Entwicklung regenerativer Energien (Sonnenkollektoren) bis zu 50 % der Dachfläche zulässig. Aufgrund der Lage des Plangebietes ist davon auszugehen, dass die Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien vornehmlich auf den südwestlich ausgerichteten Dachflächen errichtet werden, die somit zur vorhandenen Bebauung und nicht zur freien Landschaft orientiert sind.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/ÜBERSICHT/-VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- PlanzV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- NNatG (Niedersächsisches Naturschutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NGO (Niedersächsische Gemeindeordnung).

7.2 Verfahrensübersicht

7.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 23.04.2003 gem. § 2 (4) BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 16 „Hohe Heide“ mit örtlichen Bauvorschriften gefasst.

7.2.2 Beteiligung der Bürger

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Bürger) erfolgte am 21.01.2004. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 10.01.2004 durch die Tagespresse.

7.2.3 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom 13.04.2004 bis zum 13.05.2004 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

Westoverledingen, 21.06.2004

.....
Der Bürgermeister

7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. F 16 „Hohe Heide“ mit örtlichen Bauvorschriften erfolgte im Auftrag der Gemeinde Westoverledingen vom Planungsbüro:

**Diekmann &
Mosebach** 
Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
*Oldenburger Straße 211 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 91 16 30
Telefax (0 44 02) 91 16 40*

.....
Dipl.-Ing. Olaf Mosebach
(Planverfasser)