

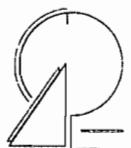
GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN

- Landkreis Leer -

Bebauungsplan Nr. G 8 „Brumleviusring“

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	Angrenzende verbindliche Bauleitplanung	3
3.4	Belange von Sport, Freizeit und Erholung (Kinderspielplatz)	3
3.5	Belange des Denkmalschutzes	4
3.6	Lärmimmissionen (Straßenverkehr)	4
3.7	Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft	4
3.8	Altablagerungen	5
3.9	Belange der Wasserwirtschaft	5
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	6
4.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	7
4.5	Verkehrsflächen	7
4.5.1	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	7
4.5.2	Private Straßenverkehrsflächen	8
4.5.3	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)	8
4.5.4	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	8
4.5.5	Ruhender Verkehr	9
4.6	Grünflächen	9
4.6.1	Öffentliche und private Grünflächen	9
4.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
4.8	Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	10
5.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	12
6.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	14

7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/ÜBERSICHT/-VERMERKE	14
7.1	Rechtsgrundlagen	14
7.2	Verfahrensübersicht	15
7.2.1	Aufstellungsbeschluss	15
7.2.2	Beteiligung der Bürger	15
7.2.3	Öffentliche Auslegung	15
7.3	Planverfasser	15

ANLAGEN

- Schallimmissionsgutachten (Auszug)
Büro ZECH, Ingenieurgesellschaft, Lingen

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt, die regionale Siedlungsstruktur innerhalb der Ortschaft Großwolde, Ortsteil Großwolderfeld zu erweitern und den Bereich westlich der „Papenburger Straße“ und südlich der „Grünen Straße“ durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. G 8 „Brumleviusring“ städtebaulich zu ordnen. Die wachsende Nachfrage an Wohnbauland wird hierbei zum Anlass genommen, in Anbindung an bereits vorhandene Siedlungsbereiche ein neues Wohngebiet zu entwickeln, das sich in Nutzungsstruktur und baulicher Gestalt in den ländlichen Siedlungsraum einfügt.

Adäquat der kommunalen Zielkonzeption sowie dem raumordnerischen Leitgedanken, vorhandene Siedlungsräume zu verdichten bzw. weiterzuentwickeln, so dass eine Inanspruchnahme des Freiraumes (Außenbereich) für die Bereitstellung neuer Bauplätze vermieden wird, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes mit dem konkreten Ziel, Allgemeine Wohngebiete (WA) festzusetzen. Dabei ist es planerischer Wille der Gemeinde, über die Festsetzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung das geplante Wohngebiet in seinem Gesamtcharakter den Inhalten des angrenzenden Bebauungsgebietes anzupassen. Da es langfristige kommunale Absicht ist, den Siedlungsbereich entlang der „Grünen Straße“ auszuweiten, wird eine Erschließungsmöglichkeit der nordwestlich gelegenen Flächen über die im Bebauungsplan G 8 festgesetzte Planstraße berücksichtigt.

Das Plangebiet wird von Wallhecken, die gem. § 33 NNatG geschützt sind, umgeben. Diese bilden eine natürliche Abgrenzung zu den umliegenden Flächen und werden durch die Festsetzung von Abstandsflächen vor Beeinträchtigungen geschützt. Gleichzeitig werden dort Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorgenommen. Die zur geregelten Ableitung des Oberflächenwassers notwendigen Maßnahmen und Anlagen sind ebenfalls auf diesen Flächen vorgesehen.

Über die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung des Plangebietes werden städtebauliche Fehlentwicklungen vermieden und die optische Einbindung in die vorhandenen Raumstrukturen gewährleistet.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. G 8 „Brumleviusring“ im Maßstab 1 : 1000 wurde unter Verwendung des von der Vermessungs- und Katasterbehörde Leer (Ostfriesland) zur Verfügung gestellten Auszuges aus der Automatisierten Liegenschaftskarte (Zeichen L4 – 780/99) erstellt. Die Erlaubnis zur Verwendung wurde am 11. 11. 1999 vom Katasteramt erteilt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. G 8 „Brumleviusring“ umfasst einen ca. 1,7 ha großen Teilbereich westlich der „Papenburger Straße“ (K 24) im Kreuzungsbereich zur „Grünen Straße“ und der „Rajenstraße“ (K 49) innerhalb der Ortschaft Großwolderfeld. Die exakte Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Nutzungsstruktur

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden überwiegend landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Auf dem unmittelbar an der Kreuzung gelegenen Bereich befindet sich ein Wohnhaus auf einem großen Grundstück. Das Gebiet ist an seiner nord- und südwestlichen Grenze von Wallhecken umgeben.

3.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

3.1 Belange der Raumordnung

Nach § 1 des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. G 8 „Brumleviusring“ 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 folgende Aussagen zum Planungsgebiet getroffen:

- ländlicher Raum (ist durch Maßnahmen so zu entwickeln, dass eine ausgewogene Raumstruktur des Landes erreicht wird)
- Haupteisenbahnstrecke „Leer – Papenburg“ westlich des Geltungsbereiches
- Hauptverkehrsstraße „Großwolder Straße“ (B 70) ebenfalls westlich

Die Ziele der verbindlichen Bauleitplanung sind mit den Vorgaben des Landesraumordnungsprogramms vereinbar.

3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Leer liegt im Entwurf von 1988 vor und trifft folgende Aussagen zum Planungsgebiet:

- Grundzentrum (dient zur Bereitstellung zentraler Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs)
- Verkehrsstraße mit regionaler Bedeutung (K 24) Ihrhove – Papenburg, „Papenburger Straße“ östlich angrenzend
- Fernwasserleitung unter der „Papenburger Straße“ sowie unter der im Norden angrenzenden „Grünen Straße“

Die Aussagen des Entwurfs sind mit den Zielen der Bauleitplanung vereinbar.

3.2 Stand der vorbereitenden Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Dieser wird im Zuge der 34. Flächennutzungsplanung gem. § 8 (3) BauGB (Parallelverfahren) angepasst.

Unmittelbar an die Fläche des Plangebiets grenzt im Südwesten an der „Papenburger Straße“ ein Bereich, der in der 1. und der 21. Flächennutzungsplanänderung als Wohnbaufläche dargestellt wird.

Unter der „Papenburger Straße“ verlaufen Hauptver- bzw. Entsorgungsleitungen für Wasser, Gas und Abwasser, unter der „Grünen Straße“ verläuft eine Hauptversorgungsleitung für Wasser.

3.3 Angrenzende verbindliche Bauleitplanung

Südwestlich an das Plangebiet grenzend liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. G 6 „Großwolderfeld“. Hierin werden Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt sowie Gemeinbedarfsflächen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. G 8 „Brumleviusring“ werden zur Sicherung einer einheitlichen Struktur im Siedlungsbereich Westoverledingen dem angrenzenden Bebauungsplan angepasst.

3.4 Belange von Sport, Freizeit und Erholung (Kinderspielplatz)

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. Auf einen Spielplatz für Kinder kann jedoch auf Antrag der Gemeinde verzichtet werden (gem. § 5 (2) NSpPG), soweit den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder auf andere Weise gleichwertig entsprochen wird.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird ein Wohngebiet mit ca. 14 neuen Baugrundstücken entwickelt, wobei die Grundstücksgrößen voraussichtlich bei ca. 800 – 1000 m² liegen und somit Kindern ausreichend Bewegungsflächen bieten.

Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt durch eine Sackgasse und bleibt aus diesem Grund frei von Durchgangsverkehr. Die Geschwindigkeit der Fahrzeuge bleibt entsprechend der Länge der einzelnen Straßenabschnitte von 30 m – 50 m sehr gering. Somit kann der Straßenraum von Kindern gefahrlos als Aufenthalts- und Spielort genutzt werden.

Zudem ist nach Aussage der Gemeinde langfristig eine Erweiterung des Siedlungsbereiches in Richtung Nordwesten geplant. Im Zuge der Entwicklung dieses Gebietes ist auch ein Kinderspielplatz vorgesehen, der zur Versorgung der Wohngebiete innerhalb des Bebauungsplans Nr. G 8 dienen kann.

Die Gemeinde Westoverledingen wird deshalb bei der Aufsichtsbehörde gemäß den Vorschriften des § 5 des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes eine Ausnahme auf Verzicht eines Spielplatzes beantragen. Auf die Ausweisung von Spielplätzen für Kleinkinder wird gem. § 5 (2) Nr. 3 NSpPG verzichtet.

3.5 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß § 1 (5) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen.

3.6 Lärmimmissionen (Straßenverkehr)

Entlang der südöstlichen Grenze des Planungsgebietes verläuft die „Papenburger Straße“ (K 24), unmittelbar im Nordosten angrenzend die „Grüne Straße“. Das Verkehrsaufkommen auf diesen Verkehrswegen verursacht Lärmemissionen, die zu Konflikten mit der geplanten Wohnnutzung führen können und deshalb bei der Bebauungsaufstellung zu berücksichtigen sind.

Das Büro ZECH, Ingenieurgesellschaft, Lingen hat im Rahmen der Bebauungsaufstellung ein Schallgutachten zur Beurteilung der akustischen Situation vor Ort erstellt. Dieses verdeutlicht, dass innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes keine unzulässigen Geräuscheinwirkungen durch Verkehrslärm während der Tages- und Nachtzeit zu erwarten sind. Durch den Straßenverkehr der „Grünen Straße“ und der „Papenburger Straße“ werden jedoch in Teilen des Plangebietes die in Allgemeinen Wohngebieten (WA) für Verkehrslärm anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) überschritten. Demnach sind zum Schutz der Wohnnutzung passive Maßnahmen zum Lärmschutz erforderlich. Diese werden anhand der berechneten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 ermittelt und angegeben.

Für das innerhalb des Geltungsbereichs bestehende Gebäude wurden ebenfalls teilweise Überschreitungen der o. g. schalltechnischen Orientierungswerte festgestellt. Für die einzelnen Fassadenseiten werden dementsprechend passive Lärmschutzmaßnahmen formuliert, die im Zuge von genehmigungspflichtigen An- oder Umbauten zu erfüllen sind.

Im Bebauungsplan werden deshalb innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) Flächen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB (Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes) festgesetzt. Die auf diesen Flächen vorgesehenen Maßnahmen werden durch textliche Festsetzungen geregelt (siehe Kap.4.8).

Das entsprechende Schallimmissionsgutachten des Büros ZECH, Ingenieurgesellschaft, Lingen ist in Auszügen der Anlage beigelegt.

3.7 Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

In der Abwägung gemäß § 1 (6) BauGB sind in den Bauleitplänen die umweltschützenden Belange (siehe § 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 gemäß § 8 (1) BNatSchG zu erwarten, ist über die Vermeidung und den Ausgleich zu entscheiden (vgl. § 8a (1) BNatSchG) bzw. der Verursacher des Eingriffs zu verpflichten, die unvermeidbaren Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Land-

schaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erforderlich ist (vgl. § 8 (1) BNatSchG).

Die Gemeinde hat im Zuge eines landschaftsökologischen Gutachtens (Grünordnungsplan zum Bebauungsplan) die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt. Aufgabe des Grünordnungsplanes ist, die Belange des Umweltschutzes (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege) umfassend einzubeziehen, so dass die Entwicklung und Festsetzung von Maßnahmen mit dem unvermeidbaren Eingriff in den Naturhaushalt – die mit der Umsetzung des Bauleitplanes verbunden sind – vermieden, minimiert bzw. kompensiert werden können. Dieses ist im Rahmen des anliegenden Grünordnungsplanes im Zuge der Eingriffsregelung angewendet worden.

Die Belange von Natur und Landschaft werden im Rahmen der Bauleitplanung durch die Maßgaben des Grünordnungsplanes berücksichtigt und über entsprechende Maßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Grünordnungsplan ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans. Die Inhalte werden über Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen.

3.8 Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogrammes 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 (siehe Nachrichtliche Hinweise im Bebauungsplan).

3.9 Belange der Wasserwirtschaft

Im Rahmen der Bauleitplanung ist für eine schadlose Abführung des Niederschlagswassers zu sorgen. Zur Beurteilung der wasserwirtschaftlichen Situation vor Ort wurde im Auftrag der Gemeinde von der Kremer – Klärgesellschaft, Hesel ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt, dessen Ergebnisse in der Bebauungsplanaufstellung berücksichtigt werden.

Die für die Entwässerung des Gebietes ggf. erforderlichen Anlagen und Maßnahmen sind innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) zulässig (vgl. Kap. 4.7). Zudem wurde die öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße) in einer ausreichenden Gesamtbreite von 8,0 m festgesetzt, um dort ggf. erforderliche Entwässerungsgräben oder –mulden anordnen zu können. Die Oberflächenentwässerung wird auf das Gewässer II. Ordnung - Großwolderfelder Zugschloot – ausgerichtet. Der parallel zur Kapellenstraße verlaufende Zubringergraben wird den Anforderungen entsprechend aufgeweitet, ggf. wird eine neue Verrohrung vorgenommen. Die vorhandenen Straßenseitengräben werden für die Entwässerung der Fläche nicht herangezogen.

Die wasserwirtschaftlichen Belange werden somit in der Bauleitplanung berücksichtigt.

4.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. G 8 „Brumleviusring“ werden im räumlichen Geltungsbereich Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Dies erfolgt im Sinne des kommunalen Planungsziels, dem wachsenden Bedarf an Wohnbauflächen Rechnung zu tragen und die Entwicklung der Ortschaft Großwolderfeld westlich der „Papenburger Straße“ im Einklang mit bestehenden Siedlungsstrukturen zu ermöglichen.

Innerhalb der gem. § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO ausgeschlossen, da sich das Plangebiet der umliegenden Nutzungsstruktur anpassen soll. Folglich sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Strukturfremde Nutzungen würden den Siedlungscharakter negativ beeinflussen und sich störend auf das Planungsziel der Entwicklung eines Wohngebietes auswirken. Derartigen Fehlentwicklungen soll durch die Bauleitplanung entgegengewirkt werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO wird die Grundflächenzahl gem. § 16 BauNVO auf $GRZ = 0,3$ festgesetzt. Dies erfolgt im Einklang mit der vorhandenen Bebauungsdichte der südlich angrenzenden Bereiche unter Anpassung an den südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. G 6 „Ortsteil Großwolderfeld“.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im Plangebiet entsprechend der umliegenden Höhenentwicklung und im Hinblick auf ein einheitliches städtebauliches Bild insbesondere am Ortsrand über eine eingeschossige Bauweise gemäß § 16 (2) Nr. 3 BauNVO festgesetzt. Die Einbindung in die städtebaulichen Strukturen sowie in das Landschaftsbild wird somit gewährleistet.

4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan wird hinsichtlich der vorhandenen und der angrenzenden Baustruktur in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) eine offene (o) Bauweise festgesetzt. Gemäß § 22 BauNVO können innerhalb der offenen Bauweise die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden, sofern deren Länge höchstens 50 m beträgt. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung. Durch diese Festsetzung wird eine starke Gebäudedurchmischung erzielt, die planerisch nicht erwünscht ist. Dementsprechend wird in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) zur städtebaulichen Steuerung die Bauweise bzw. die Siedlungsdichte insofern eingeschränkt als nur jeweils eine Wohneinheit je angefangene 700 m² Grundstücksfläche zugelassen wird (siehe Kap. 4.4). Zusätzlich wird zur Vereinheitlichung der Gebäudestruktur festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten nur Einzelhäuser zulässig sind. Über diese Festsetzungen soll ein ortstypisches „Einfamilienhausgebiet“ planerisch verwirklicht werden.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gebildet. Zu der öffentlichen Verkehrsfläche der „Papen-

burger Straße“ wird die nicht überbaubare Grundstücksfläche in einem Abstand von 12,00 m festgesetzt, um die vorhandene Bauflucht an der „Papenburger Straße“ aufzugreifen und weiterzuführen sowie den Anforderungen des Lärmschutzes gerecht zu werden und unzulässige Schallimmissionen zu vermeiden (s. Kap. 3.6 und 4.8). Von Seiten der Gemeinde wird vor Ende des Bauleitplanverfahrens die Verlegung der straßenbaurechtlichen Ortsdurchfahrt auf den entsprechenden Abschnitt der „Papenburger Straße“ verlegt, so dass ein Anbaugesetz gem. § 24 NStrG entfällt. Da die „Grüne Straße“ sich außerhalb der Ortsdurchfahrt befindet, wird die Baugrenze entsprechend den Vorschriften des § 24 NStrG in einem Abstand von 20,00 m, ausgehend vom Rand der Verkehrsfläche, festgesetzt.

Um auch innerhalb des Plangebietes eine einheitliche Bauflucht zu erzielen und um eine möglichst flexible Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen, werden die Baugrenzen zu den innerhalb des Bebauungsplanes festgesetzten öffentlichen und privaten Verkehrsflächen in einem Abstand von 3,0 m festgesetzt. Die Baugrenze wird zudem in 2,0 m – 3,0 m Entfernung zu den gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen angeordnet. So wird eine Beeinträchtigung der Flächen, auf denen Maßnahmen zur Kompensation der unvermeidbaren, zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft durchgeführt werden, durch ein Heranrücken der baulichen Anlagen vermieden. Um einen zusätzlichen Schutz der gem. § 33 NNatG geschützten Wallhecken zu erreichen, wird zudem festgesetzt, dass auf den der Wallhecke zugewandten nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 und 14 BauNVO nicht zulässig sind.

4.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Planerisches Ziel der Gemeinde ist, über die Festsetzung im Bebauungsplan ein Einfamilienhausgebiet zu erhalten, welches sich im Gesamtcharakter der angrenzenden Bebauung und Struktur anpasst. Die mögliche Errichtung von Mehrfamilienhäusern im Anschluss an die bestehenden Strukturen würde das angestrebte Planungsziel negativ beeinflussen und soll daher, insbesondere im locker bebauten, ländlich geprägten Bereich verhindert werden.

Laut Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) vom 8.10.98 ist es möglich, die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden nicht nur durch eine absolute Zahl, sondern auch durch eine Verhältnisangabe („...pro 100 m² Grundstücksfläche...“) festzusetzen. Zur Regelung der Wohnungsdichte wird diesbezüglich innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB je angefangene 700 m² Grundstücksfläche nur eine Wohneinheit zugelassen. Hierdurch wird eine unerwünschte Bevölkerungsverdichtung in diesem ländlich geprägten Raum vermieden. Die sozialen und technischen Infrastruktureinrichtungen sind angepasst.

4.5 Verkehrsflächen

4.5.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Zur inneren Erschließung des Plangebietes werden gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die Planstraße führt, ausgehend von der „Grünen Straße“, ca. 50,00 m in südwestliche Richtung. Von dort zweigt ein Hauptstrang nach Südosten ab, um nach weiteren 30,00 m wieder parallel zur Einfahrtsstraße versetzt in Richtung Südwesten zu verlaufen. Die Erschließungsstraße mündet ca. 25,00 m vor

der südwestlichen Grenze des Plangebietes in eine Wendeanlage mit einem Radius von 9,00 m und ist somit auch durch dreiachsige Müllfahrzeuge befahrbar.

Zur zukünftigen Erschließung der geplanten Erweiterungsflächen im Nordwesten wird, von der o. g. Abzweigung ausgehend, eine weitere Verkehrsfläche in Richtung Nordwesten festgesetzt, die bis an die Grenze des Geltungsbereichs reicht.

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden durchgehend auf einer Breite von 8,00 m festgesetzt, um die erforderliche Anordnung von Versorgungsleitungen innerhalb dieser Fläche gewährleisten zu können. Zudem soll ermöglicht werden, innerhalb der Verkehrsfläche die wasserwirtschaftlich notwendigen Anlagen und Maßnahmen für die geregelte Ableitung des Niederschlagswassers (z.B. Gräben, Versickerungsmulden) unterzubringen.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird die Verkehrsfläche lediglich in ihrer Gesamtbreite festgesetzt, es werden keine Festsetzungen über den Straßenausbau und die Gestaltung getroffen. Jedoch ist es wünschenswert, über Baum- und Gehölzpflanzungen den Straßenraum und somit das Gesamtbild der Siedlung zu gestalten.

4.5.2 Private Straßenverkehrsflächen

Entsprechend Kap. 4.5.4 wird aus Gründen der Verkehrssicherheit im Einmündungsbereich der „Grünen Straße“ in die „Papenburger Straße“ ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Aus diesem Grunde erfolgt die Erschließung eines an der „Papenburger Straße“ liegenden Grundstücks von Norden her und wird über die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche gesichert. Dieser „Erschließungsstich“ verläuft, ausgehend von der Planstraße, in südöstlicher Richtung auf 40,00 m Länge und 3,00 m Breite.

4.5.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)

Innerhalb des Planungsgebietes wird im südwestlichen Grenzbereich zwischen der Straße „In der Weißenburg“ und der geplanten Wendeanlage eine Fuß- und Radwegeverbindung zur Vernetzung des neuen Wohngebietes mit alten Strukturen auf einer Breite von 3,00 m festgesetzt. Diese spielt vor allem für Kinder, die als nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer kurze und sichere Wege bevorzugen, eine Rolle. Unter dieser Verkehrsfläche ist zudem die Verbindung der Versorgungsleitungen zu den Anschlussstellen in der „Kapellenstraße“ vorgesehen.

4.5.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

- **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des Ortsteiles Großwolderfeld im Kreuzungsbereich „Papenburger Straße“, „Grüne Straße“, „Ihrener Straße“ und „Rajenstraße“, wodurch es zu Sichtbehinderungen der ein- und ausfahrenden Anwohner durch die Kurvenlage kommen kann. Den sich hieraus ergebenden Gefahrensituationen soll durch die Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrten in dem betroffenen Bereich bauleitplanerisch entgegengewirkt werden.

- **Einfahrtbereich**

Um die vorhandenen Zufahrten zu dem Wohnhaus (zwei Wohneinheiten) im Einmündungsbereich „Grüne Straße“/ „Papenburger Straße“ zu erhalten und die Erschließung des Grundstücks mit der Flurstücknummer 107/10 zu sichern, werden sowohl an der „Papenburger Straße“ als auch an der „Grünen Straße“ Einfahrtbereiche auf einer Breite von jeweils 4,00 m festgesetzt.

4.5.5 Ruhender Verkehr

Den Belangen des ruhenden Verkehrs kann durch die Anlage von Parkbuchten innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen Rechnung getragen werden. Dabei ist in der Regel eine Parkmöglichkeit für etwa 3 – 6 Wohnungen einzuplanen.

4.6 Grünflächen

4.6.1 Öffentliche und private Grünflächen

Parallel zur nordwestlichen und südwestlichen Grenze des Planungsgebietes werden gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB zum Schutz der innerhalb des Geltungsbereiches liegenden, nach § 33 NNatG geschützten Wallhecke öffentliche und private Grünflächen festgesetzt. Die Breite dieser Flächen beträgt im nordwestlichen Bereich 6,00 m, um einen ausreichenden Schutzabstand der baulichen Maßnahmen zum Wallheckenfuß abzusichern und somit Beeinträchtigungen von Flora und Fauna zu vermeiden. Die zum Schutz erforderliche Fläche wird im südwestlichen Bereich der tatsächlichen Größe der Wallhecke angepasst und auf 5,00 m festgesetzt. Hiermit wird zusätzlich dem Anspruch Rechnung getragen, eine sinnvolle Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen. Aus diesem Grund wird im Bereich des Flurstücks 107/20 der Flur 8 die Fläche gem. § 9 (1) Nr. 20 auf eine Breite von 3,00 m reduziert.

In Anbindung an die die Wallhecken begleitenden Schutzflächen werden zusätzlich private Grünflächen entlang des Fuß- und Radweges auf 3,00 m Breite und zwischen den Grundstücken an der „Papenburger Straße“ und den westlich angrenzenden Grundstücken angeordnet, um das Gebiet zu gliedern und eine Biotopvernetzung gewährleisten zu können.

Auf den öffentlichen und privaten Grünflächen sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (vgl. Kap. 4.7) vorgesehen, die zur teilweisen Kompensation des zulässigen Eingriffs in die Natur und Landschaft dienen. Zudem sind innerhalb dieser Flächen die notwendigen Maßnahmen und Anlagen zur Entwässerung des Gebietes zulässig (vgl. Kap. 3.9).

4.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- **Kompensationsmaßnahmen auf der Eingriffsfläche**

Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

festgesetzt, um die unvermeidbaren, zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft teilweise zu kompensieren. Die festgesetzten Flächen sind zum Schutz der gem. § 33 NNatG geschützten Wallhecken nach Maßgabe des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan gehölzfrei zu halten und als Extensivwiese zu entwickeln. Die entlang des Fuß- und Radweges und zwischen den Grundstücken festgesetzten privaten Grünflächen sind gleichermaßen zu entwickeln, um eine Vernetzung der Biotope zu erreichen. Zum Schutz der Gehölzbestände innerhalb der Wallhecke während der Baumaßnahmen sind Schutzmaßnahmen gem. RAS –LP 4 und DIN 18920 vorzusehen. Bei Abgängen oder bei der Beseitigung aufgrund einer Befreiung sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

- **Kompensationsmaßnahmen auf extern liegenden Flächen (Ersatzflächen)**

Entsprechend dem Inhalt des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan sind zur Kompensation des zulässigen Eingriffs in die Natur und Landschaft Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich. Innerhalb des Plangebietes wird ein sogenannter Teilausgleich auf den Grundstücken erzielt. Zur abschließenden Kompensation sind Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplanes innerhalb von Ersatzflächen, die Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind, nach Maßgabe des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB durchzuführen.

Dementsprechend werden zum Ausgleich der mit der Realisierung des Bebauungsplans „Brumleviusring“ verbundenen unvermeidbaren Beeinträchtigungen Ersatzmaßnahmen auf der ca. 2,2 ha großen Fläche der Flurstücke 48 und 49/2, Flur 8, Gemarkung Ihren (am Brombeerweg) vorgenommen, und zwar anteilig auf ca. 0,5 ha. Hierauf ist eine Aufforstung mit standortgerechten Gehölzarten vorgesehen. Für die ordnungsgemäße Aufforstung und damit die Umsetzung der Ersatzmaßnahme ist die Landwirtschaftskammer Weser – Ems, Forstamt Oldenburg, Funktionsstelle Ems – Jade West maßgebend, ebenfalls für die anschließende Bewirtschaftung.

4.8 Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) gelten schalltechnische Orientierungswerte gemäß DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ von 55 dB (A) tagsüber und 45 dB (A) nachts, die nicht überschritten werden dürfen. Zum Schutz der an die „Papenburger Straße“ und die „Grüne Straße“ grenzenden Nutzungen sind laut entsprechendem Schallgutachten (vgl. Kap. 3.6) zum Schutz vor Lärmimmissionen Maßnahmen erforderlich. Bedingt durch die bereits existierende Bebauung und die im südlichen Bereich vorgesehenen Grundstückszufahrten ist die Durchführung aktiver Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwall) im Bereich zur „Papenburger Straße“ und zur „Grünen Straße“ nicht sinnvoll, passive Lärmschutzmaßnahmen sind diesen vorzuziehen.

Im Rahmen des Gutachtens wird die Geräuschsituation, die sich durch den Straßenverkehrslärm im Plangebiet ergibt, für eine Berechnungshöhe von 2 m über Gelände zur Bewertung der Situation innerhalb typischer Aufenthaltsbereiche im Freien bzw. des Erdgeschosses der Gebäude, für eine Berechnungshöhe von 4,8 m über Gelände für die Obergeschosse der Gebäude sowie die Schallimmissionssituation an den Fas-

saden des im Geltungsbereich vorhandenen Gebäudes („Papenburger Straße Nr. 2“) ermittelt und in einer Lärmkarte dargestellt.

Es ergibt sich, dass in den Randbereichen der der „Grünen Straße“ und der „Papenburger Straße“ zugewandten Allgemeinen Wohngebiete sowie an den in der Planzeichnung mit c und d gekennzeichneten Fassadenseiten des vorhandenen Gebäudes die o. g. schalltechnischen Orientierungswerte um mehr als 5 dB(A) überschritten werden (Lärmpegelbereich IV). Eine bauliche Nutzung zu Wohnzwecken ist in diesem Bereich nicht zulässig. Demnach wird die Baugrenze im Bereich an der „Papenburger Straße“ in einem Abstand von 12, 00 m, ausgehend vom Rand der Verkehrsfläche, festgesetzt. An den entsprechenden Fassadenseiten des Gebäudebestandes werden entsprechende Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt, die im Rahmen von genehmigungspflichtigen An- oder Umbauten am Gebäude zu erfüllen sind.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete werden die schalltechnischen Orientierungswerte in einem Bereich bis zu ca. 29 m, ausgehend vom Rand der „Papenburger Straße“ und in einem Bereich bis zu ca. 25 m, ausgehend vom Rand der „Grünen Straße“ sowie an den mit a und b bezeichneten Fassadenseiten des Gebäudes „Papenburger Straße Nr. 2“ um bis zu 5 dB(A) überschritten. Diese Bereiche werden in der Planzeichnung entsprechend dem vorliegenden Schallgutachten übernommen und als Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt. Hierzu werden entsprechende textliche Festsetzungen zur Einhaltung der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erf. $R_{W, res}$) für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden formuliert. Weiterhin werden Regelungen zum Schutz der typischen Freibereiche (Terrassen, Balkone) getroffen. In den Bereichen, in denen während der Nachtzeit innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ein Beurteilungspegel von $L_r = 50$ dB(A) überschritten wird, sind in Bezug auf Schlafräume in Wohngebäuden zusätzliche Festsetzungen im Hinblick auf schalldämpfte Lüftungssysteme erforderlich.

Entsprechend den o. g. Ausführungen werden im Bebauungsplan folgende textliche Festsetzungen getroffen:

- Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB ist für bauliche Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie an den mit a und b gekennzeichneten Fassadenseiten des Gebäudes auf dem Flurstück 107/10 „Papenburger Straße Nr. 2“ (Lärmpegelbereich III gem. DIN 4109) ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß (erf. $R_{W, res}$) von 35 dB der Außenbauteile für Aufenthaltsräume von Wohnungen einzuhalten.
- Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB ist an den mit c und d gekennzeichneten Fassadenseiten des Gebäudes auf dem Flurstück 107/10 „Papenburger Straße Nr. 2“ (Lärmpegelbereich IV gem. DIN 4109) ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß (erf. $R_{W, res}$) von 40 dB der Außenbauteile für Aufenthaltsräume von Wohnungen einzuhalten.
- Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind die Aufenthaltsbereiche im Freien (z. B. Terrassen und Balkone) nur auf der schallabgewandten Seite der Gebäude zulässig. Alternativ hierzu sind die Frei-

bereiche durch zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwände) abzuschirmen.

- Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind in dem besonders gekennzeichneten Bereich sowie an den mit c und d gekennzeichneten Fassadenseiten des Gebäudes auf dem Flurstück 107/10 „Papenburger Straße Nr. 2“ (Beurteilungspegel von ≥ 50 dB(A)) die Fenster von Schlafräumen mit schallgedämpften Lüftungssystemen auszustatten. Alternativ hierzu ist eine Lüftung von Schlafräumen über lärmabgewandte bzw. abgeschirmte Fassadenseiten zu ermöglichen.

Durch die planungsrechtliche Absicherung der sich aus dem schalltechnischen Gutachten ergebenden Schallschutzmaßnahmen wird dem Schutzbedarf der Wohnnutzung ausreichend Rechnung getragen.

5.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

• Verkehrliche Anbindung

Die Anbindung des Plangebietes an die umliegenden Strukturen erfolgt über den direkt an das Planungsgebiet grenzenden „Grünen Weg“ (K 49) sowie über die „Papenburger Straße“. Die innere Erschließung der Grundstücke erfolgt über die festgesetzte Planstraße „Brumleviusring“, die in einem ausreichenden Abstand von ca. 70,00 m vom Kreuzungsbereich „Papenburger Straße / Grüne Straße“ in die „Grüne Straße“ (K 49) einmündet. Für die Anbindung der Planstraße an die K 49 wird vor Baubeginn die entsprechende Einmündungsvereinbarung mit dem Baulastträger abgeschlossen. Durch die verhältnismäßig geringe Anzahl der angeschlossenen Grundstücke (ca. 10) sowie die Entfernung des Einmündungsbereichs von der Kreuzung ist das Ein- und Ausfahren der Anwohner gefahrlos möglich. Zudem ist in Zukunft die Erschließung und Anbindung einer im Nordwesten liegenden Erweiterungsfläche des Wohngebietes über die Straße „Brumleviusring“ vorgesehen. Im Zuge dieser Planung kann ein weiterer Anschluss an die „Grüne Straße“ erfolgen, so dass die Verkehrsbelastung an dem angesprochenen Einmündungspunkt reduziert wird.

Eine Erschließung des Plangebietes über die im Süden heranreichende Straße „In der Weißenburg“ und über die ca. 150 m südlich gelegene „Kapellenstraße“ würde zu einem unverhältnismäßig verlängerten Anfahrtsweg der von Norden kommenden Anlieger führen und zudem die sich im Süden anschließende Wohnnutzung an der Straße „In der Weißenburg“ stören. Eine zusätzliche Anbindung zur Entlastung des Einmündungsbereichs „Grüne Straße / Bronslevers Ring“ wäre in Anbetracht der geringen Zahl der angeschlossenen Grundstücke unverhältnismäßig und würde eine zusätzliche Beeinträchtigung der in diesem Bereich vorhandenen, nach § 33 NNatG geschützten Wallhecke zur Folge haben. Zur besseren Erreichbarkeit des Plangebiets durch nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer wird hier ein Fuß- und Radweg festgesetzt.

Die Anbindung der im Südwesten gelegenen Grundstücke 107/18, 107/19 und 107/20 erfolgt von der „Papenburger Straße“ (K 24) aus. Von Seiten der Gemeinde wird vor Ende des Bauleitplanverfahrens die Verlegung der straßenbaurechtlichen Ortsdurchfahrt auf den entsprechenden Abschnitt der K 24 durchgeführt, so dass diese Erschließung zulässig ist. Da sich die „Grüne Straße“ außerhalb einer straßenbaurechtlichen Ortsdurchfahrt befindet und somit eine direkte Anbindung von

der Kreisstraße aus nicht zulässig ist, werden die dort anliegenden Grundstücke von Westen über die Planstraße „Brumleviusring“ erschlossen.

An der östlichen Grenze des Plangebiets befinden sich mehrere Grundstücke, die sowohl an der „Papenburger Straße“ (K 24) als auch an der „Grünen Straße“ (K 49) innerhalb eines Kurvenbereiches liegen. Zur Minimierung des Gefährdungspotenzials, das für die ein- und ausfahrenden Anwohner durch die Sichtbehinderung ausgeht als auch für die vorbeifahrenden KFZ besteht, wird hier ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt (vgl. Kap.4.5.4). Die Erschließung des hierdurch betroffenen Grundstücks südlich des Flurstücks 107/10 wird von Nordwesten über die Straße „Brumleviusring“ sowie eine private Verkehrsfläche gesichert.

Zur Erschließung des bereits bebauten Grundstücks 107/10, das sich innerhalb dieser Kurvenlage und somit auch an dem festgesetzten Bereich ohne Ein- und Ausfahrten befindet, wird die vorhandene Zufahrt in entsprechender Breite festgesetzt und somit bauleitplanerisch abgesichert (vgl. Kap.4.5.4). Eine weitere Anbindung von den Kreisstraßen K 24 und K 49 aus ist nicht zulässig, zumal sich das Flurstück im Bereich der „Grünen Straße“ außerhalb einer straßenbaurechtlichen Ortsdurchfahrt befindet.

- **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 die Verlegung eines Leitungsnetzes zum Anschluss „Kapellenstraße“ und wird von dort zum Klärwerk Steenfelde abgeleitet.

- **Wasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über einen entsprechenden Anschluss an die vorhandenen Leitungsnetze durch den Wasserversorgungsverband Overledingen.

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Leer.

- **Oberflächenentwässerung**

Zur abschließenden Beurteilung der wasserwirtschaftlichen Situation im gesamten Plangebiet wird im Auftrag der Gemeinde ein Oberflächenentwässerungskonzept von der Kremer-Klärgesellschaft, Hesel, erarbeitet. Die Ergebnisse der Fachplanung werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes beachtet und entsprechende Flächen vorgesehen (vgl. Kap. 3.9). Für geplante wasserwirtschaftliche Maßnahmen sind die entsprechenden Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Nds. Wassergesetz bei der jeweils zuständigen Wasserbehörde zu beantragen. Das Oberflächenentwässerungskonzept wird vor Satzungsbeschluss vorgelegt.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.

- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Als Löschwasserversorgung für das Plangebiet (WA) werden 48 cbm pro Stunde (800 Liter pro Minute) vorausgesetzt. Diese Mengen müssen für eine Löschzeit von mindestens zwei Stunden zur Verfügung stehen. Der Abstand der Hydranten zu den einzelnen Gebäuden darf 150 m nicht unterschreiten. Die Beurteilung einzelner Gebäude von besonderer Art und Nutzung erfolgt beim Bauantragsverfahren.

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Das öffentliche Interesse erfordert die Erhaltung und Gestaltung eines eigenständigen Ortsbildes. Da das Erscheinungsbild eines Ortes und der Umgebung vorwiegend von der Gestalt der baulichen Anlagen bzw. der Architektur einzelner Häuser bestimmt wird, muss das vorhandene Ausdruckspotential erkannt, gesichert und weiterentwickelt werden. Unter dem Aspekt, städtebauliche Auswüchse oder Fehlentwicklungen zu vermeiden, die das vorhandene Gefüge empfindlich stören könnten, werden im Rahmen der Bauleitplanung örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung der Dachformen der Hauptgebäude festgesetzt.

Diese besagen, dass innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete nur symmetrische, geneigte Dachformen mit einer Dachneigung von $\geq 35^\circ$ zulässig sind. Dies gilt nicht für Garagen und sonstige Gebäude gem. § 12 NBauO, da sie aufgrund ihrer geringen Größe von untergeordneter Bedeutung für das städtebauliche Bild sind.

Mit dieser Regelung soll in Abstimmung mit den benachbarten Strukturen und den Festsetzungen des südlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. G 6 „Ortsteil Großwolderfeld“ eine gestalterisch anspruchsvolle Entwicklung der Ortschaft ermöglicht werden. Ein ungeordnetes Gefüge besonders auch im Hinblick auf die Ortsrandlage wird hierdurch vermieden.

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

7.2 Verfahrensübersicht

7.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 09.09.1999 gem. § 2 (4) BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. G 8 „Brumleviusring“ gefasst.

7.2.2 Beteiligung der Bürger

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Bürger) erfolgte im Rahmen einer Bürgerversammlung am 18.01.2000. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 04.01.2000 durch die Tagespresse.

7.2.3 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB vom 10.05.2000 bis 10.06.2000 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

Westoverledingen, den 11.04.2001



M. Schmidt

Der Bürgermeister

7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. G 8 „Brumleviusring“ erfolgte im Auftrage der Gemeinde Westoverledingen vom Planungsbüro:

Diekmann &
Mosebach



Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Vareler Straße 9 · 26349 Jade / Jaderberg
Telefon (0 44 54) 91 83 82
Telefax (0 44 54) 91 83 80

i.v. D. Mosebach

Dipl.-Ing.O. Mosebach
(Planverfasser)

ANLAGEN

- Schallimmissionsgutachten (Auszug)
Büro ZECH, Ingenieurgesellschaft, Lingen

1.) Zusammenfassung

Die vorliegende schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes G8 "Brumleviusring" keine unzulässigen Geräuscheinwirkungen durch Verkehrslärm während der Tages- und Nachtzeit zu erwarten sind.

Durch den Straßenverkehr der Grünen Straße und der Papenburger Straße werden jedoch in Teilen des Plangebietes die in Allgemeinen Wohngebieten für Verkehrslärm anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005 überschritten:

Daher sind in Ergänzung zur Ausrichtung der Wohnbereiche passive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen erforderlich. Diese werden anhand der berechneten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 ermittelt und angegeben. Sie sind zusammen mit den Vorschlägen für die textlichen Festsetzungen im Kapitel 6 erläutert.

Für das bestehende Gebäude innerhalb des Bebauungsplanes sind ebenfalls teilweise Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005 festgestellt worden. Die Dimensionierung von erforderlichen passiven Lärmschutzmaßnahmen für die einzelnen Fassadenseiten dieses Gebäudes werden ebenfalls im Kapitel 6 angegeben.

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Lärminderungsmaßnahmen bestehen somit gegen die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes G8 "Brumleviusring" der Gemeinde Westoverledingen zwecks Ausweisung von Bereichen als Allgemeines Wohngebiet aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken.

5.) Berechnungsergebnisse zur Verkehrslärmsituation

Die Geräuschsituation, die sich durch den Straßenverkehrslärm im Plangebiet ergibt, ist den farbigen Lärmkarten der Anlage 2 für die Berechnungshöhe von 2 m über Gelände (typische Aufenthaltsbereiche im Freien bzw. EG) sowie für eine Berechnungshöhe von 4,8 m über Gelände (OG) zu entnehmen. Hierbei wird die Verkehrslärmsituation getrennt für die Tages- und Nachtzeit dargestellt.

Wie hierbei zu erkennen ist, werden in weiten Teilen (insbesondere nachts) die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) überschritten.

Des weiteren wird im Randbereich (in dem in Anlage 5 mit Bereich A gekennzeichneten Streifen) der für Allgemeine Wohngebiete gültige schalltechnische Orientierungswert des Beiblattes 1 zu DIN 18005 um mehr als 5 dB(A) überschritten. Dieser Bereich ist somit als nicht überbaubarer Bereich festzusetzen.

In den in der Anlage 5 gekennzeichneten Bereichen B und C wird der schalltechnische Orientierungswert des Beiblattes 1 zu DIN 18005 um bis zu 5 dB(A) überschritten. Gemäß den Ergebnissen der Besprechung bei der Bezirksregierung Weser-Ems (siehe Kap. 3), sollen diese Überschreitungen mit plausibler Begründung unter Berücksichtigung entsprechender Ausgleichsmaßnahmen abgewogen werden. Diese Ausgleichsmaßnahmen werden durch die textlichen Festsetzungen zum Schallschutz gewährleistet.

Im gekennzeichneten Bereich C der Anlage 5 wird nachts ein Beurteilungspegel von über 50 dB(A) hervorgerufen. Hier sind daher zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen für Fassaden von Schlafräumen, die den Straßen zugewandt sind, z.B. in Form von schallgedämpften Lüftungseinrichtungen, vorzusehen.

Im Bereich D der Anlage 5 wird der schalltechnische Orientierungswert des Beiblattes 1 zu DIN 18005 zwar teilweise überschritten, diese Bereiche sind jedoch maximal als Lärmpegelbereich II nach der DIN 4109 einzustufen (s. Anlage 3).

Da aufgrund der Anforderung hinsichtlich des Wärmeschutzes bereits sichergestellt ist, dass das bewertete Schalldämm-Maß dieser Fassaden die Anforderungen nach DIN 4109 (Lärmpegelbereich II: Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. $R'_{w, res} = 30$ dB) übertreffen, kann für diesen Bereich auf eine zusätzliche Festsetzung im Bebauungsplan verzichtet werden.

An einigen Fassadenseiten des sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Gebäudes werden die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005 ebenfalls überschritten, so dass auch hierfür passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen sind.

6.) Lärmschutzmaßnahmen, Empfehlungen für die textlichen Festsetzungen

Wie im Kapitel 5 aufgeführt, ist es aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte durch Verkehrslärmeinwirkungen erforderlich, neben einer Festsetzung einer Teilfläche als nicht überbaubaren Bereich, zusätzlich passive Lärmschutzmaßnahmen für die geplante und bestehende Wohnbebauung festzusetzen. Die Einstufung in die Lärmpegelbereiche erfolgt auf Basis der DIN 4109 unter Zugrundelegung des maßgeblichen Außenlärmpegels durch Verkehrslärmeinwirkungen für die Tageszeit.

In der Anlage 3 sind die entsprechenden Lärmpegelbereiche als farbige Lärmkarte dargestellt. Hierbei wird der passive Lärmschutz auf Basis der Ergebnisse für die Obergeschosse angegeben.

Wie die Darstellung der Lärmpegelbereiche zeigt, sind die Teile des Plangebietes mit Orientierungswertüberschreitungen in die Lärmpegelbereiche und III und IV einzustufen. Weiterhin werden an einigen Fassadenseiten des bestehenden Gebäudes (Papenburger Straße 2) die Lärmpegelbereiche und III und IV erreicht.

Während der Nachtzeit wird im Bebauungsplan teilweise ein Beurteilungspegel von $L_r = 50 \text{ dB(A)}$ überschritten. Somit sind für Schlafräume an Fassaden, die den Straßen zugewandt sind, zusätzliche Festsetzungen im Hinblick auf schallgedämpfte Lüftungssysteme erforderlich.

Die Bereiche, für die textliche Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgen müssen, sind in Anlage 5 graphisch dargestellt. Dabei dürfen in dem Bereich A keine überbaubaren Flächen dargestellt werden, da die schalltechnischen Orientierungswerte tags hier um mehr als 5 dB(A) überschritten würden.

Für die eigentlichen Formulierungen der textlichen Festsetzungen empfehlen sich folgende Ausführungen:

"Schallschutz von Wohnungen und Wohngebäuden

Im Allgemeinen Wohngebiet sind für Wohn- und Aufenthaltsräume die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer, etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich IV (Fassaden 3 und 4)

erf. $R'_{w,res} = 40$ dB Aufenthaltsräume von Wohnungen

Lärmpegelbereich III (Bereich B und C)

erf. $R'_{w,res} = 35$ dB Aufenthaltsräume von Wohnungen

Lärmpegelbereich III (Fassaden 1 und 2)

erf. $R'_{w,res} = 35$ dB Aufenthaltsräume von Wohnungen

Schallschutz für Schlafräume

In dem Bereich C sowie für die Fassaden 3 und 4 sind auf den, den Straßen zugewandten Fassadenseiten im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen zusätzlich schallgedämpfte Lüftungssysteme erforderlich, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Alternativ hierzu ist die Lüftung über die lärmabgewandten Fassadenseiten zu ermöglichen, bzw. Schlafräume an diese Gebäudeseiten zu orientieren.

Schallschutz für Freibereiche

In den Bereichen B und C sind schützenswerte Freibereiche wie Terrassen und Balkone auf die der Lärmquelle abgewandten Seite des jeweiligen Gebäudes zu orientieren."

Die Lage der Bereiche für textliche Festsetzungen sind im Lageplan der Anlage 5 dargestellt.

Bei üblicher Ausführung der Außenfassade (Raumhöhe ca. 2,5 m, Raumtiefe von etwa 4,5 m oder mehr) und einem Fensterflächenanteil bis zu 50 % sind nach VDI 2719 im Lärmpegelbereich III Fenster der Schallschutzklasse 2 (SSK 2) erforderlich.

Die Anforderungen an die SSK 2 mit einem Schalldämm-Maß von mindestens $R'_w = 32$ dB werden üblicherweise bereits durch die aus Wärmeschutzgründen erforderlichen Isolierverglasungen erfüllt.

Bei Aufnahme der vorstehenden textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan bestehen somit aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Aufstellung des Bebauungsplanes G8 "Brumleviusring" zwecks Ausweisung von Flächen als Allgemeines Wohngebiet in der Gemeinde Westoverledingen.

Maßstab 1:1000

0 5 10 20 30 40 m

Bereich C

Bereich D

Bereich A
Bereich B

Bereich A
Bereich B

ZECH Ingenieurgesellschaft mbH * Loosstr. 78 * 49809 Lingen * Tel.: 0591 / 8 00 16 - 0

300

400

300

Schalltechnische Untersuchung zu der Verkehrslärm-situation im Bereich der 34. Änderung des Flächen-nutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. G8 in der Gemeinde Westoverledingen

Auftraggeber:
Gemeinde Westoverledingen

Lageplan mit Darstellung der Bereiche für textliche Festsetzungen hinsichtlich Lärminderungs-maßnahmen

LL0696.1 / JG / 22.01.2001



200

Bereich A:
keine Errichtung von Wohngebäuden zulässig

Bereich B und Bereich C:
Lärmpegelbereich III
erf. $R'_{w,res} = 35$ dB für Wohn- und Aufenthaltsräume, zusätzlich schützenwerte Freiflächen an den den Straßen abgewandten Fassadenseiten

Bereich C:
Zusätzlich schallgedämpfte Lüftungssysteme für Schlaf-räume an den den Straßen zugewandten Fassadenseiten

Bereich D:
Lärmpegelbereiche I und II
Durch Anforderungen an den Wärmeschutz ist ein ausreichender Schallschutz gewährleistet, daher keine Festsetzungen erforderlich

Fassaden 1 und 2:
Lärmpegelbereich III
erf. $R'_{w,res} = 35$ dB für Wohn- und Aufenthaltsräume

Fassaden 3 und 4:
Lärmpegelbereich IV
erf. $R'_{w,res} = 40$ dB für Wohn- und Aufenthaltsräume, zusätzlich schallgedämpfte Lüftungssysteme für Schlafräume

100

300

400