

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. I 4 -Ihrener Straße- Ortsteil Ihren

1. Erfordernisse der Planfeststellung gemäß § 1 (3) BBauG

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung im Bereich der Ihrener Straße, beginnend am Patersweg-Süd bis zur Südgrenze des rechtskräftigen Bebauungsplanes I 3, die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 30 BBauG beschlossen.

Mit der Ausweisung dieses Gebietes soll ein Teil des Bedarfs an Einfamiliengrundstücken gedeckt werden. Auch werden bestehende Baulücken geschlossen und somit dieser Bereich städtebaulich geordnet. In dem Bereich der ausgewiesenen Mischgebietsflächen soll der Fortbestand der vorhandenen gewerblichen Betriebe gesichert werden bzw. die Möglichkeit geschaffen werden, für die Versorgung des Gebietes die notwendigen Betriebe zulassen zu können.

2. Berücksichtigung der Raumordnung und Landesplanung

Entsprechend dem landesplanerischen Rahmenprogramm vom 28.09.1976 ist dem Ortsteil Ihrhove die Funktion als Grundzentrum zugewiesen. Für den Ortsteil Ihren ist eine weitere Entwicklung im Rahmen der örtlichen Eigenentwicklung möglich. Dieser Bebauungsplan ermöglicht die angestrebte Eigenentwicklung sowie eine bauliche Verdichtung nach städtebaulichen Gesichtspunkten.

3. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes

In dem von der Bezirksregierung Weser-Ems am 09.07.1980 genehmigten "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen. Die östlich der Ihrener Straße ausgewiesene Mischgebietsfläche wurde bereits mit der I. Änderung des Flächennutzungsplanes am 24.11.1981 von der Bezirksregierung Weser-Ems genehmigt. Die westlich der Ihrener Straße vorgesehene Mischgebietsfläche wird in der anstehenden III. Änderung des F-Planes mit ausgewiesen.

Der Bebauungsplan setzt Art und Maß der baulichen Nutzung im Rahmen der Darstellungen des Flächennutzungsplanes fest.

4. Bürgerbeteiligung gemäß § 2a (2) BBauG

Die Gemeinde Westoverledingen hat im Rahmen der Bürgerbeteiligung gemäß § 2a (2) BBauG einen öffentlichen Anhörungstermin durchgeführt und die Planungskonzepte vorgestellt.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Im Bereich des Plangebietes werden neue Erschließungsstraßen nicht angelegt. Das Plangebiet wird von der vorhandenen Kreisstraße 24 (Ihrener Straße) erschlossen. Ein Erwerb zusätzlicher Flächen ist nicht erforderlich, da die Ihrener Straße mit einem einseitigen Fuß- und Radweg entsprechend den Verkehrsrichtlinien angebaut ist.

6. Städtebauliche Aussagen

Der Entwurf des Bebauungsplanes basiert auf Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist räumlich klar gefaßt im Norden durch die Gemeindestraßen Patersweg-Süd und Hustede, im Osten ca. 50 m tief parallel laufend zur K 24 (Ihrener Straße) bis zur Bebauungsgrenze I 2, ferner im Bereich der Bebauungspläne I 2 und I 3 durch die Kreisstraße 24 (Ihrener Straße) bis ca. 20 m nach der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 66/1 der Flur 7, Gemarkung Ihren, im Süden durch die südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 110/11 der Flur 7, östlich der Kreisstraße 24 sowie die südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 61/1 der Flur 6, westlich der K 24 und im Westen in ca. 50 m Tiefe parallel laufend zur Kreisstraße 24 (Ihrener Straße).

Die Erschließung der einzelnen Baubereiche erfolgt über die durch das Plangebiet verlaufende ausgebaute Kreisstraße 24 (Ihrener Straße).

7. Öffentliche Grünflächen

Auf die Anlegung weiterer Grünflächen wird verzichtet, zumal im Bereich der Bebauungspläne I 2 und I 3 an der Ihrener Straße sowie in südlicher Verlängerung des Bebauungsplanes entsprechende Flächen vorhanden sind.

8. Spielplätze

Es ist vorgesehen, aufgrund des Nds. Spielplatzgesetzes zwei Kinderspielplätze anzulegen. Die nutzbare Spielplatzgröße soll jeweils 300 qm betragen.

Für das Plangebiet wurden 140 Wohnungen mit einer Geschoßfläche von ca. 21.372 qm ermittelt.

Gemäß § 3 Abs. 2 Nds. Spielplatzgesetz müssen 2 % der zulässigen Geschoßflächen im Spielplatzbereich vorhanden sein.

Die vorgesehene Spielplatzfläche beträgt jedoch 600 qm. Die Vorschriften des Spielplatzgesetzes werden somit erfüllt.

9. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist durch das vorhandene Leitungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Overledingen gesichert.

Abwasser

Das anfallende Abwasser im Bereich des Plangebietes wird über eine bereits vorhandene Gefälleleitung zum Klärwerk Ihrhove geleitet. Weitere Ausbauten des Kanalnetzes sind nicht erforderlich.

Oberflächenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser der Verkehrsflächen wird in die seitlich vorhandenen Straßengräben geleitet. Das Regenwasser der Grundstücke sowie der Dachflächen der Gebäuden wird über ein offenes Grabensystem zu den Vorflutern der Muhder Sielacht sowie der Schatteburger Sielacht geleitet.

Elektrizität

Durch die Energieversorgung Weser-Ems wird das Plangebiet mit Elektrizität ausreichend versorgt. Die vorhandenen Freileitungen sind überwiegend durch Verkabelungen ersetzt worden. Im Bereich der noch vorhandenen Freileitungen ist eine Bebauung nur zulässig, wenn die erforderlichen Sicherheitsabstände eingehalten werden.

Gas

Die Versorgung des Plangebietes mit Erdgas wird über eine von der EWE Weser-Ems erstellte Netz sichergestellt.

Müll

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

10. Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 BBauG 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.

Da das Plangebiet von der Kreisstraße 24 durchschnitten wird, wurde aufgrund der Vornorm der DIN 18005 untersucht, ob die künftigen Bewohner des Plangebietes durch den vom Straßenverkehr verursachten Lärm in unzumutbarer Weise beeinträchtigt werden oder nicht.

Seitens der Gemeinde Westoverledingen wurde die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens veranlaßt. Aufgrund dieses Gutachtens ist es, um die Schallpegelwerte abzubauen, erforderlich, nachfolgende Festsetzung im Bebauungsplan zu treffen:

"Östlich der Ihrener Straße ist bei den zu errichtenden Gebäuden an der Nord-, West- und Südseite, sowie westlich der Ihrener Straße ist bei den zu errichtenden Gebäuden an der Nord-, Ost- und Südseite eine mittlere Flächenmasse von $g = 150 \text{ kg/qm}$ oder die Vorlage eines Prüfzeugnisses über ein bewertetes Schalldämmmaß von $R_w 45 \text{ dB}$ erforderlich. Fenster müssen ein bewertetes Schalldämmmaß von $R_w 35 \text{ dB}$ aufweisen."

11. Überschlägige Kosten für die Erschließung

Erwerb und Freilegung der öffentlichen Flächen (Spielplätze)	ca. 15.000,-- DM
Erstmalige Herstellung der Spielplätze	<u>ca. 25.000,-- DM</u>
Gesamtkosten	ca. 40.000,-- DM =====

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 gem. § 2a (6) BBauG vom 13.5.83 bis 13.6.83 öffentliche ausgelegen.

Der Gemeindedirektor
Im Auftrage:

[Handwritten Signature]

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat die vorstehende Begründung in der Sitzung am 25.8.83 als Begründung gem. § 9 Abs. 6 Satz 1 BBauG beschlossen.

Westoverledingen, 11. 10. 83

[Handwritten Signature]
Der Bürgermeister



[Handwritten Signature]
Der Gemeindedirektor