

Bek. 1.11.2005

GEMEINDE
WESTOVERLEDINGEN

- Landkreis Leer -

0261/05

**AUFSTELLUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. I 12
„HOLBEINSTRASSE“
IN DER ORTSCHAFT IHREN**

mit örtlichen Bauvorschriften
gem. §§56, 97 u. 98 NBauO

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

TEIL 1 - Begründung

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	3
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1	Kartenmaterial	3
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.3	Städtebauliche Situation	3
3.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	3
3.1	Belange der Raumordnung	3
3.1.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	3
3.1.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.2	Stand der vorbereitenden Bauleitplanung	4
3.3	Stand der verbindlichen Bauleitplanung / angrenzende Bebauungspläne	4
3.4	Belange von Sport, Freizeit und Erholung (Spielplatz)	4
3.5	Belange des Denkmalschutzes	4
3.6	Belange des Immissionsschutzes	4
3.6.1	Lärmimmissionen (Straßenverkehr)	4
3.6.2	Geruchsimmissionen, ausgehend von der landwirtschaftlichen Nutzung	4
3.7	Belange von Natur und Landschaft	5
3.8	Altablagerungen	5
3.9	Belange der Wasserwirtschaft	5
3.9.1	Oberflächenentwässerung	5
3.9.2	Abwasserbeseitigung	5
3.10	Umweltbericht	5
4.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	5
4.1	Art der baulichen Nutzung	5
4.2	Maß der baulichen Nutzung	6
4.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	6
4.5	Öffentliche Verkehrsflächen	6
4.6	Hauptversorgungsleitungen	6
4.7	Grünflächen	6
4.7.1	Öffentliche Grünflächen	6
4.7.2	Private Grünflächen	6
4.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft	6
5.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	7
6.0	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	7
7.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG	8
8.0	NACHRICHTLICHER HINWEIS	9

TEIL 1 - Begründung

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt, entsprechend der anhaltenden Baulandnachfrage neues Wohnbauland in der Ortschaft Ihren zu erschließen und stellt zu diesem Zweck den Bebauungsplan I 12 „Holbeinstraße“ auf. Entsprechend dieser Zielsetzung werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes I 12 und der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte Erschließung von ca. 6 Baugrundstücken geschaffen.

Die Ortschaft Ihren hat sich aufgrund der gewachsenen Ortslage in der Gemeinde Westoverledingen als attraktiver Wohnstandort herausgebildet, welcher vor allen Dingen durch die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten, Grundschule etc.) in ihrem Bestand interessant ist. Der Bebauungsplan I 12 stellt eine Erweiterung des vorhandenen Bebauungsplanes I 9 dar. Im aktuellen, kürzlich festgestellten Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen wird der bislang unbebaute, kommunal verfügbare Bereich südlich des Bebauungsplanes I 9 „Dürer-/Noldestraße“ und östlich des Breiten Weges bereits als Wohnbaufläche (W) zur Weiterentwicklung der Ortschaft Ihren dargestellt.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes I 12 „Holbeinstraße“ wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage des Katasteramtes Leer (Ostfriesland) im Maßstab 1 : 1000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von ca. 0,68 ha. Es liegt im südlichen Bereich des Ortskerns von Ihren im sogenannten Nordbereich der Gemeinde Westoverledingen. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation

Die Fläche im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes I 12 „Holbeinstraße“ wird derzeit als intensiv bewirtschaftete Ackerfläche genutzt. Östlich an den Geltungsbereich grenzt unmittelbar eine bestehende Wallhecke an mit dahinterliegenden Grünlandflächen, welche von ökologischer Bedeutung sind. Westlich befinden sich am Breiten Weg vorhandene Siedlungsstrukturen. Nördlich besteht der Bebauungsplan I 9 mit der an den Geltungsbereich angrenzenden Straße „Holbeinstraße“, welche den Bebauungsplan I 12 erschließen soll.

3.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

3.1 Belange der Raumordnung

3.1.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Die Gemeinde Westoverledingen wird lt. Landesraumordnungsprogramm (LROP 1994) als Grundzentrum dem ländlichen Raum zugeordnet. Für den ländlichen Raum soll durch eine geordnete Bauleitplanung eine ausreichende Anzahl von Wohnbauflächen ausgewiesen werden, die sich an den tatsächlichen Eigentums- und Mietwohnungsbedarf orientiert.

9.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE	9
9.1	Rechtsgrundlagen	9
9.2	Verfahrensübersicht	9
9.2.1	Aufstellungsbeschluss	9
9.2.2	Beteiligung der Bürger	9
9.2.3	Öffentliche Auslegung	9
9.3	Planverfasser	10
	Anlage	11
	<u>TEIL 2 – Umweltbericht</u>	13

3.6.2 Geruchsimmissionen, ausgehend von der landwirtschaftlichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes I 12 liegen keine landwirtschaftlichen Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe. Auch in einem Abstand von 600m zum Geltungsbereich des B-Planes I 12 befinden sich bis auf den Nebenerwerbsbetrieb Tews (Abstand 250 m) keine landwirtschaftlichen Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe.

3.7 Belange von Natur und Landschaft

Die Belange von Natur und Landschaft werden in dem anliegenden Grünordnungsplan des Planungsbüros Diekmann & Mosebach dargestellt.

3.8 Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Das Datenmaterial wurde vom ehemaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA, jetzt NLWKN) 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 zu benachrichtigen (siehe nachrichtliche Hinweise im Bebauungsplan).

3.9 Belange der Wasserwirtschaft

3.9.1 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über eine Regenwasserkanalisation, welche an die vorhandene Regenentwässerung an der Holbeinstraße anschließt. Die Ableitung des Oberflächenwasser erfolgt in den Vorfluter 49 der Muhder Sielacht. Eine entsprechende Wasserbehördliche Einleitungsgenehmigung liegt vor.

3.9.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das zentrale Schmutzwasserkanalnetz der Gemeinde Westoverledingen.

3.10 Umweltbericht

Der Umweltbericht ist im Teil 2 der Begründung enthalten.

Entsprechend § 2 a des BauGB hat die Gemeinde Westoverledingen im Februar 2005 eine frühzeitige Behördenbeteiligung und Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt.

Die eingegangenen Stellungnahmen ergeben nur Hinweise zum Planverfahren und haben keinen Einfluss auf den Umweltbericht vom Februar 2005, so dass der im Teil 2 anliegende Umweltbericht ohne Änderung Bestandteil der Begründung wird.

4.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan I 12 dient ausschließlich der Schaffung von neuem Wohnraum. Die Flächen werden entsprechend dem angrenzenden Bebauungsplan I 9 als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß den Vorschriften des § 4 BauNVO ausgewiesen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem benachbarten Bebauungsplan I 9 werden folgende Festsetzungen übernommen:

3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

In dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Leer (1988) wird ausgeführt, dass eine Verdichtung der Wohn- und Arbeitsplätze anzustreben ist, wobei bei einer Neubebauung eine Anpassung an dem Charakter der jeweiligen Ortsteile vorzunehmen ist. Aufgrund der fortwährenden Nachfrage an Bauplätzen in der Gemeinde Westoverledingen dürfte die Aufstellung des Bebauungsplanes gerechtfertigt sein.

3.2 Stand der vorbereitenden Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen.

3.3 Stand der verbindlichen Bauleitplanung / angrenzende Bebauungspläne

Für den Planungsraum liegt derzeit noch kein gültiger Bebauungsplan vor. Für den nördlich angrenzenden Bereich gelten die Inhalte des Bebauungsplanes I 9, die die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) in offener, eingeschossiger Bauweise und mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 vorsehen. Westlich, am Breiten Weg, existiert eine vorhandene Siedlung im unbeplanten Außenbereich, in dem die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 BauGB beurteilt wird.

3.4 Belange von Sport, Freizeit und Erholung (Spielplatz)

Im Bebauungsplan I 12 wird auf die Festsetzung eines Spielplatzes im Plangebiet verzichtet, da mit der Aufstellung des an den Planungsraum angrenzenden Bebauungsplan I 9 im Jahre 1999 ein Spielplatz ausgewiesen worden ist. Die Entfernung des Spielplatzes beträgt unter 400m zu allen Grundstücken im Plangebiet. Der Spielplatz wurde 2004 eingerichtet, mit Spielgeräten versehen und freigegeben.

3.5 Belange des Denkmalschutzes

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

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz v. 30.05.1978).

Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

3.6 Belange des Immissionsschutzes

3.6.1 Lärmimmissionen (Straßenverkehr)

Entsprechend dem Bebauungsplan I 9 sind im Plangebiet keine Schallschutzmaßnahmen notwendig, da das Plangebiet I 12 mindestens 60 m von der Kreisstraße 24 entfernt liegt.

5.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- Äußere Erschließung
Die Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über den Viethweg und über die „Ihrener Straße“ (K24). Die interne Erschließung des allgemeinen Wohngebietes (WA) wird über die mit dem Bebauungsplan I 9 bereits festgesetzten und endgültig ausgebauten Straßen „Holbeinstraße“ und Dürerstraße“ erfolgen.
- Gas- und Stromversorgung
Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).
- Schmutz- und Abwasserentsorgung
Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an die vorhandene Kanalisation. Das Abwasser wird im Klärwerk Steenfelderfehn gereinigt.
- Wasserversorgung
Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über den Wasserversorgungsverband Overledingen.
- Abfallbeseitigung
Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Leer. Müllsammelplätze sind für die Holbeinstraße bereits im Geltungsbereich des Bebauungsplanes I 9 am Wendehammer der Dürerstraße ausgewiesen worden.
- Oberflächenentwässerung
Die Oberflächenentwässerung erfolgt über eine RW-Kanalisation, die bereits in den einzelnen Straßen des Bebauungsplan I 9 vorhanden ist. Der Ablauf erfolgt über Vorfluter 49 der Muhder Sielacht.
- Fernmeldetechnische Versorgung
Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.
- Sonderabfälle
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- Brandschutz
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt (48 cbm/Std. Löschwasser für mind. 2 Std, Abstand der Hydranten zu den einzelnen Gebäuden max. 150 m).

6.0 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im Bereich der straßenseitigen nichtüberbaubaren Grundstücksflächen bis zu einem Abstand von 3,00m von der Flurstücksgrenze der Straße sind Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen gem. §§12 u. 14 BauNVO nicht zulässig.
2. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß §4 (3) BauNVO mit Ausnahme der Ziff. 2 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§1 (6) Nr. 1 BauNVO).
3. Auf jedem baulichen und bebaubaren Grundstück sind max. 2 Wohnungen je Wohngebäude mit einer max. bebauten Grundfläche von 170qm zulässig.
4. Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gemäß §19 (4) BauNVO ist nicht zulässig.
5. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens im WA-Gebiet darf max. 0,50m über der Gradientenhöhe der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) liegen.

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) wird die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 17 BauNVO von 0,3 und die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 ausgewiesen. Ferner ist vorgesehen, dass die Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO als eingeschossige Bauweise errichtet werden darf, dessen Grundfläche maximal 170 qm beträgt. Eine Überschreitung der zulässigen GRZ nach §19 (4) BauNVO ist nicht zulässig.

4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im gesamten Bebauungsplangebiet wird die offene Bauweise auf Einzelhausbebauung eingeschränkt. Um jedoch das städtebauliche Gesamtbild nicht zu zerstören, wird festgelegt, dass lediglich 2 Wohnungen pro Wohnhaus zulässig sind. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen geschaffen, die den Bewohner des Gebietes einen großen Gestaltungsspielraum lassen. Die Abstände der Baugrenzen zur Straße betragen 5,00m, in Anlehnung an den vorhandene Bebauungsplan I 9. In der Grundstückstiefe gibt es keine Beschränkung, sodass auch eine rückwärtige Bebauung entstehen kann. Die Festsetzung ermöglicht eine möglichst flexible bauliche Ausnutzung der Grundstücke.

Weiterhin wird festgesetzt, dass innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 und 14 BauNVO nicht zulässig sind.

4.5 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrssystem erfolgt über die „Holbeinstraße“ und „Dürerstraße“, welche zum Viethweg führt.

Die Verkehrsanlagen wurden mit dem Bebauungsplan I 9 gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

4.6 Hauptversorgungsleitungen

wie Strom, Wasser, Gas und Telefon sind bereits durch den Bau der „Holbeinstraße“ vorhanden.

4.7 Grünflächen

4.7.1 Öffentliche Grünflächen

Zur vorhandenen Wallhecke wird innerhalb des Bebauungsplanes I 12 eine Fläche in einer Breite von ca. 20m von jeglicher Bebauung freigehalten.

4.7.2 Private Grünflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine privaten Grünflächen vorhanden.

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

Entsprechend den Inhalten des Grünordnungsplanes (GOP) zum Bebauungsplan, vom Planungsbüro Diekmann & Mosebach aus Rastede erstellt, sind zur abschließenden Kompensation des zulässigen Eingriffs in die Natur und Landschaft Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. §9 (1) Nr. 20 BauGB außerhalb des Bebauungsplanes erforderlich. Für die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes I 12 verbundenen unvermeidbaren Beeinträchtigungen werden Ersatzmaßnahmen von ca. 0,05ha auf der 2,33ha großen Fläche in der Gemarkung Ihren, Flur 7, Flurstücke 26/2 und 30/6 vorgenommen. Diese Ersatzfläche ist verbindlicher Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes I 12.

8.0 NACHRICHTLICHER HINWEIS

1. "Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Funde gemacht werden, sind diese gem. §14 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes unverzüglich der unteren Denkmalbehörde des Landkreis Leer (Tel. 0491 - 9261213) oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz v. 30.05.1978).
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauaufsichtsführende Firma.
3. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. I 12 „Holbeinstraße“ befindet sich eine nach § 33 NNatG geschützte Wallhecke.

9.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE

9.1 Rechtsgrundlagen

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

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

9.2 Verfahrensübersicht

9.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 29.09.2004 gem. § 2 (4) BauGB den Beschluss zur Neuaufstellung des Bebauungsplans I 12 gefasst.

9.2.2 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 03.03.2005. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 19.02.2005 durch die Tagespresse.

9.2.3 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB vom 19.07. bis 19.08.2005 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

Westoverledingen, den 15.11.2005



Der Bürgermeister

6. Bezugspunkt zur Ermittlung der Firsthöhe (FH) ist die Oberkante der anschließenden Erschließungsstraße, gemessen in der Fassadenmitte und dem obersten Firstpunkt (äußere Dachhaut).
Die maximal zulässige Firsthöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile im Sinne des Bauordnungsrechtes sowie für technische Anlagen des Immissionsschutzes.
7. Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß zwischen der Fahrbahnmitte der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) und der äußeren Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt) in Fassadenmitte gemessen.
8. Die innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist gehölzfrei zu halten und als Extensivwiese zu entwickeln.
9. Die Flächen der Gemarkung Ihren der Flur 7, Flurstücke 26/2 und 30/6 (anteilig auf 0,05ha) sind rechtsverbindliche Bestandteile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes I 12 (Kompensationsflächen). Auf den bezeichneten Flächen werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB zur Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft nach Maßgabe des Grünordnungsplanes (GOP) zum Bebauungsplan I 12 umgesetzt.
10. Der Grünordnungsplan (GOP) zum Bebauungsplan I 12 „Holbeinstraße“ ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan I 12 „Holbeinstraße“.

7.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

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 zu einem hohen Maß das physische Erscheinungsbild des Ortes. Auswüchse bzw. Fehlentwicklungen können dieses sensible Gebilde nachhaltig stören. Aufgrund dessen ist es notwendig, das vorhandene Ausdruckspotenzial zu erkennen, zu sichern und weiterzuentwickeln. Ortsplanerisches Ziel ist es, über örtliche Bauvorschriften bezüglich der Gestaltung den ablesbaren Ortsbildcharakter im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und so städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

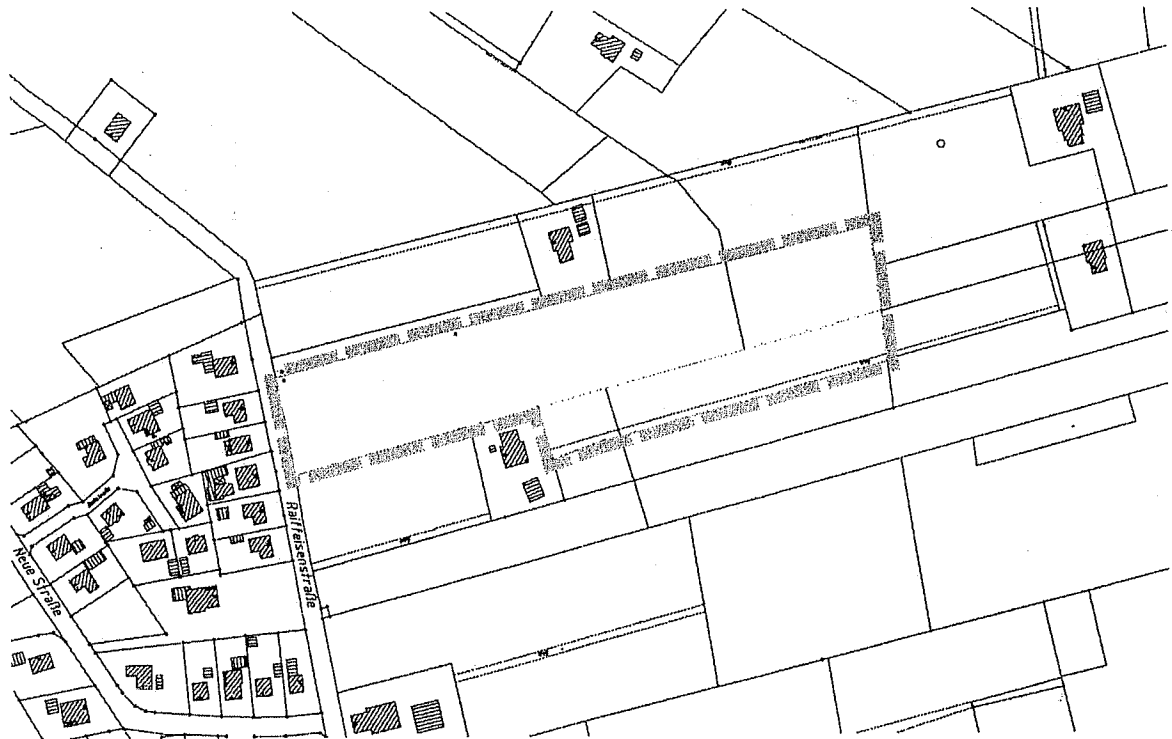
Aufgrund der exponierten Siedlungslage des Plangebietes am Rand der Ortschaft Ihren ist es notwendig, die bauliche Gestaltung dahingehend zu steuern, dass sich die künftigen Wohnbebauung verträglich in den ländlich strukturierten Raum einfügt und Bauvorhaben vermieden werden, die zu Irritationen des Landschaftsbildes führen. Des weiteren ist der Bebauungsplan I 12 als Erweiterung des vorhandenen Bebauungsplan I 9 zu verstehen, wodurch nachfolgende örtliche Bauvorschriften übernommen wurden.

Zur Entwicklung einer in städtebaulicher sowie landschaftsplanerischer Hinsicht verträglichen Ortsrandsituation werden innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) folgende örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung festgesetzt:

1. Dachform:
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Gebäude mit symmetrisch geneigten Dächern zulässig.
2. Dachneigung:
Zulässig sind Dächer mit Dachneigungen von mind. 30°. Flachdächer oder geneigte Dächer mit Dachneigungen unter 30° sind nur bei Nebenanlagen gem. §14 BauNVO und Garagen gem. §12 BauNVO zulässig. Nurdachhäuser sind als Hauptgebäude nicht zulässig, wobei als Nurdachhäuser Gebäude mit einer Traufhöhe unter 2,00m gelten. Dieses Maß darf auf der halben Trauflänge unterschritten werden.

Anlage:

Darstellung der Ersatzfläche im Bebauungsplan I 12



Fläche für Kompensationsmaßnahmen
Gemarkung Ihren, Flur 7, Flurstücke 26/2 und 30/6
Gesamtgröße ca. 2,3 ha (anteilig werden ca. 0,05 ha für Ersatzmaßnahmen benötigt)

9.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. I 12 „Holbeinstraße“ in der Gemarkung Ihren“ erfolgte durch den Fachbereich 3 - Bauen und Planen - der Gemeinde Westoverledingen.