

GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN

- Landkreis Leer -



1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES F 17 „BÜRGERMEISTER-WEVER-STRASSE / ROTDORNSTRASSE“

IN DER ORTSCHAFT FLACHSMEER

gem. § 13 BauGB

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

<u>Begründung</u>	3
1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	3
2 RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1 Kartenmaterial	3
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
2.3 Nutzungsstruktur	3
3 ÖFFENTLICHE BELANGE	4
3.1 Belange der Raumordnung	4
3.1.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)	4
3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	4
3.2 Stand der vorbereitenden Bauleitplanung	4
3.3 Stand der verbindlichen Bauleitplanung	4
3.4 Belange des Denkmalschutzes	4
3.5 Altablagerungen	5
3.6 Belange von Natur und Landschaft	5
3.7 Belange der Wasserwirtschaft	5
3.7.1 Oberflächenentwässerung	5
3.7.2 Abwasserbeseitigung	5
4 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	5
4.1 Art der baulichen Nutzung	5
4.2 Fläche für Gemeinbedarf: Schule	5
4.3 Fläche für Gemeinbedarf: Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	6
4.4 Maß der baulichen Nutzung	6
4.5 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	6
4.6 Öffentliche Verkehrsflächen	6
4.7 Hauptversorgungsleitungen	6
4.8 Grünflächen	6
4.8.1 Öffentliche Grünflächen	6
4.9 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen sowie von Gewässern	6
4.10 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen sowie von Gewässern und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	6
4.11 Zu erhaltende Einzelbäume	7
5 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	7
6 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	7
7 NACHRICHTLICHE HINWEISE	10
8 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	10
9 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE	10
9.1 Rechtsgrundlagen	10
9.2 Verfahrensübersicht	10
9.2.1 Aufstellungsbeschluss	10
9.2.2 Öffentliche Auslegung	11
9.2.3 Satzungsbeschluss	11
9.3 Planverfasser	11
10 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	11

Begründung

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt, den Bebauungsplan F 17 „Bürgermeister-Wever-Straße / Rotdornstraße“ in der Ortschaft Flachsmeer zu ändern und die 1. Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchzuführen.

Der Ursprungsplan wurde im Jahr 2006 aufgestellt. Ziel ist es nun den Bebauungsplan an die örtlichen Begebenheiten und zukünftigen Bedarf anzupassen.

Die Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet:

1. die Aufhebung der örtlichen Bauvorschriften für den Teilbereich südwestlich der Bürgermeister-Wever-Straße, beidseitig der Ulmen- und Ahornstraße bis zur Straße Hohe Heide sowie im Bereich der Flächen für Gemeinbedarf.

2. Umwandlung der nicht überbaubaren Fläche auf dem Flurstück 70/7 in Richtung Hohe Heide in eine überbaubare Fläche.

3. Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Bestimmung „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ auf dem Flurstück 47/11, Flur 5, Gemarkung Flachsmeer

4. Die auf dem Flurstück 81/22 ausgewiesenen Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sowie zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden im Bereich der angrenzenden Flurstücke 285/1, 285/2, 70/15, 70/16, 70/18 und 80/21 Flur 5, Gemarkung Flachsmeer aufgehoben.

6. Im Bereich der ausgewiesenen Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern angrenzend an Straßenverkehrsflächen ist das Anlegen von Zufahrten bis zu 6,00 m Breite zulässig.

Die 1. Bebauungsplanänderung umfasst die gesamte Fläche des Ursprungsplanes auf einer aktuellen Planunterlage. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden demnach nicht nur die planungsrechtlichen Vorgaben zur Realisierung des o. g. Vorhabens geschaffen, es erfolgt zudem eine Aktualisierung der bisherigen Planungsinhalte des Ursprungsplans. Sonstige zeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden übernommen.

2 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes F 17 „Bürgermeister-Wever-Straße / Rotdornstraße“ wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage des öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Dirk Beening, Leer, im Maßstab 1 : 1000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes F 17 „Bürgermeister-Wever-Straße / Rotdornstraße“ befindet sich östlich der Papenburger Straße im Siedlungsrandbereich des Ortsteils Flachsmeer südlich der Bürgermeister-Wever-Straße. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 13,7 ha Größe. Der exakte Geltungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Nutzungsstruktur

Das Plangebiet schließt östlich der Papenburger Straße an den Siedlungsrand Flachsmeers an. Diese Bereiche werden überwiegend durch Wohnbebauung (Einfamilien- und Doppelhäuser) neueren Datums geprägt. Innerhalb des Geltungsbereiches liegt an der Straße „Am Denkmal“ die Grundschule Flachsmeer mit Sport- und Spielbereichen. Im Südosten sind Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Das Plangebiet ist voll erschlossen und wird

Bebauungsplan F 17 „Bürgermeister-Wever-Straße / Rotdornstraße“, 1. Änderung

zur Zeit mit Wohngebäuden bebaut. Östlich und südöstlich außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich weitere Wohnhäuser in Einzellagen.

3 ÖFFENTLICHE BELANGE

3.1 Belange der Raumordnung

3.1.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Die Gemeinde Westoverledingen wird lt. Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen (Novellierung 2008) als Grundzentrum dem ländlichen Raum zugeordnet.

3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer ist seit dem 3.07.2006 rechtskräftig.

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.

3.2 Stand der vorbereitenden Bauleitplanung

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen aus dem Jahr 2005 zeigt die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO. Der Schulbereich wird als Gemeinbedarfsfläche gem. § 5 (2) Nr. 2 BauGB dargestellt. Die neu ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche auf dem Flurstück 47/11 ist Bestandteil der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes (Aufstellungsbeschluss vom 09.01.2013). Die Ziele des Flächennutzungsplanes werden im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt.

3.3 Stand der verbindlichen Bauleitplanung

Im Plangebiet des Bebauungsplanes F 17 gelten bislang die Festsetzungen der ursprünglichen Fassung aus dem Jahr 2006. Der Ursprungsplan beinhaltet die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO in einer eingeschossigen und offenen Bauweise. Die Grundflächenzahl ist mit 0,3 ausgewiesen und die Firsthöhen mit $\leq 10,00\text{m}$ festgesetzt. Die Anzahl der Wohnungen ist mit 1 Wohneinheit je 700 qm Grundstücksfläche begrenzt.

Südlich der Straße „Am Denkmal“ ist eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule. Westlich und südlich hiervon grenzen öffentliche und private Grünflächen an.

Im Südwesten des Plangebietes befinden sich Maßnahmeflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Im Rahmen der Neuaufstellung werden diese Planinhalte eingearbeitet.

3.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung 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 und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) 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.

3.5 Altablagerungen

Im Plangebiet sind erfasste Altablagerungen (ehemalige Deponien) nicht bekannt.

Aufgrund verschiedener Hinweise war für Teilbereiche des Grundstücks Bgm.-Wever-Str. 38 (heutige Flurstückbezeichnung 35/3) durch die Gemeinde ein Gutachten in Auftrag gegeben worden. Dieses kam zum Ergebnis, dass zwar keine Hinweise auf großflächig vorhandene Kontaminationen vorliegen, durchaus jedoch punktuell noch Verunreinigungen existieren können, die von der orientierenden Untersuchung nicht erfasst worden seien. Die Einschätzung der Parzelle 35/3 als gefahrenverdächtige Fläche (Verdachtsfläche gemäß § 2 Abs. 4 BBodSchG) wird daher aufrechterhalten. Unter Hinweis auf die in § 1 BauGB normierte Pflicht der Berücksichtigung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung werden daher hinsichtlich dieser Parzelle weitere Untersuchungen für erforderlich gehalten, bevor hier Baumaßnahmen oder Erdarbeiten durchgeführt werden. Für Absprachen bzgl. des festzulegenden Untersuchungsprogramms sowie der Beurteilung der Untersuchungsergebnisse ist Rücksprache mit der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu halten.

3.6 Belange von Natur und Landschaft

Die Gemeinde Westoverledingen hat im Rahmen eines Grünordnungsplanes (GOP) zum Ursprungsplan F 17 „Bürgermeister-Wever-Straße / Rotdornstraße“ die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bewertet. Der Grünordnungsplan (GOP) bleibt verbindlicher Bestandteil der Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes F 17.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes F 17 wird die öffentliche Grünfläche des Flurstückes 47/11, Flur 5, Gemarkung Flachsmeer in eine Gemeinbedarfsfläche mit der Bestimmung „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ umgewandelt. Hierdurch wird eine teilweise Versiegelung dieser Fläche verursacht. Die flächenmäßige Versiegelung wird auf demselben Grundstück in gleicher Größe durch Anpflanzungen ausgeglichen.

3.7 Belange der Wasserwirtschaft

3.7.1 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über die Regenwasserkanalisation bzw. offene Gräben im Plangebiet gem. der hierfür genehmigten Oberflächenentwässerungsplanung zum Ursprungsplan.

3.7.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das zentrale Schmutzwasserkanalnetz der Gemeinde Westoverledingen.

4 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung für das allgemeine Wohngebiet (WA) wird in die 1. Änderung des Bebauungsplanes F 17 übernommen.

Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) bleiben die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO Nr. 1 – 5 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

4.2 Fläche für Gemeinbedarf: Schule

Westlich des Plangebietes, südlich der Straße „Am Denkmal“ befindet sich die Grundschule Flachsmeer einschließlich der umliegenden Freibereiche (Sport- und Spielflä-

chen) sowie dem Lehrschwimmbad. Diese Flächen werden entsprechend ihrer Realnutzung und dem Ursprungsplan als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule übernommen.

4.3 Fläche für Gemeinbedarf: Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Westlich angrenzend an die Gemeinbedarfsfläche Schule wird die neu festgelegte Fläche für Gemeinbedarf „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ auf dem Flurstück 47/11, Flur 5, Gemarkung Flachsmeer ausgewiesen. Hier soll ein Gebäude für den Spielmannszug Flachsmeer errichtet werden.

4.4 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl von 0,3, die Zahl der zulässigen Vollgeschosse mit I sowie die festgesetzte Firsthöhe von $\leq 10,00$ m für das allgemeine Wohngebiet (WA) wird in die 1. Bebauungsplanänderung übernommen.

4.5 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Des Weiteren bleibt für die gesamte überbaubaren Fläche des Bebauungsplanes F 17 die offene Bauweise (o) bestehen.

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird die südwestliche, 3 m breite, nicht überbaubaren Fläche des Flurstückes 70/7 in eine überbaubare Fläche umgewandelt. Es soll erreicht werden, dass die Bebauungsmöglichkeit der Flurstücke 70/7 und dem angrenzenden Flurstück 70/6, Flur 5, Gemarkung Flachsmeer (Bebauungsplan F 16) verbessert wird.

4.6 Öffentliche Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist bereits voll erschlossen. Die Anbindung an das örtliche Verkehrssystem erfolgt über die Bürgermeister-Wever-Straße im Nordwesten und die Rotdornstraße im Südwesten.

4.7 Hauptversorgungsleitungen

wie Strom, Wasser, Gas und Telefon sind bereits vorhanden.

4.8 Grünflächen

4.8.1 Öffentliche Grünflächen

Die im Südwesten der Gemeinbedarfsfläche „Schule“ angrenzende öffentliche Grünfläche wird im Bereich angrenzend zur Ahornstraße, Flurstück 47/11 in eine Gemeinbedarfsfläche mit der Bestimmung „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ umgewandelt. Die flächenmäßige Versiegelung wird auf demselben Grundstück in gleicher Größe durch Anpflanzungen ausgeglichen.

4.9 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen sowie von Gewässern

Im Bereich der ausgewiesenen Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern angrenzend an die Straßenverkehrsfläche der Straße „Hohe Heide“ und „An der Schule“ wird das Anlegen von Zufahrten bis zu 6,00 m Breite zulässig. Dies ist notwendig, um die Maßnahmenflächen 1 und 3 zu bewirtschaften und die angrenzenden Baugrundstücke erschließen zu können.

4.10 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen sowie von Gewässern und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die auf dem Flurstück 81/22 ausgewiesenen Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sowie zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden im Bereich der angrenzenden Flurstücke 285/1, 285/2, 70/15 und 70/16, Flur 5, Gemarkung Flachsmeer aufgehoben, weil mit der bereits vorhandenen Bebauung der Schutzstreifen für Zufahrten mitgenutzt wird und die vorhande-

nen Bäume und Sträucher nach dem vorliegenden Sachverständigengutachten überwiegend nicht erhaltenswert sind. Die erhaltenswerten Bäume und Sträucher sollen jedoch nicht entfernt werden.

4.11 Zu erhaltende Einzelbäume

Im Zuge des Planverfahrens wurden 10 Einzelbäume aus der Planzeichnung herausgenommen, da diese in der Örtlichkeit nicht mehr vorhanden sind. Sie wurden in Abstimmung mit der Gemeinde entfernt, da sie nicht mehr erhaltenswert waren. Auf eine Ersatzanpflanzung wurde verzichtet. Die Gemeinde Westoverledingen stellt jedoch das Flurstück 70/12, Flur 5, Gemarkung Flachsmeer, zur Verfügung um dort Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Diese Fläche liegt im Bebauungsplangebiet F 16. Der dort dargestellte Graben wurde zwischenzeitlich verrohrt und als öffentliche Grünfläche hergerichtet.

5 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- Äußere Erschließung
Die Anbindung des Plangebietes an die umliegenden Strukturen erfolgt über die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen der Bürgermeister-Wever-Straße, der Rotdornstraße, der Straße Hohe Heide (Fuß- und Radweg) sowie der Straße Am Denkmal. Die innere Erschließung wird über die Schwarzdornstraße, Verlängerung der Rotdornstraße, Akazienstraße, Ulmenstraße und Ahornstraße sichergestellt.
- 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 Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an die vorhandene Kanalisation. Das Abwasser wird im Klärwerk Steenfelderfehn gereinigt.
- Wasserversorgung
Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über den Wasserversorgungsverband Overledingen.
- Abfallbeseitigung
Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Leer.
- Oberflächenentwässerung
Die Oberflächenentwässerung erfolgt über Versickerung auf den Grundstücken bzw. Einleitung in die vorhandene Regenwasserkanalisation bzw. offene Gräben gem. des Oberflächenentwässerungskonzeptes der Kremer Klärgesellschaft, Hesel.
- Fernmeldetechnische Versorgung
Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.
- Sonderabfälle
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- Brandschutz
Die Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes wird gemäß den jeweiligen Schutzansprüchen sichergestellt.

6 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. §4 (3) Nr. 1-5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§1 (6) Nr. 1 BauNVO).
2. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO gelten für baulich Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt: First obere Firstkante

Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße

3. Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§12 und 14 BauNVO nicht zulässig.
4. Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die vorhandenen, gem. § 33 NNatG geschützten Wallhecken nach Maßgabe des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan durch Anpflanzung von Gehölzen sowie Erneuerung des Wallkörpers durch Bodenmaterial in ihrer Ausprägung aufzuwerten. Gehölzarten und –qualitäten sind der textlichen Festsetzung Nr. 7 zu entnehmen.
5. Die mit MF1 und MF2 (Wallheckenschutzstreifen) bezeichneten, festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind nach Maßgabe des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan als Extensivwiese zu entwickeln. In den Randbereichen der mit MF1 bezeichneten Fläche sind standortgerechte, lineare Gehölzpflanzungen vorzusehen. Gehölzarten und –qualitäten sind der textlichen Festsetzung Nr. 7 zu entnehmen.
6. Als Maßnahme zum Schutz und Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB innerhalb der mit MF3 bezeichneten Fläche, ist das dort geplante Versickerungsbecken naturnah auszubauen. Die Randbereiche sind als Extensivwiese zu entwickeln. Zusätzlich hierzu sind entlang der nördlichen Flächenabgrenzung standortgerechte, lineare Gehölzpflanzungen vorzusehen. Gehölzarten und –qualitäten sind der textlichen Festsetzung Nr. 7 zu entnehmen.
7. Auf den innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind ausschließlich heimische, standortgerechte Sträucher und Laubgehölze nach Maßgabe des Grünordnungsplanes (GOP) zum Bebauungsplan F 17 anzulegen:

Pflanzenarten: Schwarzerle, Eberesche, Stieleiche, Feldahorn, Brombeere, Haselnuss, Holunder, Hartriegel, Hundsrose, Schlehe, Schneeball, Weißdorn, Ohrweide

Folgende Gehölzqualitäten sind zu verwenden:

Bäume: Heister, 2x verpflanzt; Höhe 125 – 150 cm

Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 – 80 cm

8. Innerhalb der gem. § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) ist je 400 m² Grundstücksfläche ein kleinkroniger Laubbaum oder Obstbaum gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Pflanzenarten: Feldahorn, Rotdorn, Weißdorn, Kornelkirsche, Wildapfel, Mehlbeere

Apfelsorten: Boskoop, Groninger Krone, Jacob Fischer, Ostfriesischer Striebling

Birnensorten: Gute Graue, Köstliche von Charneau, Neue Pointeau

Kirschsorten: Oktavia, Dönissens Gelbe Knorpelkirsche, Morellenfeuer, Schattenmorelle

Folgende Gehölzqualitäten sind zu verwenden:

Bäume: Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm

Obstbäume: Hochstämme, Stammumfang 8 – 10 cm

9. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB je 200 m² versiegelter Verkehrsfläche ein hochstämmiger Laubbaum nach Maßgabe des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan zu pflanzen.

Pflanzenarten: Stieleiche, Eberesche, Weißdorn

Qualitäten: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14 - 18 cm

10. Innerhalb der festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind die vorhandenen Gehölz- und Grabenstrukturen nach Maßgabe des Grünordnungsplanes (GOP) zum Bebauungsplan F 17 zu erhalten und zu entwickeln.
 11. Innerhalb der festgesetzten Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sowie zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25a+b BauGB ist der Gehölzbestand zu schützen und zu erhalten sowie durch standortgerechte Gehölzpflanzungen nach Maßgabe des Grünordnungsplanes (GOP) zum Bebauungsplan F 17 zu ergänzen.
 12. Die innerhalb des Geltungsbereiches gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang oder bei Beseitigung aufgrund einer Befreiung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung nach Maßgabe des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan vorzunehmen. Im Umkreis von 5,00m, ausgehend von der Stammmitte der zu erhaltenden Einzelbäume, sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS – LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.
 13. Die ca. 0,67 ha große Fläche in der Gemarkung Flachsmeer, Flur 5, Flurstück 80/15 (anteilig werden ca. 0,23 ha benötigt), die ca. 3,0 ha große Fläche in der Gemarkung Großwolde, Flur 11, Flurstücke 94 und 95 (anteilig werden ca. 1,8 ha benötigt) und die ca. 9,0 ha große Fläche in der Gemarkung Ihrhove, Flur 18, Flurstücke 64, 66, 67, 68 und 69 (anteilig werden ca. 0,59 ha benötigt) sind rechtsverbindlicher Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes F 17. Auf der Fläche werden Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB zur abschließenden Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft nach Maßgabe des Grünordnungsplanes (GOP) zum Bebauungsplan F 17 realisiert.
 14. Im Bereich der ausgewiesenen Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern angrenzend an Straßenverkehrsflächen ist das Anlegen von Zufahrten bis zu 6,00 m Breite zulässig.
 15. Vor Abbruch eines Bauwerkes bzw. bevor im Rahmen einer Baumaßnahme Bodenmaterial ausgehoben wird, ist zunächst zu prüfen, ob mit Schadstoffbelastungen zu rechnen ist, zumal die Entsorgungsmöglichkeit (Verwertung oder Beseitigung) anfallender Bauschutt- und Aushubmengen von deren Schadstoffgehalt und Beschaffenheit abhängt. Der Bodenaushub ist Abfall im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes. Auf der Grundlage der Vorerkundung ist zu entscheiden, ob analytische Untersuchungen erforderlich werden. Gegebenenfalls kann dieser Belang gemeinsam mit evtl. vorgesehenen Baugrunduntersuchungen abgedeckt werden. Generell darf anfallender unbelasteter *Bodenaushub am Herkunftsort sowie außerhalb des Herkunftsortes uneingeschränkt verwendet werden, sofern der Boden aufgrund der Bodenart für die geplante Verwertungsmaßnahme geeignet ist und die Anforderungen der LAGA Richtlinie M 20 sowie der Bundesbodenschutzverordnung dabei eingehalten werden. Verwertungsmaßnahmen unterliegen dabei ggfls. genehmigungsrechtlichen Anforderungen nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht und sind daher vorab mit dem Landkreis Leer bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.
- * (Ein unbelasteter Bodenaushub liegt vor, wenn aufgrund der Vorermittlung eine Schadstoffbelastung ausgeschlossen werden kann, d. h. keine Hinweise auf anthropogene Veränderungen vorliegen, oder anhand von Analysen nachgewiesen wurde, dass die Zuordnungswerte Z0 der LAGA M 20 –Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“- eingehalten werden).

Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA M 20.

7 NACHRICHTLICHE HINWEISE

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. F 17 „Bürgermeister-Wever-Straße / Rotdornstraße“ überlagert in einem Teilbereich den des Bebauungsplanes Nr. F 13 „Bürgermeister-Wever-Straße“. Die für diesen Teilbereich ursprünglich gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. F 13 werden durch den Bebauungsplan Nr. F 17 außer Kraft gesetzt.
2. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes F17 entspricht dem des Ursprungsplanes F17 „Bürgermeister-Wever-Straße / Rotdornstraße“.
3. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (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 (2) 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.
4. Sollte bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
5. Der Grünordnungsplan (GOP) zum Ursprungsplan F17 „Bürgermeister-Wever-Straße / Rotdornstraße“ ist Bestandteil der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes F17 „Bürgermeister-Wever-Straße / Rotdornstraße“.

8 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gilt die Bauschutzsatzung der Gemeinde Westoverledingen.
2. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich gem. §33 NNatG geschützte Wallhecken.

9 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE

9.1 Rechtsgrundlagen

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

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

9.2 Verfahrensübersicht

9.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seinen Sitzungen am 21.03.2012 und 05.09.2012 gem. § 2 Abs. 4 BauGB den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes F 17 „Bürgermeister-Wever-Straße / Rotdornstraße“ gefasst.

9.2.2 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 04.03.2013 bis 05.04.2013 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

9.2.3 Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 20.06.2013 die 1. Änderung des Bebauungsplanes F 17 „Bürgermeister-Wever-Straße / Rotdornstraße“ einschl. Begründung beschlossen.

Westoverledingen, den

Der Bürgermeister (Eberhard Lüpkes)

9.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der Neuaufstellung des Bebauungsplans F 17 „Bürgermeister-Wever-Straße / Rotdornstraße“ in der Gemarkung Flachsmeer erfolgte durch den Fachbereich 3 - Bauen und Planen - der Gemeinde Westoverledingen.

10 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften für das Plangebiet werden mit gleichem Wortlaut in die 1. Änderung des Bebauungsplanes F 17 übernommen.

Lediglich in einem Teilbereich südwestlich der Bürgermeister-Wever-Straße, beidseitig der Ulmen- und Ahornstraße bis zur Straße „Hohe Heide“ sowie im Bereich der Flächen für Gemeinbedarf werden die örtlichen Bauvorschriften vollständig herausgenommen.

Die Aufhebung wird damit begründet, dass die Festsetzungen nicht mehr den gewünschten Bauzielen der Grundstückskäufer entsprechen (z. B. Pultdachhäuser, Toscanahäuser, schwarze Dacheindeckungen wegen der Photovoltaikanlagen). Hier wurden bereits seitens des Landkreises Leer mit Zustimmung der Gemeinde Westoverledingen mehrere Befreiungen genehmigt.

Für den restlichen Geltungsbereich sind folgende örtliche Bauvorschriften einzuhalten:

1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften (gem. § 84 NBauO) entspricht dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes F17 „Bürgermeister-Wever-Straße / Rotdornstraße“ mit Ausnahme des gekennzeichneten Bereiches südwestlich der Bürgermeister-Wever-Straße, beidseitig der Ulmen- und Ahornstraße bis zur Straße „Hohe Heide“ sowie im Bereich der Flächen für Gemeinbedarf.
2. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO sind die Dächer der Hauptgebäude bei einer Dachneigung von 30° bis 45° zu errichten. Dieses gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen, Wintergärten, Dachgauben und Dacherker sowie ande-

re, dem Gebäude deutlich untergeordnete Bauteile. Nurdachhäuser (Gebäude mit Satteldach bei einer durchgehenden Traufhöhe von 0,0 bis 1,0 m) sind unzulässig.

3. Die Dacheindeckung der geneigten Dächer ist aus unglasierten oder engobierten Tonziegeln oder Betondachsteinen in roter bis rotbrauner Farbe auszuführen. Hierfür sind wahlweise Farben des Farbbregisters RAL 840 – HR (matt) der Ziffern 3000, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016 sowie 8003, 8004, 8012 und 8023 zu verwenden. Ausgenommen sind Anlagen zur Entwicklung regenerativer Energien (z. B. Solarenergieanlagen), die bis zu 50 % der Dachfläche zulässig sind.

4. Das sichtbare Außenmauerwerk der Gebäude ist aus roten oder rotbraunen Klinkersteinen herzustellen. Hierfür sind wahlweise Farben des Farbbregisters RAL 840 HR (matt) der Ziffern 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016 sowie 8003, 8004, 8012, 8023 zu verwenden. In Giebeldreiecken sowie bei der Errichtung von Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO ist eine Holzverschalung zulässig.

5. Innerhalb des Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften ist die Errichtung von Holzgebäuden zulässig. Erfolgt eine farbige Gestaltung der Holzgebäude, sind für die Dächer und Fassaden die in Nr. 3 und 4 der örtlichen Bauvorschriften vorgeschriebenen Farbtöne des Farbbregisters RAL 840 – HR (matt) zu verwenden.