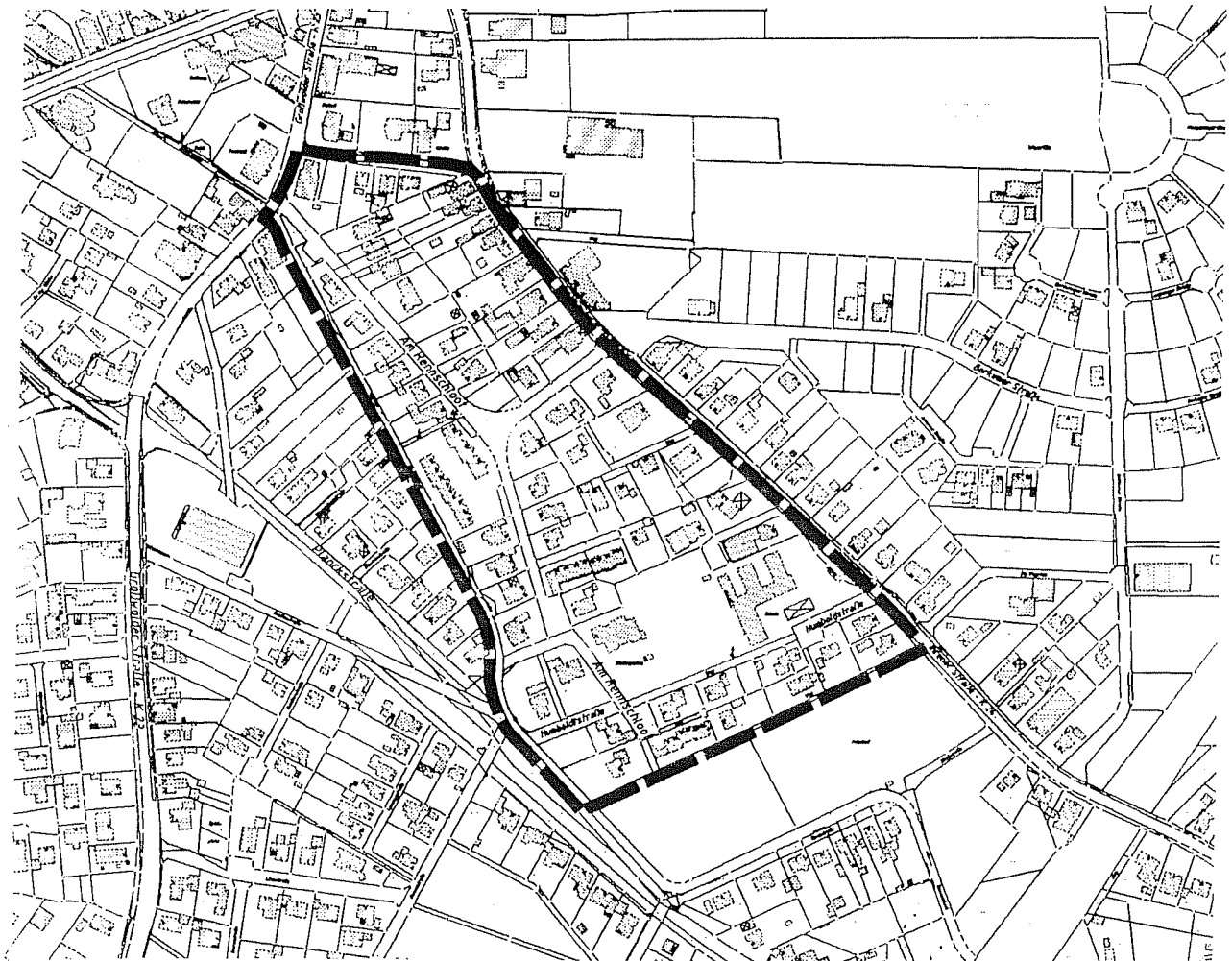


**BEGRÜNDUNG zur Neuaufstellung**

**des Bebauungsplanes Ih 1**  
**Ortschaft Ihrhove**



Übersichtsplan  
M = 1: 5.000

## **Bebauungsplan Ih 1 , Ortschaft Ihrhove**

### **1. Rechtsgrundlagen**

Rechtliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind in der jeweils gültigen Fassung

- 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 - PflanzV 90)
- V. das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG).
- VI. das Niedersächsische Naturschutzgesetz (NNatG).
- VII. die Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)

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

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat am 04.06.1968 den Bebauungsplan Ih 1 als Satzung beschlossen. Die Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes erfolgte nach der Genehmigung durch den Regierungspräsidenten in Aurich am 26.11.1968.

Eine gesamtliche Überarbeitung des Bebauungsplan Ih 1a wurde vom Rat der Gemeinde Westoverledingen am 13.10.1976 als Satzung beschlossen. Die Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes erfolgte nach der Genehmigung durch den Regierungspräsidenten in Aurich am 01.03.1977 im Amtsblatt des Landkreises Leer.

Der Bebauungsplan Ih 1a weist überwiegend allgemeines Wohngebiet aus. Angegliedert sind Flächen des Gemeinbedarfes für eine Grundschule und einen Kindergarten, sowie ein Sondergebiet Altenwohnungen.

Eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes Ih 1 ist erforderlich, da

- die Fläche für Gemeinbedarf nach Norden hin, wg. des erhöhten Flächenbedarfs der Schule und des Kindergartens, erweitert wird.
- die festgelegten Baulinien in Baugrenzen umgewandelt werden.
- im Bereich der Ihrener Straße (K 24) der Abstand zur überbaubaren Fläche auf 4,00m bzw. 6,00m neu festgelegt wird.
- im Bereich des Rennschloots die überbaubare Fläche bis auf die Räumzonengrenze auf 6,00 m Abstand erweitert wird.
- das Sondergebiet in allgemeines Wohngebiet umgewandelt wird.
- zur besseren gewerblichen Nutzung die Flächen an der Ihrener Straße zwischen den Hausgrundstücken Nr. 38 und der Grundschule in Mischgebiet umgewandelt werden. Die Grundflächenzahl wird hier mit 0,6 und die Geschößflächenzahl mit 0,8 festgelegt.
- im Bereich der Flurstücke 142/9, 142/27, 142/29 und 142/30 an der Ihrener Straße, ist die überbaubare Fläche geringfügig erweitert worden, um eine bessere bauliche Nutzung zu gewährleisten.

### **3. Rahmenbedingungen**

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

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 08.07.1998 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Ih 1. Ortschaft Ihrhove beschlossen.

Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von ca. 88.270 m<sup>2</sup>. Es liegt im Bereich der Ortschaft Ihrhove der Gemeinde Westoverledingen und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Straße Brandtsweg
- Im Nordwesten durch die Großwolder Straße (K 23)
- im Südwesten durch den Rennschloot
- im Südosten durch die nordwestlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 200/4 und 201/3
- im Nordwesten durch die Ihrener Straße (K 24)

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Lage im Gemeindegebiet ist im Übersichtsplan (M=1:5000) auf der Planzeichnung besonders hervorgehoben.

#### **3.2 Bestehende Rechtsverhältnisse**

§ 1 BauGB schreibt die Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung vor.

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die Ziele des Landes-Raumordnungsprogrammes (LROP) Niedersachsen von 1994 und dem Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) für den Landkreis Leer von 1988.

Im Landes-Raumordnungsprogramm liegt der Planungsbereich im Siedlungsraum der Ortschaft Ihrhove. Die Ortschaft Ihrhove ist als Grundzentrum anzusehen bzw. zu entwickeln.

### **4. Natur und Landschaft**

Das Plangebiet hat eine Größe von rund 8,8 ha und liegt im Bereich der Gemeinde Westoverledingen. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes sollen teilweise die bestehenden überbaubaren Flächen vergrößert und an den Baubestand angepaßt werden. Da das Plangebiet bereits bis auf ein sehr wenige Restflächen bebaut bzw. versiegelt ist und die Grundflächenzahl sowie die Geschößflächenzahl gegenüber dem alten Bebauungsplan nicht verändert wird, stellt die Neuaufstellung des Bebauungsplangebietes keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

### **5. Inhalt des Bebauungsplanes**

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

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Ih 1 dient überwiegend der Erweiterung der Flächen für den Gemeinbedarf nach Norden, der Vergrößerung vorhandener überbaubarer Flächen sowie der Umwandlung eines Sondergebietes „Altenwohnungen“ am Rennschloot in allgemeines Wohngebiet. Für das ausgewiesene allgemeine Wohngebiet werden die Festsetzungen wie folgt festgelegt:

Grundflächenzahl von 0,4, Geschößflächenzahl von 0,8, Zweigeschossig, offene Bauweise, bzw. abweichende Bauweise mit einer Längenbeschränkung von 60 m im Bereich der Altenwohnungen am Rennschloot

Zur besseren gewerblichen Nutzung werden die Flächen an der Ihrener Straße zwischen den Hausgrundstücken Nr. 38 und der Grundschule in Mischgebiet umgewandelt. Die Grundflächenzahl wird hier mit 0,6 und die Geschößflächenzahl mit 0,8 festgelegt.

## 5.2 Verkehrserschließung

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Ihrener Straße (K 24), die Großwolder Straße (K 23) und die Planckstraße. Die Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt für die Straße „Am Rennschloot“. Alle Straßen sind endgültig ausgebaut.

Im Bereich der Einmündung „Humboldtstraße/Ihrener Straße“ sowie im Kreuzungsbereich „Humboldtstraße/Am Rennschloot“ werden Müllsammelplätze ausgewiesen.

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

Das Plangebiet wird im nordöstlichen Bereich von der Kreisstraße K 24 (Ihrener Straße) tangiert. Die Kreisstraße hat in diesem Bereich die Aufgabe den regionalen Verkehr zwischen Ihrhove und Papenburg aufzunehmen. Durch die bereits vorhandene Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 km/h wird der vorhandene Verkehr minimiert.

Die verkehrliche Belastung der Kreisstraße 24 im Bereich des Plangebietes liegt nach Aussage des Landkreises Leer nach der Verkehrszählung von 1995 bei rund 2.616 Fahrzeugen innerhalb von 24 Stunden. Folgende Daten werden zugrunde gelegt:

Ausgangsdaten:

Verkehrsbelastung : DTV = 2.616 KFZ/24 h + 20 % = 3.139 KFZ/24 h

Lkw-Anteil tags: 6.4 %

Lkw-Anteil nachts: 2.0 %

Maßgebende stündliche Verkehrsmenge nach Tabelle 4:

tags  $M = 0.06 \text{ DTV} \times 3.139 \text{ Kfz}/24 \text{ h} = 188 \text{ Kfz}/\text{h}$ ,  $p = 6.4 \%$

nachts  $M = 0.008 \text{ DTV} \times 3.139 \text{ Kfz}/24 \text{ h} = 25 \text{ Kfz}/\text{h}$ ,  $p = 2.0 \%$

daraus ergibt sich der Mittelungspegel  $L_m$

$$\begin{aligned} L_m \text{ tags} &= 37.3 + 10 \lg [M_t (1 + 0.082 \times p)] \\ &= 37.3 + 10 \lg [188 (1 + 0.082 \times 6.4)] \\ &= 37.3 + 10 \lg \times 286.7 \\ &= 37.3 + 24.57 = 61.9 \text{ dB} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} L_m \text{ nachts} &= 37.3 + 10 \lg [M_t (1 + 0.082 \times p)] \\ &= 37.3 + 10 \lg [25 (1 + 0.082 \times 2.0)] \\ &= 37.3 + 10 \lg \times 29.1 \\ &= 37.3 + 14.64 = 51.9 \text{ dB} \end{aligned}$$

Die Straße hat eine Fahrbahn aus Asphaltbeton (Tabelle 2):

$$L_{\text{StrO}} = -0.5 \text{ dB}$$

Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt 50 km/h, dafür ergibt sich eine Korrektur von:

$$\begin{aligned} \text{tags: } L_v &= (23 - 3.5\sqrt{p} + 0.2 p) \times (\lg v - 2) \text{ dB} \\ &= (23 - 3.5\sqrt{6.4} + 0.2 \times 6.4) \times (\lg 50 - 2) \text{ dB} \\ &= -4.6 \text{ dB} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{nachts: } L_v &= (23 - 3.5\sqrt{p} + 0.2 p) \times (\lg v - 2) \text{ dB} \\ &= (23 - 3.5\sqrt{2.0} + 0.2 \times 2.0) \times (\lg 50 - 2) \text{ dB} \\ &= -5.6 \text{ dB} \end{aligned}$$

### I. Abstand 25 m von der K 24

Der Beurteilungspegel der Kfz-Geräusche am Immissionsort beträgt somit:

			zulässig in Wohngebieten (WA)
tags :	Lr	= 61,9 - 0,5 - 4,6 = 56,8 dB	55 dB
nachts :	Lr	= 51,9 - 0,5 - 5,6 = 45,8 dB	45 dB

Durch die vorhandene Bebauung entlang der Ihrener Straße (K 24) ist hinsichtlich der Lärmimmission bereits eine Vorbelastung vorhanden. Eine Überschreitung der vorgegebenen Orientierungswerte tagsüber kann jedoch in Kauf genommen werden, weil die Überschreitungen in diesem Bereich nicht wahrnehmbar sind.

### II. Abstand 10 m von der K 24

Die Abstandskorrektur beträgt nach Bild 19 s<sub>o</sub> = 10 m und H = 3 m:

$$L_s = -4,4 \text{ dB}$$

Der Beurteilungspegel der Kfz-Geräusche am Immissionsort beträgt somit:

			zulässig in Wohngebieten (WA)
tags :	Lr	= 61,9 - 0,5 - 4,6 + 4,4 = 61,2 dB	55 dB (60 dB)
nachts :	Lr	= 51,9 - 0,5 - 5,6 + 4,4 = 50,2 dB	45 dB

Schallschutzmaßnahmen der Klasse III beginnen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 61 dB. Bei einem Beurteilungspegel tagsüber von 61,2 dB ist eine Überschreitung von 1,2 dB, gegenüber den Planungsrichtpegelwerten von 60 dB, zumutbar.

Zur Verbesserung des Lärmschutzes wird im Planbereich festgeschrieben, daß bei Neubauten, Erweiterungen sowie große Umbau- und Renovierungsmaßnahmen in einem Bereich von  $\leq 25$  m von der Ihrener Straße (K 24) Schallschutzmaßnahmen der Klasse II einzuhalten sind, siehe hierzu auch Ziffer 2 der textlichen Festsetzungen. Insbesondere sollen Aufenthaltsräume und Freibereiche zur Straßenseite abgewandt hin erstellt werden.

## 5.4 Ver- und Entsorgung

### Schmutzwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser in dem Plangebiet wird über bereits vorhandene Abwasserkanalisationsleitungen abgeführt. Sämtliche Hausgrundstücke in diesem Bereich sind an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

Das Abwasser wird der Kläranlage Ihrhove zugeleitet.

### Oberflächenwasser

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers aus dem Plangebiet erfolgt über bereits vorhandene Regenwasserkanalisationsleitungen, die in den Rennschloot, Gewässer II. Ordnung entwässern.

### Elektrizität

Die Stromversorgung ist durch die Verlegung eines Leitungsnetzes durch die EWE sichergestellt.

### Gasversorgung

Die Gasversorgung für das Plangebiet ist ebenfalls durch das Leitungsnetz der EWE sichergestellt.

### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch das Leitungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Overledingen sichergestellt.

### Müllentsorgung

Die Beseitigung des anfallenden Hausmülls erfolgt durch die zentrale Müllbeseitigung des Landkreises Leer zur Mülldeponie Breiner Moor.

### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist durch vorhandene Hydranten im Bebauungsplangebiet sichergestellt.

### Altablagerungen

Für die nördlich gelegene erweiterte Gemeinbedarfsfläche wurde eine Untergrundbeprobung vorgenommen. Hier wurden keine Untergrundverunreinigungen festgestellt.

Gefahrenverdächtige Betriebsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ih 1 können unter Umständen nur im Mischgebiet an der Ihrener Straße auf den Flurstücken 142/3, 142/33, 143/3, 143/12, 143/13 und 143/25 vorhanden sein. Hierzu wurden keine Untersuchungen vorgenommen, da es sich um Privatgrundstücke handelt.

## 6. Textliche Festsetzungen

1. Werden Gebäude von Baugrenzen durchschnitten, so ist die Baugrenze dann einzuhalten, wenn erhebliche Umbauten vorgenommen werden. Erhebliche Umbauten sind solche, die nicht der Werterhaltung, sondern der Wertsteigerung des Gebäudes dienen. Reparatur- und Umbauarbeiten können im Rahmen des Bestandsschutzes ohne Rücksicht auf die Baugrenzen durchgeführt werden.
2. Im Bereich der straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einem Abstand von 5,00 m von der Flurstücksgrenze der Straße sind Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen gem. §§ 12 u. 14 BauNVO unzulässig.
3. Im Bereich des „Renschloot“, Gewässer II. Ordnung Nr. 49, wird ein Räumstreifen mit einer Breite von 6,00 m festgelegt.

## 7. Örtliche Bauvorschriften

Die Sichtfreihaltung wird gemäß RAS-K1 in den Einmündungsbereichen der K 24 - „Brandtsweg“ - „Am Renschloot“ und „Humboldtstraße“ sowie K 23 - „Brandtsweg“ und „Am Renschloot“ festgesetzt. Büsche, Zäune und Mauern sind in diesem Bereich in einer Höhe über 0,80 m nicht zulässig.

## 8. Nachrichtliche Hinweise

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Funde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer (04 91 / 926-12 13) oder einen Beauftragten für die archäologische Denkmalspflege anzuzeigen (Niedersächsisches Denkmalsschutzgesetz vom 30.05.1978)

Sollten sich bei der Durchführung von Erd- und Bodenarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte ergeben, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises zu benachrichtigen.

**9. Daten zum Verfahrensablauf**

Aufstellungsbeschluß gemäß § 2 (1) BauGB am	08.07.1998
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB	19.01.1999
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB	29.12.1998
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB	16.03.1999 - 16.04.1999
Satzungsbeschluß gemäß § 10 BauGB	08.07.1999

Westoverledingen, den 22.11.1999

**Gemeinde Westoverledingen**



*M. Schmidt*  
**Bürgermeister**

## Beglaubigter Auszug

aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates am 08. Juli 1999

---

Punkt 12.1 der Tagesordnung:

Punkt 12.: Bauleitplanung

12.1 Satzungsbeschluß für den Bebauungsplan lh 1, Ortsteil Ihrhove

DS 99-00091, Hochbau-A. 08.06.99, VA 23.6.99)

**Beschluß:** (29 dafür, 1 Enthaltung)

Der Bebauungsplan lh 1 wird nebst Begründung gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches als Satzung beschlossen.

---

**Beschlußfähigkeit:** gesetzl. Mitgliederzahl: 33 + 1 anwesend: 30

**Abstimmung:** Ja 29 Nein: --- Stimmenthaltung: 1

---

Die Richtigkeit des Auszuges und der Angaben über Beschlußfähigkeit und Abstimmung werden beglaubigt. Gleichzeitig wird bescheinigt, daß zur Sitzung unter Mitteilung der Tagesordnung rechtzeitig und ordnungsgemäß eingeladen wurde.

Der Gemeinderat war beschlußfähig.

Westoverledingen, den 29.12.99



Gemeinde Westoverledingen  
Der Bürgermeister  
Im Auftrage:



# AUSZUG

Fachbereich: 3

vom: 01.12.99  
Jahrg: \_\_\_\_\_

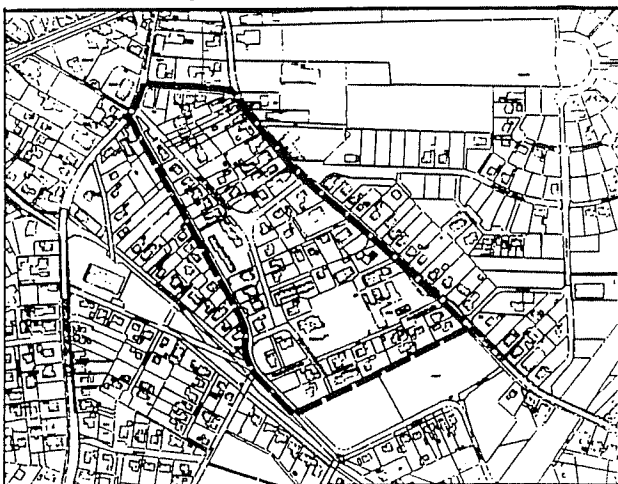
Nr.: 22  
S.: 162/163

General-Anzeiger	
Ostfriesen Zeitung	
Fehntjer Kurier	
Nds. Gemeinde	
Fundstelle	
Nds. Ministerialblatt	
Amtsblatt f. d. Landkreis Leer	X
Amtsblatt der Bezirksregierung	
Eildienst	
Nds. Gesetz u. Verordnungsbl.	
Bundesgesetzblatt	
Beratungspraxis NStGB	

## Bauleitplanung der Gemeinde Westoverledingen Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1h 1 für ein Gebiet in der Ortschaft Ihrhove

Gemäß den Bestimmungen der Nds. Gemeindeordnung (NGO) und des Baugesetzbuches (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Westoverledingen in seiner Sitzung am 08.07.1999 den Bebauungsplan Nr. 1h 1 für ein Gebiet im Ortsteil Ihrhove mit der örtlichen Bauvorschrift über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§§ 56, 97 und 98 NBauO), einschließlich Planzeichnung und Begründung als Satzung beschlossen.

Das Plangebiet ist in dem folgenden Kartenausschnitt kenntlich gemacht:



Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan 1h 1 in Kraft.

Der Bebauungsplan einschließlich Begründung kann im Rathaus der Gemeinde Westoverledingen, Bahnhofstraße 18, 26810 Westoverledingen, Zim-

mer 30, während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 2 des BauGB über die Entschädigung von durch den Bebauungsplan eintretenden Vermögensnachteilen sowie über die Fälligkeit und das Erlöschen entsprechender Entschädigungsansprüche wird hingewiesen.

Gemäß § 215 BauGB ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Westoverledingen geltend gemacht worden sind.

Mängel der Abwägung sind ebenfalls unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit dieser Bekanntmachung gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.

Der Sachverhalt, der die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften oder den Mangel der Abwägung begründen soll, ist darzulegen.

Westoverledingen, den 24. November 1999

Gemeinde Westoverledingen  
Der Bürgermeister