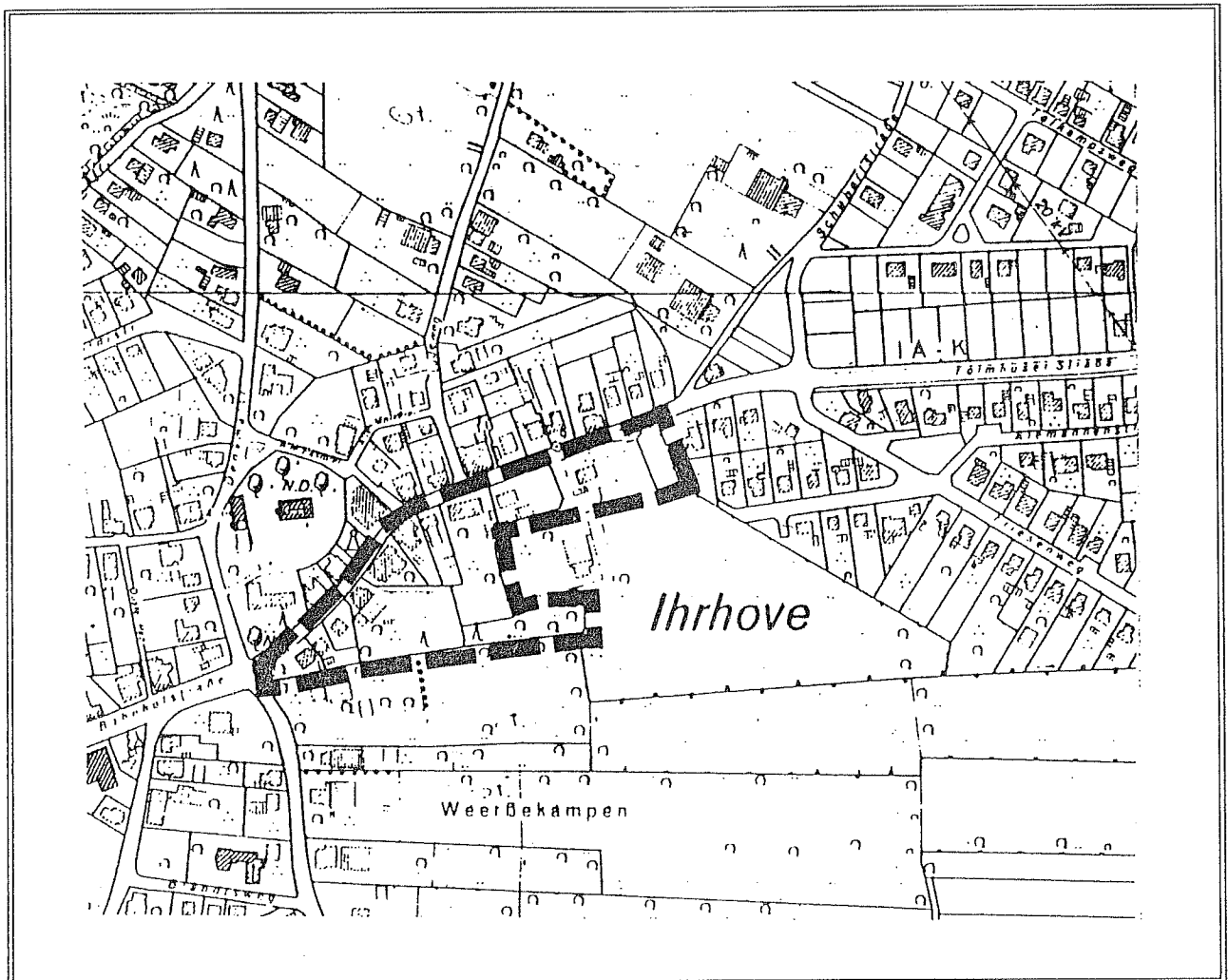


GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN

- Begründung -

Bebauungsplan Nr. IH 16

Ortsteil Ihrhove



Datum: Oldenburg, Juli 1992

NWP Planungsgesellschaft mbH - Donnerschweerstr. 4 - 2900 Oldenburg

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
1.0	Rechtsgrundlagen	3
2.0	Ziele und Zwecke der Planung	3
3.0	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
4.0	Stand der Bauleitplanung	3
4.1	Flächennutzungsplan	3
4.2	Angrenzende Bebauungspläne	3
4.3	Grünraumkonzept Ihrhove	4
5.0	Ergebnisse der Bestandsaufnahme	4
5.1	Allgemeine Situation des Ortsteiles	4
5.2	Realnutzung	4
5.3	Erschließung	5
5.4	Räumliches Umfeld des Plangebietes	5
6.0.	Inhalte des Bebauungsplanes	5
6.1	Art der baulichen Nutzung	5
6.2	Maß der baulichen Nutzung	5
6.3	Erschließung	6
6.5	Grünordnungsmaßnahmen	6
6.6	Regelung des Wasserabflusses	6
7.0	Umweltverträglichkeit	7
8.0	Ver- und Entsorgung	7
8.1	Wasserversorgung	7
8.2	Elektrizitätsversorgung	7
8.3	Gasversorgung	7
8.4	Oberflächenentwässerung	7
8.5	Abwasserbeseitigung	8
8.6	Müllbeseitigung	8
8.7	Altlasten	8
9.0	Städtebauliche Übersichtdaten	8
10.0	Nachrichtliche Übernahmen	8
11.0	Textliche Festsetzungen	9
12.0	Örtliche Bauvorschriften	10
	Anhang	

1.0 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- a) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.08.1990
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 26.01.90.
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 90 - PlanzVO 90)
- d) Niedersächsische Gemeindeordnung in der zur Zeit geltenden Fassung.

2.0 Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Westoverledingen hat die Absicht, im Ortsteil Ihrhove einen Bebauungsplan aufzustellen. Es handelt sich dabei um ein Gebiet im Ortskern, südlich der Bahnhofstraße und östlich der Ihrener Straße. Ziel der Planung ist es, die Gebäudesubstanz sowie die bestehenden Nutzungen planungsrechtlich abzusichern. Um der zu erwartenden Nachfrage nach Baugrundstücken gerecht zu werden, sind bestehende Freiflächen bezüglich ihrer zukünftigen Nutzung zu untersuchen. Dabei sollte jedoch der dörfliche Charakter erhalten bleiben, d.h. eine maßvolle Verdichtung erfolgen.

3.0 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Im Nordwesten wird das Plangebiet durch die Bahnhofstraße (K 23) begrenzt. Die östliche Begrenzung erfolgt durch die Grenzen der Flurstücke 92/23, 92/20, und 90/9 sowie durch einen Wasserlauf. Die südliche Begrenzung ist durch die Grenze des Flurstücks 79/5 und einen Wasserlauf gegeben.

4.0 Stand der Bauleitplanung

4.1 Flächennutzungsplan

Der gesamte Planbereich im Flächennutzungsplan Westoverledingen ist als gemischte Baufläche dargestellt.

4.2 Angrenzende Bebauungspläne

- IH 13: Der B-Plan umschließt in etwa das Gebiet zwischen der Denkmalstraße, Folmhuser Straße, Handelstraße, Mozartstraße und Telkampsweg. Bis auf den südwestlichen Teil, der Gemeinbedarfsflächen und Mischgebiete ausweist, sind Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.
- IH 8: Der B-Plan grenzt nicht unmittelbar an den B-Plan IH 16. Er beinhaltet ein Gebiet zwischen der Folmhuser Straße und dem Friesenweg. Die Flächen sind als Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen.

- IH 9: Auch dieser B-Plan grenzt nicht unmittelbar an den B-Plan IH 16. Der Geltungsbereich dieses B-Planes umfaßt ein Gebiet zwischen Bahnhofstraße und Großwolder Straße. Er befindet sich zur Zeit noch in der Aufstellung.

4.3 Grünraumkonzept Ihrhove

Zwischen den vorhandenen und den geplanten Wohnbauflächen südlich und östlich des Plangebietes ist ein Grünzug geplant. Wichtiger Bestandteil der Planung ist dabei die Blick- und Wegebeziehung von der Bahnhofstraße zum Grünzug.

5.0 Ergebnisse der Bestandsaufnahme (siehe Anhang)

5.1 Allgemeine Situation des Ortsteiles

Der Ortsteil Ihrhove ist der Verwaltungssitz der Gemeinde Westoverledingen und hat sich mit seinen 2700 Einwohnern zu einem attraktiven Wohnstandort entwickelt.

5.2 Realnutzung

Das Plangebiet ist durch Mischnutzung geprägt: Zur einen Hälfte befinden sich dort ausschließlich zum Wohnen genutzte Gebäude, zur anderen Hälfte gewerbliche Nutzungen mit Wohnungen in den Obergeschossen.

Neben zwei Geschäften des Einzelhandels (Bäckerei, Sanitärbedarf) befinden sich dort zwei Einrichtungen des Gaststättengewerbes (Imbiss/Kiosk, Cafe/Restaurant). In dem Gebäude Bahnhofstraße Nr. 36 stehen die unteren Räume zur Zeit leer.

Bei den Gebäuden handelt es sich in erster Linie um rote Ziegelbauten mit roten und schwarzen Satteldächern. Lediglich ein Gebäude hat ein Walmdach und teilweise verputzte Außenwände. Auffällig bei einigen Gebäuden sind zu große, proportional nicht mit dem Baukörper übereinstimmende Fensteröffnungen. Die Nebengebäude sind in der Regel als Flachdachbau ausgebildet.

Die Mehrzahl der Hauptgebäude besteht aus einem Vollgeschoß mit ausgebautem Dach. Nur zwei Gebäude sind zweigeschossig.

Im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Bereich der Grundstücksgrenze auf dem Flurstück 89/8 eine Fläche mit größeren Baumbestand (Erlenbruch mit Pappeln, Erlen und Holunder) vorhanden. An der südlichen Grenze des Flurstücks 85/3 befindet sich eine Ansammlung von kleineren Birken, auf dem Flurstück 81/10 eine größere Birke und auf dem Flurstück 84 eine Fichten-Schonung.

Südlich des Plangebietes befindet sich der Ihrhover Dorfgraben.

5.3 Erschließung

Das Gebiet wird im Nordosten von der Bahnhofstraße (K23), die in nordöstlicher Richtung nach Folmhusen führt, tangiert. Von dieser Straße werden alle Grundstücke im Plangebiet erschlossen. Außerhalb des Plangebiets, im Südosten, befindet sich eine ehemals landwirtschaftliche Hofstelle, deren Erschließungsweg durch das Bebauungsplangebiet führt.

5.4 Räumliches Umfeld des Plangebietes

Nördlich der Bahnhofstraße ist die gleiche Nutzung wie im Bebauungsplangebiet selbst vorzufinden. Auch hier ist eine Mischung aus gewerblich-geschäftlicher Nutzung und Wohnnutzung vorhanden. Am Schnittpunkt der Bahnhofstraße mit der Denkmalstraße, nordwestlich des Plangebietes befindet sich eine Gemeinbedarfsfläche mit kirchlichen Einrichtungen und im Anschluß daran, die reformierte Kirche mit Friedhof. Angrenzend an den Friedhof, direkt an der Bahnhofstraße, ist ein Naturdenkmal vorhanden.

Weiter östlich des Plangebietes, an der Folmuser Straße, befinden sich Wohngebiete, die einige kleinere Grünflächen beinhalten.

Westlich des Plangebietes schließen ebenfalls gewerblich-geschäftlich genutzte Grundstücke mit dem Charakter eines Mischgebietes an (Bank, Einzelhandelsgeschäfte etc.). In unmittelbarer Nähe befinden sich außerdem das Rathaus, die Feuerwehr und die Post.

Die Flächen, die unmittelbar im Osten an das Plangebiet grenzen, werden noch landwirtschaftlich genutzt. Hier befindet sich auch noch eine ehemals landwirtschaftliche Hofstelle, die von der Bahnhofstraße über das Plangebiet erschlossen wird. Weitere landwirtschaftliche Nutzflächen befinden im Süden.

6.0 Inhalte des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend dem Bestand Mischgebiet (gemäß § 6 BauNVO) ausgewiesen. Dadurch soll die bestehende Nutzung planungsrechtlich gesichert und gleichzeitig die Möglichkeit zur Entwicklung der gewerblich-geschäftlichen Nutzung geschaffen werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Ausweisung im Bereich des Mischgebietes orientiert sich am Bestand und an den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes IH 13 und erlaubt daher eine zweigeschossige Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,5 und einer Geschossflächenzahl von 0,8. Gemäß § 19 BauNVO ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen und Zufahrten möglich. Das Maß der Überschreitung ist mit 40 % textlich festgesetzt.

Um die jetzt bestehende einzeilige Bebauung zu sichern und Hintergrundstücksbebauung zu vermeiden, wird die Bautiefe entsprechend dem Bestand festgesetzt. Dabei ergibt sich eine durchschnittliche Bautiefe von 25 bis 30 m. Durch die Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche sind ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten auf den einzelnen Grundstücken gegeben.

Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgt im wesentlichen parallel zur jeweiligen Straßenbegrenzungslinie oder aber parallel zu den Flurstücksgrenzen. In der Regel wird ein Abstand von 3 m von der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, in einigen Fällen ist jedoch im Hinblick auf den Bestand davon abgewichen worden. Bei den Gebäuden Bahnhofstraße Nr. 32 und 34 werden Baulinien festgesetzt, um die vorhandene Bebauung städtebaulich zu sichern.

Für das gesamte Plangebiet gilt die Ausweisung der offenen Bauweise.

Um die überwiegend ortstypische Bebauung (siehe Punkt 5.2) zu erhalten bzw. bei Neubauten eine Anpassung an den Bestand zu gewährleisten, werden örtliche Bauvorschriften erlassen. Diese beinhalten Vorschriften über die Gestaltung von Fassaden und Dächern.

6.3 Erschließung

Die Erschließung der vorhandenen vorwiegend einzeiligen Bausubstanz ist durch die Bahnhofstraße gesichert. Im östlichen Teil des Plangebietes erfolgt die Festlegung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zugunsten des Anliegers der angrenzenden ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle außerhalb des Plangebiets.

6.4 Grünordnungsmaßnahmen

Zur Sicherung der vorhandenen Gehölzbestände im Plangebiet wird eine textliche Festsetzung getroffen, die beinhaltet, daß Einzelbäume bzw. Baumgruppen ab einem bestimmten Stammdurchmesser zu erhalten sind. Der vorhandene Erlenbruch wird flächenmäßig mit einem Erhaltungsgebot belegt.

Im übrigen gilt die Satzung über den Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Westoverledingen.

6.5 Regelung des Wasserabflusses

Der sich im Süden befindliche Ihrhover Dorfgraben, dessen Ausbau geplant ist, wird zur Sicherung der Oberflächenentwässerung als Fläche für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung Vorfluter festgesetzt. Das verrohrte Grabenstück, das sich auf den Flurstücken 81/8 und 81/10 befindet, wird mit einem Leitungsrecht belegt.

Die Planungsunterlagen bezüglich des Ausbaus des Ihrhover Dorfgrabens werden gegenwärtig erstellt. Im Rahmen dieses Planverfahrens wird ebenfalls das notwendige Planfeststellungsverfahren eingeleitet. Die Unterlagen werden der Unteren Wasseraufsichtsbehörde rechtzeitig vorgelegt. Der Ausbau erfolgt nach den Plänen des Stawa Aurich. Begleitend dazu wird noch ein Grünordnungsplan aufgestellt. Das notwendige Planfeststellungsverfahren wird in Kürze eingeleitet.

7.0 Umweltverträglichkeit

Nach den Ausführungen des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes sind Natur und Landschaft im besiedelten wie im unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln.

Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und in das Landschaftsbild sollen diesen nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen. Eingriffe in diesem Sinne sind Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen.

Damit fordert das Gesetz zunächst die Vermeidung von Beeinträchtigungen und Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Flächen.

Bei den überbaubaren Flächen im Plangebiet handelt es sich überwiegend um bereits bebaute Grundstücke mit größeren versiegelten und befestigten Flächen. Bei Baumaßnahmen sind keine Neubauten, sondern lediglich Um- oder Erweiterungsbauten zu erwarten. Daher erfolgt kein erheblicher Eingriff in die Landschaft.

Ausgleichsmaßnahmen sind nur im Rahmen des Ausbaus des Ihrhover Dorfgrabens vorgesehen. Die Planung erfolgt jedoch in einem gesonderten Verfahren.

8.0 Ver- und Entsorgung

8.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluß an das Wasserversorgungsnetz Overledingen.

8.2 Elektrizitätsversorgung

Die Stromversorgung des Plangebietes erfolgt durch die Energieversorgung Weser-Ems-AG (EWE).

8.3 Gasversorgung

Die Gasversorgung des Plangebietes ist durch die Energieversorgung Weser-Ems-AG (EWE) gewährleistet.

8.4 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung wird nach dem Oberflächenentsorgungskonzept der Gemeinde Westoverledingen gesichert. Um die zur Zeit unhaltbaren Vorflutverhältnisse zu verbessern, ist der Ausbau des Ihrhover Dorfgrabens geplant. Der Graben dient zur Entwässerung der vorhandenen Wohnbebauung und ist größtenteils als offener Graben geplant, ein Teilstück wird jedoch verrohrt. Die Grabenvertiefung geht bis 80 cm unter Gelände.

Wie schon unter Punkt 6.5 erwähnt, wird die Entwässerungssituation im Rahmen des Entwurfs der Stawa Aurich gelöst. Das notwendige Planfeststellungsverfahren wird in Kürze eingeleitet.

8.5 Abwasserbeseitigung

Die Abwässer werden zum vorhandenen Klärwerk Ihrhove geleitet. Sämtliche vorhandene Gebäude sind an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Neue Gebäude werden ebenfalls angeschlossen.

8.6 Müllbeseitigung

Die zentrale Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Leer.

8.7 Altlasten

Zur Überprüfung möglicher Altlasten sind bei Bauvorhaben Bodenuntersuchungen durchzuführen.

9.0 Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamtfläche des Plangebietes	1,77 ha
davon:	
Mischgebiet	1,77 ha

10.0 Nachrichtliche Übernahmen

Bodenfunde

Sollten bei geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde nach dem Nds. Denkmalschutzgesetz meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.

Abstände nach den Vorschriften der Satzung der Muhder Sielacht

Gemäß den Inhalten der Satzung der Muhder Wasseracht soll neben den Sieltiefen und Gewässern II. und III. Ordnung ein Streifen von mindestens 80 cm Breite unaufgebrochen als Grünland liegen bleiben. Es kann angeordnet werden, daß bei Ackerland und Gärten der Streifen eine Breite bis zu 2,00 m erhält. Gebäude und Anpflanzungen dürfen an den Sieltiefen und Gewässern II. und III. Ordnung nicht näher als 6,00 m vom oberen Uferrande, neben den Sielen, Schöpfwerken und Stauanlagen nur in solcher Entfernung errichtet werden, daß die völlige Aufgrabung dieser Bauwerke nicht behindert wird. Einzäunungen müssen 80 cm von der Böschungsoberkante errichtet werden und dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

11.0 Textliche Festsetzungen

§ 1 Stellplätze und Garagen

1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen sowie Anlagen zur Kleintierhaltung gemäß § 14 BauNVO zulässig.
2. Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entlang der öffentlichen Verkehrsfläche müssen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO einen Abstand von 5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche halten.
3. Vorhaben im Sinne des § 69 (1+6) NBauO mit dem Anhang Nr. 1.1 - 1.4 müssen ebenfalls einen Abstand von 5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche halten.

§ 2 Grundflächenzahl

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in der BauNVO, § 19, Abs. 4, Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 40 % überschritten werden.

§ 3 Baugrenzen

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. Reperatur- und Umbauarbeiten können im Rahmen des Bestandschutzes ohne Rücksicht auf Baugrenzen durchgeführt werden.

§ 4 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Zur Sicherstellung der Gehölzbestände im Plangebiet werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern festgesetzt. Die bestehenden Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei eventuellen Neuanpflanzungen sind ausschließlich heimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

Weiterhin wird festgesetzt, daß Einzelbäume ab einem Stammdurchmesser von 60 cm, Baumgruppen als Gruppe von mindestens 5 Bäumen (Stammdurchmesser ab 50 cm, Stammabstand höchstens 5,00 m) zu erhalten sind. Bei mehrstämmigen Bäumen ist die Summe der Stammumfänge entscheidend. Der Stammumfang und der Stammdurchmesser sind in einer Höhe von 1,00 m zu messen. Liegt der Kronenanstz oder eine Gabelung unter dieser Höhe, ist der Stammumfang direkt unter dem Kronenanstz bzw. der Gabelung maßgebend.

Diese Vorschriften gelten auch für Ersatzpflanzungen.

Ausgenommen sind:

- Obstbäume, die sich auf Privatgrundstücken befinden und der Nahrungsmittelproduktion dienen. Nichtbestandteil dieser Ausnahme sind Walnuß und Edelkastanie.
- Baumbestände in Baumschulen und Gärtnereien, soweit sie gewerblichen Zwecken dienen.
- Wald nach dem Landeswaldschutzgesetz.

- Bäume, von denen eine unmittelbare Gefahr ausgeht. Vor dem Fällen eines Baumes sind alle Maßnahmen zur Gefahrenabwehr zu überprüfen.

§ 5 Nutzung

Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 6, Abs. 2 BauNVO und gemäß § 1 Abs. 6 in Verbindung mit § 5 Abs. 3 und § 6 Abs. 3 sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Von der Zulässigkeit ausgeschlossen sind somit Spielhallen oder ähnliche Unternehmungen, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen und sonstige Vergnügungsstätten.

12.0 Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung des Ortsbildes

§ 6 Dächer

Im Plangebiet sind nur Gebäude mit Sattel- oder Krüppelwalmdächern und einer Dachneigung von 37 - 50 Grad zulässig.

Bei Nebenanlagen und Garagen sind auch Flachdächer und Pultdächer zulässig.

§ 7 Außenwände

Die Außenwände der Gebäude sind unter Verwendung von rotem bis rotbraunem, unglasiertem Ziegel-, Sicht- oder Verblendmauerwerk zu errichten.

§ 8 Farbtöne

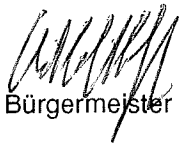
Als "rot" bis "rotbraun" gelten folgende RAL-Farben (laut Farbbregister RAL 840 HR): RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016, 8004 und 8012.

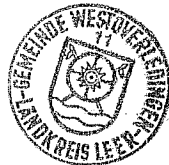
Die Begründung wurde ausgearbeitet von der NWP - Planungsgesellschaft, Oldenburg.

Oldenburg, im Juli 1992

Unterschrift

Gemeinde Westoverledingen


Bürgermeister




Gemeindedirektor

Diese Begründung hat in der Zeit vom 15.7.92 bis 14.8.92 mit dem Bebauungsplan Nr. IH 16 öffentlich ausgelegen.

Ihrhove, den 2.11.92


Gemeindedirektor