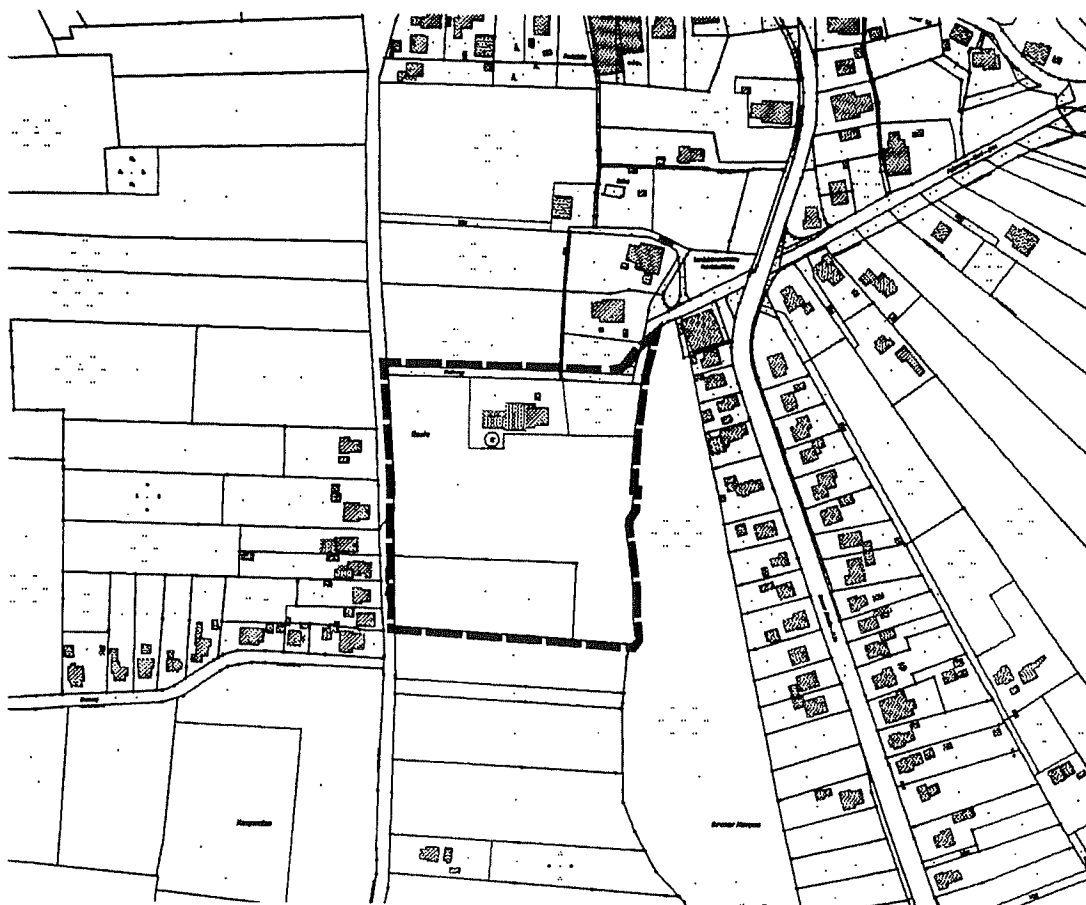


**BEGRÜNDUNG**

**zum Bebauungsplan I 9**  
**OT Ihren**



Übersichtsplan

M = 1: 5.000

## **Gemeinde Westoverledingen**

### **Bebauungsplan I 9, Ortsteil Ihren**

#### **1. Rechtsgrundlagen**

Rechtliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind

- I. das Baugesetzbuch (BauGB),
- II. die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- III. die Niedersächsische Bauordnung,
- IV. die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)
- V. das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG),
- VI. das Niedersächsische Naturschutzgesetz (NNatG),
- VII. die Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) in der jeweils gültigen Fassung.

#### **2. Anlaß und Ziele der Planung**

Aus Sicht der Landesplanung bzw. Regionalen Raumordnung wird die Gemeinde Westoverledingen als Grundzentrum eingestuft und zum ländlichen Raum gezählt. Die weitere Ausweisung von Wohnbauflächen dient der Stabilisierung der Gemeindestruktur durch ein ausreichendes Wohnraumangebot sowie der Stärkung der einzelnen Ortsteile und ist Bestandteil einer aktiven Baulandpolitik, die der Abwanderung der Bevölkerung in andere Gemeinden sowie der Nachbarkreise entgegenwirken soll. Die Gemeinde Westoverledingen entspricht mit ihrer Planung dadurch den Zielen der Regionalplanung.

Die Festsetzung und die Erschließung von weiteren Wohnbauflächen entsprechend den städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde Westoverledingen sind im wesentlichen Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes I 9.

Die Nähe zu den Mittelzentren Leer (Landkreis Leer) und Papenburg (Landkreis Emsland) sowie die im Gemeindegebiet vorhandenen Gewerbestrukturen bedingen, daß der Bedarf an weiteren Wohnungsbauf Flächen für einen kurz bzw. mittelfristigen Zeitraum gegeben ist.

Die Realisierung der Bebauungsplanung auf der Grundlage der Vorgaben des Flächennutzungsplanes ist als erheblicher Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Sinne des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes zu beurteilen. Daher sind die Planung und die Realisierung von notwendigen Ausgleichsmaßnahmen nach § 10 NNatG ein wesentlicher Bestandteil des vorzunehmenden Abwägungsverfahrens.

### **3. Rahmenbedingungen**

#### **3.1 Aufstellungsbeschluß und Geltungsbereich**

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 15. Oktober 1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes I 9, Ortsteil Ihren, beschlossen.

Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von ca. 3,06 ha. Es liegt im südlichen Bereich des Ortskerns von Ihren im sogenannten Mittelbereich der Gemeinde Westoverledingen und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Gemeindestraße „Viehtweg“,
- im Westen durch die Gemeindestraße „Breiter Weg“,
- im Süden durch die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 321/126, Flur 5, der Gemarkung Ihren,
- im Osten durch die westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 53/2, Flur 5, der Gemarkung Ihren.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Lage im Gemeindegebiet ist Übersichtsplan auf der Planzeichnung besonders hervorgehoben.

#### **3.2 Bestehende Rechtsverhältnisse**

Der Bebauungsplan I 9 ist dem Siedlungsbereich der Gemeinde Westoverledingen zuzurechnen.

Die Gemeinde 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.

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

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis befindet sich zur Zeit in der Aufstellung. Nach vorliegendem Kenntnisstand befinden sich in dem Gebiet keine schützenswerten faunistischen und floristischen Vorkommen.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Westoverledingen liegt mittlerweile vor und weist das Plangebiet als einen für Arten und Lebensgemeinschaften nicht wichtigen Bereich aus.

## 4.0 Natur und Landschaft

### **Naturräumliche Gegebenheiten**

Der B-Planbereich gehört zur naturräumlichen Einheit der Oberledinger Geest, genauer im Bereich der Ihrener Geest. Dieser Raum beinhaltet im wesentlichen eine feuchte bis nasse Senkensituation innerhalb der Oberledinger Geest auf staunassem Untergrund östlich von Ihren. Der südliche Landschaftsraum, in dem sich auch das Plangebiet befindet, weist Wallhecken auf, die in einzigartiger Weise strahlenförmig von Ihren in Richtung Südosten zum Hochmoorrand hin verlaufen. Als natürliche Waldgesellschaften kamen feuchte Stieleichen-Birkenwälder (*Betulo-Quercetum molinietosum*) vor, die fast nirgendwo mehr erhalten sind. Bis auf kleinflächiger entgesprengte Grünlandbereiche nahmen Äcker auf diesen alten Ackerbauinseln mit ihren ausgedehnten Eschfluren den größten Anteil des Raumes ein. Auf den eigentlichen Geestkernen liegen die alten Haufendörfer wie Holte, Collinghorst und Ihrhove. Daneben finden sich zahlreiche Moorlandsiedlungen jüngerer Datums, z.T. als Reihen- z.T. als Streusiedlung.

### **Landschaftsbild**

Das Ortsbild Ihres hat sich im Laufe der Zeit durch vermehrte Bautätigkeit merklich gewandelt, vor allem durch flächige Bebauung, die nicht die typische Erschließungs- bzw. Bebauungsstrukturen der Ursprungssiedlung aufnimmt, sowie durch die Gestalt und Materialverwendung bei den Baukörpern. Die fortschreitende allmähliche Zersiedelung führt zu einer zunehmenden Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes durch Verfremdungseffekte, die ein der Landschaft gegenüber aufgeschlossener Betrachter zwangsläufig als störend empfinden muß. Dieser Entwicklung muß durch eine behutsame, an den vorhandenen, historisch gewachsenen Strukturen orientierte Planung neuer Bauvorhaben begegnet werden.

Die Eingriffsfläche liegt außerhalb des geschlossenen Siedlungsgebietes. Aufgrund dessen wird das Landschafts- bzw. Ortsbild lokal wesentlich von den o. g. Acker-, Grünland- und Wallheckenstrukturen, aber auch z.T. von Siedlungsstrukturen bestimmt. Vom Viethweg in Richtung Südosten kann der Blick des Betrachters noch über mehr oder weniger offene, z.T. wallheckenumstandene Acker- und Grünlandflächen schweifen. Am Breiten Weg liegt eine Reihe aus 7 Einfamilienhäusern. Im zukünftigen B-Plangebiet selbst befand sich ein inzwischen abgerissener Gulfhof.

Historische Landschaftselemente und -strukturen sind im Planungsbereich die vorhandenen Wallhecken, insbesondere der Abschnitt des Gastringwalls, der alte Ortsbereich bzw. die alten Siedlungsstellen sowie die noch vorhandenen Kopflinden des inzwischen abgerissenen Gulfhofs. Die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes weist noch eine hohe naturraumtypische Vielfalt an Vegetations- und Nutzungsformen, strukturbildenden halbnatürlichen und kulturellen Landschaftselementen bzw. Artenreichtum auf.

### **Vegetation**

Als potentiell natürliche Vegetation kommen auf der nährstoffarmen niederen Geest Birken-Stieleichenwälder (*Betulo-Quercetum roboris*) vor. Auf feuchteren, stärker

grundwasserbeeinflussten Böden findet sich die Subassoziation des feuchten Birken-Stieleichenwaldes (*Betulo-Quercetum roboris molinietosum*) (WILMANN 1989:320ff). Im Bereich des B-Plangebietes finden sich folgende Biotoptypen:

#### Sandacker (AS)

Anbauflächen von Feldfrüchten sind auf reinen und lehmigen Sanden. Der überwiegende Teil des Bebauungsbereiches wird gegenwärtig als Acker zum Anbau von Mais genutzt.

#### Intensivgrünland trockener Standorte (GIT)

Mehr oder weniger artenarmes, meist von Süßgräsern dominiertes Grünland auf mäßig trockenen bis frischen, grundwasserfernen, sandigen und lehmigen Böden. Im B-Plangebiet gehört eine kleine Wiese im Nordosten zu diesem Biotoptyp. Die Fläche liegt schon längere Zeit als Brachestadium vor und verbuscht bereits in den Randbereichen.

#### Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)

Vorwiegend ältere Brachestadien auf frischen Grünlandstandorten mit hohem Anteil an Ruderalarten bzw. Stickstoff- und Störungszeigern. Ein derartiger Biotoptyp befindet sich kleinflächig am östlichen Rand der Ackerfläche im B-Plangebiet.

#### Strauch-Baumhecke (HFM)

Gehölzreihen aus Sträuchern und höherwüchsigen Bäumen. Im B-Planbereich am nordöstlichen Rand mit Gehölzarten wie Weißdorn (*Crataegus spec.*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Salweide (*Salix caprea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.).

#### Strauch-Baum-Wallhecke (HWM)

Wälle sind mit Bäumen oder Sträuchern bewachsene Wälle, die als Einfriedung dienen oder dienten. Die Strauch-Baum-Wallhecke ist ein Wallhecken-Untertyp mit Bewuchs aus Sträuchern und höherwüchsigen Bäumen. Eine gut ausgebildete Wallhecke liegt an der östlichen Grenze des B-Plangebietes und ist Teilabschnitt des hier erhalten gebliebenen Gastringwalls.

#### Baum-Wallhecke (HWB)

Wälle mit Baumreihen ohne Sträucher (allenfalls mit sehr wenigen Sträuchern) befinden sich westlich der Straße *Breiter Weg*.

#### Einzelbaum/Baumbestand (HB)

Einzelne, vorwiegend ältere Bäume, Baumgruppen, -reihen oder Alleen und locker verteilte Baumbestände auf größeren Flächen außerhalb von Ortschaften. Im B-Plangebiet handelt es sich hierbei um zwei Eichen und drei Linden am Nordrand der Planungsfläche sowie mehrere jüngere Linden am *Breiten Weg*.

#### Verdichtetes Einzel- und Reihenausgebiet (OEL)

Wohngebiet aus vorwiegend ein- bis zweigeschossigen Einzelhäusern mit relativ großen Hausgärten und größeren Abständen zwischen den Einzelhäusern. Westlich des *Breiten Weges* (außerhalb des B-Planbereiches) liegt eine derartige Siedlungsreihe, mit den Wohngebäuden zugeordneten, privat genutzten Zier- und Nutzgärten.

#### Verkehrsfläche (OVS)

Als kleinere Straßen liegen *Viethweg* und *Breiter Weg* am nördlichen bzw. westlichen Rand des B-Plangebietes.

## **Fauna**

Bei den Vögeln sind in der näheren Umgebung des zukünftigen B-Plangebietes Brutvogelgemeinschaften der halboffenen Feldflur, Obstbaumbestände, Feldgehölze und Wälder anzutreffen. Als Leitarten wurden Misteldrossel, Gelbspötter, Trauerschnäpper, Pirol, Feldsperling, Gartenrotschwanz und Sperber festgestellt als Begleitarten treten Dorngrasmücke, Gartengrasmücke und Mäusebussard auf. Amphibien und Libellen fehlt es an geeigneten Entwicklungsstandorten.

## **Auswirkungen des Planungsvorhabens hinsichtlich des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes**

### **Eingriffsregelung**

Im Zuge der Planungsumsetzung werden voraussichtlich folgende Eingriffe vorgenommen:

- irreversibler Verlust von ca. 14.000 m<sup>2</sup> Grundfläche durch Versiegelung und Überbauung,
- Beeinträchtigung des Landschafts- bzw. Ortsbildes durch flächenhafte Wohnbebauung in einem Übergangsbereich von vorhandener, ländlich-dörflich strukturierter Siedlung in die halboffene, freie Landschaft,
- Verlust und Beeinträchtigung von floristisch und faunistisch zumindest potentiell bedeutsamen Lebensräumen und Einzelstrukturen,
- Beeinträchtigungen der anliegenden Bevölkerung durch bau- und betriebsbedingte Lärm- und ggf. Staub- und Schadstoffemissionen sowie verstärkte Verkehrsbelastung,

Der Eingriffsbereich ist aufgrund des offenen Landschaftscharakters und der Gehölzstrukturen von landschaftlicher Schönheit. Das geplante Wohngebiet würde die betroffenen landwirtschaftlichen Nutzflächen und einige Gehölzstrukturen beseitigen und insbesondere die Sichtbeziehungen in der halboffenen Landschaft zerstören. Das zukünftige Baugebiet weist jedoch nur ein mittleres Konfliktpotential auf.

Für die Vegetation geht durch die Baumaßnahmen im überbaubaren Grundstücksbereich sowie durch Maßnahmen zur Erschließung des Wohngebietes rd. 1.750 m<sup>2</sup> Grünlandfläche, ca. 300 m<sup>2</sup> Ruderalfläche sowie einige wertvolle Einzelbäume verloren. Die Beseitigung der vorhandenen Vegetation führt zwangsläufig zu Veränderungen im Artenspektrum. Dies hat auch Auswirkungen auf den Bestand der Tierwelt. Der Lebensraum zahlreicher Insektenarten geht verloren. Die o. g. Leitvogelarten mit ihren Brutvogelgemeinschaften der gehölzreicher halboffener Fluren werden verdrängt. Je nach Ausprägung der Gehölzstrukturen im zukünftigen Wohngebiet finden sich Brutvogelgemeinschaften der Siedlungsbereiche ein.

### **Eingriffsvermeidung/-minimierung**

Um die Eingriffsfolgen zu minimieren bzw. zu kompensieren, werden bestimmte Maßnahmen festgesetzt: Zum Schutz des von der Planung berührten Bereiches des Gastringwalls im Osten des Bebauungsplangebietes wird westlich des Walles ein 20 m breiter Streifen von jeglicher baulicher Nutzung bzw. Geländeaufhöhungen und Abgängen freigehalten. Dieser Schutzstreifen soll als ein- bzw. zweischürige Wiesenfläche genutzt und mit einem Fußweg erschlossen werden.

Die Morphologie des Geländes ist nach Möglichkeit nicht zu verändern, um natürliche Boden- und Reliefstrukturen zu erhalten. Abzuschiebender Oberboden wird nach dem Abtransport in Mieten gelagert und fachgerecht wieder eingebaut.

- Nicht verunreinigter, überschüssiger Oberflächenabfluß versickert nach Möglichkeit auf den verbleibenden Freiflächen.
- Im Bereich der versiegelten Flächen werden in möglichst großem Umfang Rasengittersteine oder Drainsteine eingesetzt.

Als Einfriedungen sind an den Grundstücksgrenzen entlang Hecken aus einheimischen Laubgehölzen anzulegen.

Zur Durchgrünung des B-Plangebietes wird je 200 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche ein standortgerechter Laubbaum innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche gepflanzt. Für die Gehölze sind Baumscheiben von mindestens 9 m<sup>2</sup> Flächengröße vorzusehen.

Zur Eingrünung im Osten des B-Plangebietes und zum Schutz der vorhandenen Wallhecke erfolgt eine Pflanzung aus standortgerechten heimischen Arten.

Zum Schutz des zu erhaltenden Gehölzbestandes wird die RAS LG 4 und die DIN 18 920 angewandt bzw. im Leistungsverzeichnis eindeutig beschrieben und in den Bauvertrag mit aufgenommen.

### **Ersatzmaßnahmen**

Bezüglich des Schutzgutes „Arten- und Lebensgemeinschaften“ ist die Versiegelungsflächen von ca. 14.000 m<sup>2</sup> in die Eingriffsbilanzierung einzubringen. Für die durch die Nutzungsintensivierung bedingten Eingriffe in wertvollere Biotoptypen kommen 2.050 m<sup>2</sup> hinzu, für den Bodenschutz 7.000 m<sup>2</sup>. Demnach beläuft sich der Kompensationsflächenbedarf auf insgesamt **23.000 m<sup>2</sup>**.

Zur Kompensation der Eingriffsfolgen werden Ersatzflächen bereitgestellt, auf denen durch Nutzungsextensivierung und Pflegemaßnahmen eine ökologische Aufwertung erreicht werden soll. Die Ersatzfläche liegt im Overledinger Moor, ca. 5,5 km vom Eingriffsbereich entfernt. Es handelt sich um die Flur 9, Flurstück 42/2 der Gemarkung Flachsmeer. Das Flurstück hat eine Größe von 28.432 m<sup>2</sup>. Die im Rahmen dieses B-Planes nicht benötigten Flächen können für weitere Kompensationsmaßnahmen verwandt werden.

Bei dem Flurstück handelt es sich um Intensivgrünland auf nicht abgetorfem Hochmoor, z.T. stark verbinst, mit Entwicklungstendenzen zu mesophilem Feuchtgrünland.

### **Bewirtschaftungsauflagen**

Als Entwicklungsziel sind mittelfristig basen- und nährstoffarme Feucht- und Naßwiesenbereiche anzustreben. Die Bewirtschaftung der Fläche ist so zu gestalten, daß kurz- bis mittelfristig die Bestände aus Flatterbinse (*Juncus effusus*) zurückgedrängt werden.

Das Bewirtschaftungsziel setzt eine extensive Nutzung voraus und erfordert folgende Maßnahmen:

1. Nutzung als Dauergrünland.
2. Vernässung durch Beseitigung, Unterbrechung evtl. vorhandener Drainage.
3. Nutzung als Weide oder Mähweide mit maximal 1,5 Rindern pro Hektar.
4. Vom 15. März bis 01. Juli darf keine maschinelle Bearbeitung erfolgen
5. Kein Einsatz von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln.
6. Keine Düngung.
7. Bei Mahd Mähvorgang grundsätzlich nicht von „außen nach innen“. Abtransport des Mähgutes (auch bei Nachmahd).
8. Die Anlage von Feldsilos ist untersagt.



Oberledingermoor

<p><b>H&amp;M</b> Ingenieurbüro GmbH          Umwelttechnik und Hydrogeologie          An der Fabrik 3 • 26835 Hesel          Tel.: (0 49 50) 93 92-0 • Fax: (0 49 50) 13 59</p>	
<p><b>Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 19          Gemeinde Westoverledingen</b></p>	
Projekt-Nr.:	5187
Maßstab:	1 : 10.000
Lage der Ersatzflächen	
Anlage: 5	



9. Räumung/Mahd von Gräben bei Bedarf wechselseitig, jedoch höchstens alle 2 Jahre.

Die Bewirtschaftungsauflagen sind, in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde, flexibel zu handhaben und bei Bedarf den veränderten Gegebenheiten und den Vegetationsbeständen anzupassen.

## **5. Inhalte des Bebauungsplanes**

### **5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

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

Um eine Anpassung an die vorhandenen Siedlungsstruktur zu erzielen, wird für die Wohngebiete als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,3 (GRZ) und eine Geschößflächenzahl von 0,4 (GFZ) ausgewiesen.

Ferner ist vorgesehen, daß nur Gebäude mit einem Vollgeschoß errichtet werden dürfen, dessen Grundfläche maximal 170 qm betragen darf.

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 Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung ist mit den bereits vorhandenen Bebauungsplänen der Gemeinde Westoverledingen abgestimmt. Es soll dazu beitragen, auch von den Baumassen eine Verträglichkeit der einzelnen Ortsteile zu gewährleisten. Dadurch wird ein einheitliches Siedlungsbild im Bereich der Gemeinde Westoverledingen geschaffen.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich des Bebauungsplanes lassen eine ausreichende Flexibilität erkennen. Die Abstände der überbaubaren Bereiche zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind überwiegend auf 5,00 m festgesetzt. Nur am Wendehammer der Planstraße B ist der Abstand auf 3,00 m reduziert worden.

Die textlichen Festsetzungen für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sehen vor, daß Nebenanlagen, außer Stellplätze, bis zu 3,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin, nicht zulässig sind.

### **5.2 Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Viehtweg und einzelne Stichstraßen. Der genaue Straßenverlauf ist dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Die Verkehrsanlagen im Plangebiet werden gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

## **5.3 Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes**

### **5.3.1 Lärmimmissionen**

Aus den berechneten Werten der Begründung zum Bebauungsplan G 6, OT Großwolderfeld ist ersichtlich, daß die Orientierungswerte für Immissionsorte in einem Abstand von >40 m zur Fahrbahnmitte der Kreisstraße 24 eingehalten werden. Abschirmwirkungen durch Gebäude sind hierbei nicht berücksichtigt. Da das Plangebiet I 9 mindestens 60 m von der Kreisstraße 24 entfernt liegt, sind Schallschutzmaßnahmen hier nicht notwendig.

### **5.3.2 Geruchsmissionen**

Süd- und östlich an dem Plangebiet schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die Flächen werden überwiegend als Grünflächen genutzt. Die Grundstückseigentümer, die im ländlichen Raum bauen, haben mit zeitweiligen Immissionen aus der Bewirtschaftung dieser Flächen zu rechnen. Die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung ausgehenden Emissionen sind von der geplanten Wohnbebauung hinzunehmen.

Nordöstlich des Plangebietes liegt der Nebenerwerbsbetrieb Tews, Viethweg 6. Die Landwirtschaftskammer Leer hat in einer Stellungnahme am 06.10.1997 der Gemeinde mitgeteilt, daß von diesem Nebenerwerbsbetrieb ein Abstandsradius zu dem geplanten Wohngebiet von 65 m einzuhalten ist. Dieser Radius tangiert nur den nordöstlichen Teil des Plangebietes, so daß das Plangebiet insgesamt nicht von Geruchsmissionen betroffen ist.

## **5.4 Ver- und Entsorgung**

### **Schmutzwasserentsorgung**

In der geplanten Stichstraße wird eine neue Abwasserleitung verlegt, die an der Hauptleitung an der K 24 angeschlossen wird. Das Abwasser wird zentral in der Kläranlage Ihrhove gereinigt. Dadurch ist für die neuen Grundstücke die Abwasserbeseitigung gewährleistet.

### **Oberflächenwasser**

Die schadlose Ableitung des in diesem Gebiet anfallenden Regenwassers erfolgt an dem Vorfluter am Patersweg Nord. Im Bereich des Bauungsplangebietes I 9 ist eine Regenwasserkanalisation mit Anschluß an diesen Vorfluter vorgesehen. Das anfallende Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken soll auf den Grundstücken versichert werden, weil nach einem vorliegenden Gutachten der Boden versickerungsfähig ist. Der Oberflächenentwässerungsplan liegt dem Amt für Wasserwirtschaft des Landkreises Leer zur Genehmigung vor und soll nach Rücksprache Anfang Juni 1999 genehmigt werden.

### **Elektrizität**

Die Stromversorgung für das Plangebiet wird durch die Verlegung eines Leitungsnetzes durch die Energieversorgung Weser-Ems sichergestellt.

### **Gasversorgung**

Die Gasversorgung für das Plangebiet wird ebenfalls durch ein Leitungsnetz seitens der Energieversorgung Weser-Ems sichergestellt.

### **Wasserversorgung**

Die notwendige Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser erfolgt durch den Wasserversorgungsverband Overledingen. Durch die Verlegung eines Leitungsnetzes in dem öffentlichen Verkehrsbereich erhält jedes Grundstück eine Anschlußmöglichkeit.

### **Müllentsorgung**

Die Beseitigung des anfallenden Hausmülls erfolgt durch die zentrale Müllabfuhr des Landkreises Leer zur Mülldeponie Breiner Moor. Für die Holbeinstraße und für den östlichen Teil der Noldestraße sind Müllsammelplätze an der Dürerstraße vorgesehen, da in den erstgenannten Straßen keine Wendemöglichkeiten vorhanden sind.

### **Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung wird durch vorhandene bzw. durch den Einbau von Hydranten mit 48 cbm/Std. in der neuen Stichstraße sichergestellt. Die Löschwassermengen stehen für eine Löschzeit von mindestens 2 Std. zur Verfügung. Der Abstand der Hydranten zu den einzelnen Gebäuden soll mind. 150 m nicht überschreiten.

### **Telekommunikation**

Die Versorgung von Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Oldenburg.

## **6.0 Textliche Festsetzungen**

1. Im Bereich der straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einem Abstand von 3,00 m von der Flurstücksgrenze der Straße sind Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig.
2. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind ausnahmsweise zulässig Nutzungen gemäß § 4 (3) BauBVO mit Ausnahme der Ziff. 2 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

3. Zur Verminderung der Beeinträchtigungen, die aus der Versiegelung von Flächen resultieren, sind Parkflächen und sonstige befahrbar zu gestaltende Flächen möglichst in luft- und wasserdurchlässigem Material zu erstellen.
4. Auf jedem baulich und bebaubaren Grundstück sind max. 2 Wohnungen je Wohngebäude mit einer max. bebauten Grundfläche von 170 m<sup>2</sup> zulässig.
5. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche (Erschließungsstraße) ist je 200 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche ein standortgerechter einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Bei der Pflanzung der festgelegten Einzelbäume (Straßenbäume; gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB) sind Stieleichen, Spitzahorn oder Rotbuche mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu wählen.
6. Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens im WA-Gebiet darf max. 0,50 m über der Gradientenhöhe der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) liegen.
7. Bezugspunkt zur Ermittlung der Firsthöhe (FH) ist die Oberkante der anschließenden Erschließungsstraße, gemessen in der Fassandenmitte 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.
8. 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.

### **6.1 Örtliche Bauvorschriften**

gemäß § 9 (4) BauGB i. V. mit §§ 56, 97 a, 98 NBauO

#### **1. Dachform**

Im Bereich des Bebauungsplanbereiches sind nur Gebäude mit symmetrischen geneigten Dächern zulässig.

#### **2. Dachneigung**

Zulässig sind Dächer mit Dachneigungen mit mind. 30°.  
Flachdächer oder geneigte Dächer mit Dachneigung 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 2,00 m gelten. Dieses Maß darf auf der halben Trauflänge unterschritten werden.

### **6.2 Nachrichtliche Hinweise**

1. „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Funde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 des Nieders. Denkmalschutzgesetz unverzüglich der unteren Denkmalbehörde des LK Leer (Tel.: 0491-9261213) oder einen Beauftragten für die Archäologische Denkmalspflege 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 LK Leer zu benachrichtigen.  
Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauaufsichtsführende Firma.“
3. Die dargestellten Flächen der Gemarkung Flachsmeer, Flur 9, Flurstück 42/2 sind rechtsverbindlicher Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes I 9 „Ihren“. Auf den Flächen werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Ersatzmaßnahmen zur Kompensation der unvermeidbaren, zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft nach Maßgabe des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan I 9 realisiert.
4. Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. I 9 der Gemeinde Westoverledingen.

### **6.3 Kinderspielplätze**

Die überbaubaren und nicht überbaubare Grundstücksflächen betragen rd. 20.613 m<sup>2</sup>. Bei einer Geschoßflächenzahl von 0,4 sind mindestens 2 % der zulässigen Geschoßfläche nach dem Nds. Gesetz über Spielplätze als Mindestgröße für den Kinderspielplatz anzusetzen, wobei 300 m<sup>2</sup> nicht unterschritten werden sollen. Rechnerisch erforderlich sind 165 m<sup>2</sup>. Im östlichen Bereich des Plangebietes, am Gastringwall, ist eine öffentliche Grünfläche vorgesehen, auf dem der Kinderspielplatz angelegt werden soll.

### **7. Daten zum Verfahrensablauf**

Aufstellungsbeschluß gemäß § 2 (1) BauGB	15.10.1997
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB	16.06.1998
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB	26.05.1998
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB	26.10.1998 - 26.11.1998
Satzungsbeschluß gemäß § 10 BauGB	04.03.1999

Westoverledingen, den 02.06.1999

Gemeinde Westoverledingen

  
 \_\_\_\_\_  
 Bürgermeister