

B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes F 7 "Bürgermeister-Wever-Straße" (vormals Pappelstraße) in der Ortschaft Flachsmeer, Gemeinde Westoverledingen

Der Bebauungsplan F 7 ist seit dem 25.03.1976 rechtskräftig.

Der Bebauungsplan soll nunmehr aufgrund verschiedener Kriterien wie folgt geändert werden:

1. Umwandlung der WA-Flächen in MI-Flächen im Bereich der Flurstücke 1/11 und 1/10 der Flur 5, Gemarkung Flachsmeer
2. Erweiterung der überbaubaren Flächen im Bereich der Flurstücke 1/11 und 1/10 der Flur 5, Gemarkung Flachsmeer
3. Änderung der Sichtdreiecke entsprechend der EAE 85
4. Aufhebung des Zugangs- und Zufahrtsverbotes an der K 24 im Bereich des Flurstückes 1/11
5. Aufhebung der Flächen für Versorgungsanlagen im Bereich des Flurstücke 1/11

Zu 1:

Auf dem Flurstück 1/11 befindet sich derzeit ein Einzelhandelsgeschäft, welches für die Versorgung der Bevölkerung des umliegenden Gebietes dient. Der Eigentümer plant nunmehr eine Erweiterung des Geschäftes um ca. 370 qm. Die Gesamtfläche des Betriebes beträgt dann ca. 820 qm. Betroffen von der Erweiterung des Betriebes ist auch das Flurstück 1/10. Aufgrund des durch die Erweiterung anfallenden zusätzlichen Immissionen soll im Bereich der Flurstücke 1/11 und 1/10 das allgemeine Wohngebiet in ein Mischgebiet umgewandelt werden. Die Ausnutzbarkeit der Grundstücke wird entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Zu 2:

Aufgrund der in Ziff. 1 beschriebenen Erweiterung reicht die vorhandene überbaubare Fläche nicht aus. Damit eine Realisierung des Objektes erfolgen kann, wird die überbaubare Fläche im Bereich des Flurstückes 1/11 in nördlicher Richtung und im Bereich des Flurstückes 1/10 in nördlicher und östlicher Richtung erweitert. Für die betroffenen Flurstücke wird aufgrund der vorgesehenen Grenzbebauung die abweichende Bauweise (a= abweichende Bauweise) festgesetzt. Das bedeutet eine Bebauung ohne seitlichen Grenzabstand (Bauwich) und über 50 m Länge der Gebäude.

Zu 3:

Die in dem am 01.03.1976 genehmigten Bebauungsplan eingetragenen Sichtdreiecke entsprechen nicht mehr den derzeitigen Vorschriften. Aus diesem Grunde wird eine Anpassung nach EAE 85 vorgenommen.

Zu 4:

In dem genehmigten Bebauungsplan F 7 befindet sich im Bereich des jetzigen

Flurstückes 1/11 ein Zugangs- und Zufahrtsverbot. Diese Festsetzung wird derzeit nicht eingehalten, so daß eine Aufhebung erfolgen könnte. Diese Aufhebung wird untermauert in dem für das unter Bau-schein 31/80 erstellte Vorhaben abgenommen wurde. Ferner ist der Grundstücksbereich innerhalb der geschlossenen Ortschaft Flachsmeer gelegen.

Zu 5:

Im Bereich des Flurstückes 1/11 ist an der nordwestlichen Ecke eine Fläche für Versorgungsanlagen eingetragen. Diese Fläche soll aufgehoben werden, da eine Notwendigkeit nicht mehr besteht, zumal im Bereich des Bebauungsplanes sämtliche notwendigen Versorgungsleitungen vorhanden sind.

Im übrigen behält die Begründung vom 06.12.1974 zum Bebauungsplan F 7, genehmigt am 01.03.1976, ihre Gültigkeit.

Die vorstehende Begründung gehört zum Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes und hat nicht den Charakter von Festsetzungen. Diese enthält nur der Bebauungsplan.

Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan gem. § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) vom 30.10.1987 bis 30.11.1987 öffentlich ausgelegen.

Hantema

Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat die vorstehende Begründung in der Sitzung am 10.03.1988 als Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Westoverledingen, den 14. März 1988

[Handwritten Signature]

Bürgermeister



Hantema

Gemeindedirektor

Aufgestellt: Westoverledingen, im April 1987

Gemeinde Westoverledingen
- Bauamt -