

Gemeinde Westoverledingen
50660

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Fo 2 "Loogweg"

1. Erfordernisse der Planaufstellung gemäß § 1 (3) BauGB

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung im Bereich Loogweg (Gemeindestraße) Leererstraße (B 70) die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes gemäß 30 (1) BauGB beschlossen.

Der Ausgang planerischen Überlegungen bei der Ausweisung dieser Bauflächen ist das im Flächennutzungsplan dargestellte Planungskonzept. Hiernach werden die für das gesamte Gemeindegebiet erkennbaren Vorteile einer Konzentration in der Ortsmitte mit ausgewählten Entwicklungszonen für das weitere Gemeindegebiet erfaßt und städtebaulich im Einklang gebracht. Konzentrierte Entwicklungen in ausgewählten Ortschaften bzw. Gemeindeteilen vermeiden eine unkontrollierte Zusiedlung. Dieses wird sich letztlich positiv auf die Gemeindestruktur auswirken.

Der im Rahmen der Eigenentwicklung vorgesehene Einzugsbereich stellt sich für den Ortsteil Folmhusen als positiv und vertretbar da.

Da der Bebauungsplan Fo 2 im wesentlichen den Eigenbedarf für die Ortschaft Folmhusen decken soll, wird den Zielen der Raumordnung und Landesplanung durch die Planaufstellung nicht widersprochen.

2. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes

Das vorgesehene Plangebiet ist dem von der Bezirksregierung Weser-Ems am 09.07.1980 genehmigten Flächennutzungsplan ausgewiesen. Die Darstellungen sind mit dem Bebauungsplan identisch. Es handelt sich um ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO.

3. Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Die Gemeinde Westoverledingen wird eine öffentliche Bürgerbeteiligung durchführen. Dabei werden die Planungskonzepte ausführlich vorgestellt und erläutert.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Das Plangebiet befindet sich überwiegend zwischen der Gemeindestraße "Loogweg" und der Leerer Straße (B 70). Die Erschließung erfolgt ebenfalls über die Gemeindestraße sowie die Bundesstraße. Eine Anlegung neuer Erschließungsanlagen für den s. g. Innenbereich für Fahrzeugverkehr ist nicht vorgesehen. Es soll lediglich angestrebt werden, fußläufige Verbindungen zwischen der Gemeindestraße und der Bundesstraße auf zur Zeit noch in privat befindlichen Wegeparzellen anzulegen. Ein Erwerb von, für die Bebauung vorgesehenen Flächen wird nicht angestrebt.

5. Städtebauliche Aussagen

Der Entwurf des Bebauungsplanes basiert auf die Darstellung des Flächennutzungsplanes.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist räumlich klar gefaßt.

Im Südosten durch die Bundesstraße 70 (Leerer Straße), im Südwesten durch die südwestliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 48 der Flur 19 Gemarkung Folmhusen, im Nordwesten durch den Loogweg (Gemeindestraße) sowie im Bereich der Flurstücke 34 Flur 19, 47, 48, 49, 44, 42 der Flur 17 bis einer Tiefe von 40 m von der Gemeindestraße Loogweg und der Flurstücke 32/2, 32/1 und 24/1 Flur 19 ganz und im Nordosten durch die nordöstliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 42 der Flur 17 Gemarkung Folmhusen.

6. Ausführung über Art und Maßnahme der baulichen Nutzung

Der Baubestand im Bereich des Plangebietes zeigt eine typische Dorfstruktur. Vorhanden sind Wohngebäude sowie landwirtschaftliche Neben- und Vollerwerbsbetriebe. Ferner befindet sich im Plangebiet eine Tankstelle sowie Gebäude für kulturelle Zwecke (Schulmuseum).

Vorgesehen ist eine einzeilige Straßenbebauung. Ein beplanter Innenbereich soll nicht realisiert werden.

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden im Bebauungsplan die überbaubaren Flächen als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Vorgesehen ist eine einzeilige Straßenbebauung mit einem Vollgeschoß als Höchstgrenze. Die innenliegenden Grundstücksflächen sollen nicht bebaut werden. Die Grundflächenzahl sowie die Geschoßflächenzahl wird in Übereinstimmung mit dem § 17 (1) der Baunutzungsverordnung auf 0,4 bzw. 0,5 festgelegt. Die gemeindeeigenen Grundstücke werden als Gemeindebedarfsflächen mit der jeweils vorgesehenen Zweckbestimmung ausgewiesen.

7. Naturschutz und Landschaftsschutz

Im Bereich des Plangebietes sind Wallhecken vorhanden. Eine entsprechende textliche Festsetzung im Bebauungsplan ist somit nicht notwendig. Sämtliche erhaltungswürdige Bäume werden im Bebauungsplan festgesetzt.

8. Öffentliche Grünflächen

Die bereits vorhandene öffentliche Grünfläche im Bereich der Einmündung des Loogweges in die Bundesstraße 70 wird im Bebauungsplan festgesetzt. Die Anlage weiterer öffentlicher Grünflächen ist nicht vorgesehen.

9. Spielplätze

Die Anlegung eines öffentlichen Spielplatzes ist nicht vorgesehen. Aufgrund der vorhandenen Dorfstruktur wird davon ausgegangen, daß ausreichende Grundstücksgößen angelegt werden, wodurch Flächen als Freiräume von Kindern genutzt werden können.

10. Versorgung und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch ein bereits vorhandenes Leitungssystem des Wasserversorgungsverbandes Overledingen sichergestellt.

Abwasser

Für die anfallenden Abwässer wird die Gemeinde Westoverledingen im Bereich der öffentlichen Gemeindestraße - Loogweg - die notwendige Gefälleleitungen mit einem ausreichenden Querschnitt verlegen. Die erforderlichen Pläne wurden bereits aufgestellt und vom Wasserwirtschaftsamt Aurich geprüft. Der Ausbau ist im Abwasserletiplan der Gemeinde aufgeführt. Die Abwässer werden zum Klärwerk Ihrhove geleitet. Der Anschluß der einzelnen Gebäude und Grundstücke erfolgt jeweils über einen von der Gemeinde eingebauten Anschlußschacht. Die Gebäude an der Leerer Straße (B 70) werden, soweit noch nicht angeschlossen, eine Anschlußleitung zur Gemeindestraße "Loogweg" erhalten. Die Verlegung der sog. Hausanschlußleitung erfolgt jedoch nicht durch die Gemeinde.

Oberflächenwasser

Die Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers der Verkehrsflächen und der Grundstücke erfolgt über ein vorhandenes offenes Grabensystem. Das Wasser wird zu den bereits vorhandenen Vorflutern der Muhder Sielacht geleitet.

Elektrizität

Das Plangebiet wird durch ein vorhandenes Kabelnetz der Energieversorgung Weser-Ems mit Strom versorgt.

Gas

Die Versorgung des Gebietes mit Erdgas erfolgt über ein vorhandenes Leitungssystem der Energieversorgung Weser-Ems.

Müllabfuhr

Die Entsorgung des anfallenden Hausmülls ist durch die Müllentsorgung des Landkreises Leer gesichert. Die Entsorgung erfolgt durch Sackabfuhr.

11. Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne u. a. dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Ein Belang ist dabei der Umweltschutz, zu dem auch der Immissionsschutz und als Teil dessen der Schallschutz gehört. Das Plangebiet grenzt auf einer Länge von rd. 800 m an die stark befahrene Bundesstraße 70. Durch die vorgegebene Geschwindigkeitsbegrenzung von 70 km/h wird der Verkehrslärm geringfügig gemindert. Aufgrund der sicher noch zu hohen Eckwerten kann jedoch eine Lärmschutzanlage in Form eines Walles bzw. einer Lärmschutzwand nicht erstellt werden; zumal die vorhandenen Gebäude entlang der B 70 eine Auffahrt haben bzw. erhalten. Ferner wäre eine der vorgesehenen Anlagen aus optischen Gründen im Bereich der Ortsdurchfahrt Folmhusen nicht angebracht. Um den Immissionsforderungen jedoch so weit wie möglich gerecht zu werden, müssen Wohngebäude und Wohnungen die entlang der Bundesstraße aus sichtbaren Giebel- sowie Traufenseiten eine mittlere

Flächenmasse von $9 = 150 \text{ kg/qm}$ oder die Vorlage eines Prüfzeugnisses über ein bewertetes Schalldämmmaß von RW 45 dB erfordern. Fenster müssen ein bewertetes Schalldämmmaß von RW 35 dB aufweisen. Die v. g. Werte wurden dem vorliegenden Gutachten des B-Planes Fo 1 entnommen wie die gleiche Belastung durch die B 70 vorliegt. Ferner wird eine entsprechende textliche Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen.

12. Kosten der Erschließung

Grunderwerbskosten für die Erschließungsanlagen entstehen nicht, da die Straßenflächen bereits im Eigentum der Gemeinde Westoverledingen sowie der Bundesrepublik Deutschland stehen.

Erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen

Entwässerung	einschl. MwSt	=	540.000,00 DM
Dorfplatz	einschl. MwSt	=	60.000,00 DM

	Gesamtkosten	=	600.000,00 DM
			=====

Bei der Durchführung der Maßnahme wird der Betrag im Haushaltsplan ausgewiesen.

13. Gestalterische Festsetzungen

Gemäß §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung werden gestalterische Festsetzungen in dem Bebauungsplan aufgenommen.

Diese Festsetzungen sollen eine positive Baupflege bewirken. Durch Beschränkung an Formen, Farben und Materialien wird ein baulicher Gleichklang erreicht. Der Bezug zur Landschaft bleibt erhalten.

1. Alle Gebäude sind mit geneigten Dachflächen zu errichten. Zulässig sind Dachneigungen zwischen 28 und 50 Grad celsius. Die Ausführung kann auch mit einem Krüppelwalm erfolgen. Walmdächer sind nicht zugelassen. Nebenanlagen und Garagen sind in Flachdachausführung zulässig.
2. Alle geneigten Dächer sind mit Pfannen in rot und rotbrauner Farbe zu decken (RAL-Farbskala Nr. 2001, 2002, 2003, 2004, 3000, 3016, 8004).
3. Für sichtbare Außenwände ist wahlweise Ziegelmauerwerk in rot bis rotbraun in folgenden Farbtönen zu verwenden: RAL-Farbskala Nr. 2001, 2002, 2003, 2004, 3000, 3002, 3003, 3004, 3011, 3013, 3016, 8008 bis 8004.

Die unter Ziffer 1 - 4 genannten gestalterischen Festsetzungen sollen dazu dienen, daß der dörfliche Charakter der Ortschaft Folmhusen erhalten bleibt.

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

Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan gemäß § 3 (2) BauGB

vom 31. 1. 90 bis 28. 2. 90

öffentlich ausgelegen.

Der Gemeindedirektor


Im Auftrage:



Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat die vorstehende Begründung in der Sitzung am 29. 6. 1990 als Begründung gemäß § 9 (8) BauGB beschlossen.

Westoverledingen, den 1. 8. 1990



Bürgermeister

Gemeindedirektor