

GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN

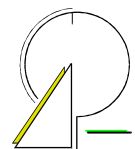
Landkreis Leer



**Bebauungsplan Nr. F 23
„Südlich der Königstraße“
mit örtlichen Bauvorschriften**

BEGRÜNDUNG

(Teil I)



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	1
2.1	Kartenmaterial	1
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	1
2.3	Städtebauliche Situation	2
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	3
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	3
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung	3
4.2	Belange des Denkmalschutzes	3
4.3	Kampfmittel	4
4.4	Altablagerungen	4
4.5	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	4
4.6	Belange des Immissionsschutzes	4
4.6.1	Verkehrslärm	4
4.6.2	Geruchsimmissionen	5
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	5
5.1	Art der baulichen Nutzung	5
5.2	Maß der baulichen Nutzung	6
5.3	Bauweise	6
5.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	6
5.5	Private Grünflächen	7
5.6	Flächen für besondere Anlagen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutz- gesetzes	7
6.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	8
7.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	9
8.0	VERFAHRENSÜBERSICHT	10
8.1	Aufstellungsbeschluss	10
8.2	Öffentliche Auslegung	10
8.3	Satzungsbeschluss	10
8.4	Planverfasser	10

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Anlässlich der anhaltenden Nachfrage an Wohnbauflächen beabsichtigt die Gemeinde Westoverledingen, den vorhandenen Siedlungsbereich der Ortschaft Flachsmeer, südlich der Königstraße zu arrondieren. Diese Wohnbauentwicklung hat die Gemeinde Westoverledingen bereits im Jahr 2014 durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Vorbereitet.

Um dieses gemeindliche Ziel, die planungsrechtliche Steuerung weiterer Wohnbauflächen umzusetzen, hat sich die Gemeinde Westoverledingen dazu entschlossen den Bebauungsplan Nr. F 23 „Südlich der Königstraße“ aufzustellen

Planungsziel ist es, die Wohnfunktion innerhalb der Ortschaft Flachsmeer zu stärken und in Übereinstimmung mit den Inhalten des Flächennutzungsplanes eine dem städtebaulichen Umfeld angepasste, maßvolle Erweiterung der Siedlungsstrukturen planungsrechtlich abzusichern. Dass der Planbereich durch die Königstraße durch Verkehrslärm eine gewisse Vorbelastung hat, ist der Gemeinde bekannt, die Belastung liegt aber in einem vertretbaren Maß, so dass die Standortvorteile deutlich überwiegen. Der Standort, im unmittelbaren Anschluss an das vorhandene Wohngebiet und mit teilweise innerhalb des Plangebiets bereits vorhandener Wohngebäude, erweist sich hinsichtlich seiner Vorprägung sowie der vorhandenen verkehrlichen und technischen Infrastruktur als optimal für dieses Vorhaben.

Zur Realisierung dieser Konzeption wird im Bebauungsplan Nr. F 23 konkret allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO mit einem dem städtebaulichen Umfeld angepassten Verdichtungsmaß einer Grundflächenzahl (GRZ) von = 0,3 festgesetzt. Zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen werden über die Festsetzung einer eingeschossigen Bebauung sowie einer maximalen Gebäudelänge Aussagen zur Dimensionierung getroffen. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Königstraße im Norden.

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 23 erfolgen die Prüfung der ökologischen Belange und der Beeinträchtigung von Schutzgütern im anliegenden Umweltbericht gem. § 2a BauGB. Im Rahmen eines Umweltberichtes werden auf Grundlage einer ökologischen Bestandsaufnahme die durch das Planvorhaben vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des BNatSchG und NNatG bilanziert und bewertet. Der Kompensationsbedarf wird teilweise über Ersatzpflanzungen im Plangebiet und über Ersatzmaßnahmen auf externen Flächen geregelt. Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf externen Flächen in der Gemeinde Westoverledingen nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. F 23 umgesetzt.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. F 23 „Südlich der Königstraße“ wurde unter Verwendung des vom Vermessungsbüro Beening zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. F 23 „Südlich der Königstraße“ befindet sich in der Ortschaft Flachsmeer, südlichen der Königstraße und umfasst eine ca.

9.100 m² große Fläche. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. F 23 „Südlich der Königstraße“ besteht aus mehreren klein Flurstücken zwischen der Königstraße im Norden und dem Flurstück 11/7 im Süden, außerdem umfasst der Geltungsbereich eine Teilfläche des Flurstücks 2/2 im Westen. Insgesamt befinden sich heute bereits drei Wohngebäude innerhalb des Plangebiets, wobei diese vorhandenen Gebäude die bisher unbebauten Flächen einrahmen, so dass man bei dieser Planung von einem Lückenschluss sprechen kann. Das Umfeld des Plangebiets wird im Norden und Osten durch vorhandene Siedlungsstrukturen, die überwiegend aus Einzel- und Doppelhäusern bestehen, geprägt. Im Süden und Westen schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland) an das Plangebiet an.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe. Die nächsten landwirtschaftlichen Betriebe befinden sich in einer Entfernung von mindestens 400 bis 500 m von den geplanten Wohnbauflächen. Die Ausarbeitung verschiedener Geruchsgutachten in den letzten Jahren hat gezeigt, dass Immissionsradien von 200 m von den landwirtschaftlichen Betrieben nicht überschritten werden. Aus diesem Grund und aufgrund der Tatsache, dass innerhalb des Geltungsbereichs und in dessen Umfeld bereits eine umfassende Wohnbebauung vorhanden ist, ist davon auszugehen, dass die mindestens 400 bis 500 m entfernt liegenden Betriebe keine für eine Wohnnutzung unzulässige Geruchsbeeinträchtigung erzeugen.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Gemäß §1 des BauGB müssen Bauleitpläne wie die hier vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 23 „Südlich der Königstraße“ an die Ziele der Raumordnung angepasst werden. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln beziehungsweise auf diese abzustimmen. Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2008 mit der Fortschreibung aus dem Jahr 2012 werden für den Bereich des Plangebiets keine gesonderten Darstellungen getroffen.

Die Gemeinde Westoverledingen ist der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Das mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. F22 verfolgte Ziel der Weiterentwicklung eines bereits vorgeprägten Siedlungsbereiches entspricht diesen Zielsetzungen.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Leer aus dem Jahr 2006 konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das Plangebiet. Den Darstellungen zufolge werden für den Ortsteil Fichsmeer keine konkreten Aussagen formuliert. Für das Plangebiet wird – aufgrund seines hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials – ein Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft dargestellt. Grundsätzlich sind in den ländlichen Räumen solche Maßnahmen vorrangig durchzuführen, die eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besondere Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Hierzu gehören Maßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung des landschaftstypischen Charakters, des Gemeinwesens und der soziokulturellen Eigenart der Dörfer und Siedlungen.

Das mit dem Bebauungsplan verfolgte Entwicklungsziel der Weiterentwicklung der örtlich bereits vorherrschenden Siedlungsstrukturen steht somit im Einklang mit den regionalplanerischen Zielsetzungen.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen wird der Bereich der Bebauungsplanänderung als Wohnbaufläche dargestellt.

Die geplante Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes entspricht also den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Eine Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich, da der verbindliche Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan als entwickelt gilt.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt derzeit noch keine verbindliche Bauleitplanung vor.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Umweltprüfung

In der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a (3) BauGB). Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in die Natur und Landschaft gemäß § 18 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 1 a (3) BauGB) zu entscheiden (vgl. § 21 (1) BNatSchG). Die Gemeinde Westoverledingen hat im Rahmen des Umweltberichtes zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 23 „Südlich der Königstraße“ die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bewertet. Aufgabe des Umweltberichtes ist es, die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege 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 Umweltberichtes geschehen. Der Umweltbericht ist verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. F 23.

4.2 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird nachrichtlich auf die Meldepflicht ur- und frühgeschichtlicher Bodenfunde hingewiesen:

„Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Niedersächsischem Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11, 26603 Aurich, Tel.: 04941 / 179932 als verantwortliche Stellen unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.“

4.3 Kampfmittel

Die Gemeinde Westoverledingen hat das LGLN (Kampfmittelbeseitigungsdienst) beteiligt und mit Schreiben vom 12.04.2016 eine Antwort erhalten der zu entnehmen ist, dass im Plangebiet kein konkreter Kampfmittelverdacht vorliegt, dass aber nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Planbereich vorliegt.

4.4 Altablagerungen

Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen etc. zutage treten, ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

4.5 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG).

Anfallende Abfälle (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer in der jeweils gültigen Fassung. Demnach sind die Abfälle einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten.

Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wieder verwendet werden.

Verwertungsmaßnahmen wie z. B. Flächenauffüllungen außerhalb des Baugrundstückes, Errichtung von Lärmschutzwällen usw., unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher vorab mit dem Landkreis Leer bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA Richtlinie M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“).

4.6 Belange des Immissionsschutzes

4.6.1 Verkehrslärm

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine rechnerische Ermittlung des Verkehrslärms auf Basis des Verkehrsentwicklungsplans 2013 der Gemeinde Westoverledingen und der örtlichen Gelegenheiten (Straßenbeschaffenheit und zulässige Höchstgeschwindigkeit) durchgeführt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet innerhalb der Lärmpegelbereiche II und III liegt, was bedeutet, dass für die geplante Wohnnutzung in diesem Bereich passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Die erforderlichen Maßnahmen werden über textliche Festsetzungen im Rahmen dieses Bebauungsplanes definiert.

4.6.2 Geruchsimmissionen

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand im Übergang zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, im weiteren Umfeld sind unterschiedliche landwirtschaftliche Betriebe vorhanden, die im Rahmen dieser Planung einmal betrachtet werden müssen.

Die im Umfeld vorhandenen Betriebe liegen in einem Abstand von mindestens 80 m und maximal 450 m zum Rand des Plangebietes.

Bei allen im Umfeld vorhandenen Betrieben handelt es sich um Betriebe mit Pferdehaltung. Die nahegelegenen Betriebe An der Mühle 12, an der Mühle 26 und an der Mühle 32 befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. F1 Mühlenstraße Teilbereich Nord. Dieser Plan (aus dem Jahr 2009) setzt für die genannten Betriebe ein allgemeines Wohngebiet fest. Diese Betriebe befinden sich also bereits heute innerhalb eines allgemeinen Wohngebiets und müssen somit bereits heute in ihrem direkten Umfeld die gesetzlichen Grenzwerte einhalten. Ein Konflikt mit dem geplanten Wohngebiet des Bebauungsplanes F23 kann somit nicht bestehen.

Der Betrieb Mühlenstraße 232 befindet sich in einer Entfernung von rund 200 m nordöstlich des Plangebietes, die Betriebe Königstraße 48, An der Mühle 37 und an der Mühle 58 sind über 400 m vom Plangebiet entfernt. Diese Betriebe können zu keinen unzulässigen Beeinträchtigungen führen, da dies sonst bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. F1 Mühlenstraße Teilbereich Nord der Fall gewesen wäre. Dieser Plan setzt in direkter Nachbarschaft zu den genannten Betrieben allgemeine Wohngebiete fest, folglich mussten die Betriebe bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. F1 Mühlenstraße Teilbereich Nord die gesetzlichen Anforderungen in Bezug auf eine heranrückende Wohnbebauung erfüllen. Sollte sich einer der genannten Betriebe erweitern oder verändern wollen, so wäre bereits heute planungsrechtlich gesicherte Wohngebiete als Immissionsaufpunkte zu berücksichtigen, die dichter an den genannten Betrieben liegen, als das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. F23. Aufgrund dieser Tatsache ist eine weitergehende Betrachtung der genannten Betriebe nicht erforderlich.

Die unmittelbar an das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Produktionsflächen werden heute und zukünftig mit Wirtschaftsdüngern in ortsüblicher Weise und nach den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis gedüngt. Eine gewisse Geruchsbelastung ist daher nicht auszuschließen. Diese ist im ländlichen Raum im Zuge der gegenseitigen Rücksichtnahme als ortsüblich hinzunehmen.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Dem kommunalen Planungsziel der Bereitstellung bedarfsorientierter Siedlungsflächen Rechnung tragend, werden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. F 23 „Südlich der Königstraße“ allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Zur Koordination einer der räumlichen Situation angemessenen Gebietsentwicklung und zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen bedarf es einer weiteren Regelung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen. Demzufolge sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO wie Gartenbaubetriebe (Nr. 4) und Tankstellen (Nr. 5) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO). Diese Nutzungen stehen nicht im Einklang

mit der planerischen Zielsetzung der Entwicklung eines ruhigen Wohngebietes und hätten zudem negative Auswirkungen auf den örtlich bereits vorherrschenden Siedlungscharakter.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO auf 0,3 festgesetzt. Aufgrund der ländlichen Lage und der umliegend bereits vorherrschenden Siedlungsdichte wird aus städtebaulichen Gründen zur Vermeidung einer untypischen Siedlungsdichte auf die Ausschöpfung der zulässigen Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung in allgemeinen Wohngebieten (WA) gem. § 17 BauNVO verzichtet.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zudem über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO definiert. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) wird übereinstimmend mit der ortsüblichen eingeschossigen Bebauung festgesetzt.

5.3 Bauweise

Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets 1 (WA 1) wird eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gelten die Regelungen der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass Gebäude mit einer maximalen Gebäudelänge von 20,0 m zulässig sind. Ziel der Festsetzung ist es, nur Gebäude mit ortsüblichen Gebäudelängen zuzulassen und somit die vorhandene Siedlungsstruktur zu erhalten.

Lediglich innerhalb des allgemeinen Wohngebiets 2 (WA 2) eine offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Innerhalb der offenen Bauweise sind Einzelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge von 50,00 m zulässig. Diese Festsetzung wird nur für das WA 2 getroffen, da diese Festsetzung den Vorgaben des östlich angrenzenden Bebauungsplanes entspricht und das im Osten des Geltungsbereichs bereits vorhandene Gebäude an ein Gebäude, außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes F 23, angebaut ist. In diesem Bereich wird der aktuelle Gebäudebestand planungsrechtlich abgebildet.

5.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in den allgemeinen Wohngebieten (WA) durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO festgesetzt. Die überbaubaren Bereiche sind so definiert worden, dass in einem Abstand von 10,0 m zur Fahrbahnkante der Königstraße ein 20,0 m tiefer Bereich für Hauptanlagen entsteht. Am östlichen Rand des Geltungsbereichs wird eine Bebaubarkeit bis an den Plangebietsrand ermöglicht, was hier dem Gebäudebestand entspricht. Die Festsetzung der hinteren Baugrenze umfasst an dieser Stelle nicht vollständig das bestehende Gebäude. Dieses Gebäude genießt Bestandsschutz, eine zukünftige Bebauung ist in diesem Bereich nicht erwünscht, die Bebauung soll sich in der definierten Zone entlang der Königstraße entwickeln.

Zu den vorhandenen Gehölzen östlich von Königstraße Hausnummer 8 wird ein Abstand von, 5,0 m, zu geplante Gehölzen von mindestens 3,0 m und zum westlichen Geltungsbereichsrand ebenfalls ein Abstand von 3,0 m festgesetzt.

Zusätzlich sind innerhalb der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche sowie zwischen der Baugrenzen und der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für

Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.

Diese Festsetzung erfolgt sowohl zur Schaffung einer einheitlichen Gebäudeflucht, zur Gewährleistung eines ausreichend dimensionierten Gewässerräumstreifens im Bereich des vorhandenen Grenzgrabens und zum Schutz vorhandener Gehölze.

5.5 Private Grünflächen

Innerhalb des Geltungsbereichs werden zur Durchgrünung des Plangebietes, um einen verträglichen Übergang von geplanten Bebauung zur freien Landschaft und um vorhandene Grünstrukturen zu schützen private Grünflächen mit der Überlagernden Festsetzung „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ und mit der überlagernden Festsetzung „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ festgesetzt.

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze vorzusehen (siehe Pflanzliste der entsprechenden textlichen Festsetzung). Die Festsetzung ist in der der Fertigstellung der Rohbaumaßnahme folgenden Pflanzperiode zu erfüllen. Abgänge oder Beseitigungen auf Grund einer Befreiung sind adäquat zu ersetzen.

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB ist der vorhandene Gehölzbestand zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen auf Grund einer Befreiung sind adäquat zu ersetzen. Zusätzlich werden durch die Festsetzung von Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern die vorhandenen Gräben in ihrem Bestand gesichert. Die erforderlichen Gewässerräumstreifen sind zeichnerisch und textlich ebenfalls festgesetzt.

Neben diesen Schutzmaßnahmen und den flächigen Anpflanzmaßnahmen am Rand des Plangebiets möchte die Gemeinde Westoverledingen eine zusätzliche Durchgrünung des Plangebiets erreichen. Daher ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein kleinkroniger Laubbaum oder Obstbaum gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB zu pflanzen (siehe Pflanzliste der entsprechenden textlichen Festsetzung). Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Abgänge oder Beseitigungen auf Grund einer Befreiung sind adäquat zu ersetzen.

5.6 Flächen für besondere Anlagen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Aufgrund der von dem Königsweg ausgehenden Verkehrslärmentwicklung werden im Bebauungsplan Nr. F 23 entsprechend den Empfehlungen der zu dieser Bauleitplanung erstellten schalltechnischen Untersuchung passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Auf Grundlage der in der Verkehrslärmberechnung ermittelten Lärmpegelbereiche gemäß der DIN 4109 werden hierzu Flächen für Vorkehrungen zum Schutz ge-

gen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt, auf denen die nachstehenden passiven Schallschutzmaßnahmen durchzuführen sind:

In den mit Lärmpegelbereich II und III gekennzeichneten Bereichen dürfen die aufgeführten, resultierenden Luftschalldämm-Maße vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109 nicht unterschritten werden:

Lärmpegelbereich II:

Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä.:	erf. $R'_{w,res} = 30$ dB
Büroräume u. ä.:	erf. $R'_{w,res} = 30$ dB

Lärmpegelbereich III:

Aufenthaltsräume von Wohnungen u. ä.:	erf. $R'_{w,res} = 35$ dB
Büroräume u. ä.:	erf. $R'_{w,res} = 30$ dB

Für Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) von schutzbedürftigen Räumen, die an der zur Schallquelle abgewandten Seite angeordnet werden, können um 5 dB(A) verminderte Außenlärmpegel angesetzt werden, d.h. Reduzierung des Lärmpegelbereichs um eine Stufe.

In den Lärmpegelbereichen II und III sind Terrassen, Loggien und Balkone nur auf der zur Geräuschquelle abgewandten Gebäudeseite im direkten Schallschatten des Hauses zulässig.

Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche II und III sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB bei Anordnung von Schlafräumen an der zur Lärmquelle zugewandten Gebäudeseite schalldämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich.

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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 das physische Erscheinungsbild eines Ortes. Planerische Aufgabe ist es, über örtliche Bauvorschriften den ablesbaren Ortsbildcharakter bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen und so gestalterische Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Das städtebauliche Umfeld des Plangebietes wird durch eine von Wohnnutzung bestimmte Bebauungsstruktur gekennzeichnet. Da der Ortscharakter erhalten bzw. geschützt werden soll, hat sich die Gemeinde Westoverledingen dazu entschlossen, für die geplante Wohngebietserweiterung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. F 23, örtliche Bauvorschriften zu definieren, welche gewisse Regeln zu Dachgestaltung vorgeben. Was die Gestaltung der Gebäude angeht, so wurden innerhalb des Plangebietes keine Vorgaben gemacht. Ziel ist in diesem Bereich eine gewisse bauliche Vielfalt zu ermöglichen und gleichzeitig ein harmonisches Gesamtbild der neuen Siedlung zu erreichen.

Folgende Festsetzungen wurden daher zur gestalterischen Ordnung getroffen:

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. F 23.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind die Hauptgebäude mit geneigten Dächern mit einer Mindestneigung von 20° zu errichten. Dieses gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen, Wintergärten, Dachgauben und Dacherker sowie andere, dem Hauptgebäude deutlich untergeordnete Bauteile.

Ordnungswidrig handelt, wer diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 80 Abs. 3 und 5 NBauO).

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

• **Verkehrerschließung**

Die Anbindung des Plangebiets an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über die Königstraße (K 60), die direkt nördlich des Plangebietes verläuft. Innerhalb des Plangebiets sind keine Verkehrsflächen vorgesehen, die Grundstücke werden alle direkt von der Königstraße erschlossen.

Für den Bereich der zusammenhängenden Bebauung an der Kreisstraße 60 ist im Abschnitt 10 von Stat. 0,000 bis 0,700 eine Ortsdurchfahrt einzurichten. Ein entsprechender Antrag ist wurde seitens der Gemeinde Westoverledingen beim Straßenverkehrsamt gestellt.

Im Vorfeld einer Baumaßnahme ist die verkehrliche Erschließung mit dem Straßenbaulastträger der Kreisstraße gemäß § 20 NStrG durch die Grundstückseigentümer abzustimmen.

• **Gas- und Stromversorgung**

Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

• **Schmutzwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an die bestehende Kanalisation.

• **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Wasserversorgungsverbandes Overledingen.

• **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Leer.

• **Oberflächenentwässerung**

Erste Untersuchungen durch ein Fachbüro haben gezeigt, dass der Boden versickerungsfähig ist. Das anfallende Regenwasser muss auf den Grundstücken zurückgehalten und zur Versickerung gebracht werden. Der erforderliche Nachweis wird dem Landkreis Leer vorgelegt.

• **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes 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. Hierfür wird eine Löschwassermenge von 48 cbm pro Stunde vorausgesetzt, die für eine Löschzeit von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen muss. Der Abstand der Hydranten untereinander sollte 150 m nicht unterschreiten.

8.0 VERFAHRENSÜBERSICHT

8.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am gem. § 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. F 23 „Südlich der Königstraße“ gefasst.

8.2 Öffentliche Auslegung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat i. R. einer öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB vom bis stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung wurden gem. § 3 (2) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Westoverledingen,

.....
Bürgermeister

8.3 Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat den Bebauungsplanes Nr. F 23 nach Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen in seiner Sitzung am gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung und die örtlichen Bauvorschriften wurden ebenfalls beschlossen und sind dem Bebauungsplan gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Westoverledingen,

.....
Bürgermeister

8.4 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. F 23 „Südlich der Königstraße“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Westoverledingen durch das Planungsbüro:

**Diekmann &
Mosebach** 
Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
Oldenburger Straße 86 · 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 91 16-30
Telefax (0 44 02) 91 16-40