

Gemeinde Westoverledingen
Bebauungsplan IH 20 "Ortsteil Ihrhove"

B E G R Ü N D U N G

Gemeinde Westoverledingen

August 1994

Auftraggeber: Gemeinde Westoverledingen
Bahnhofstraße 18
26810 Westoverledingen

Planverfasser: Planungsbüro
INGWA GmbH
Bremer Straße 18
2900 Oldenburg

Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. Olaf Mosebach/Bauleitplanung
Dipl.-Ing. Bert Diekmann/Landschaftsplanung
Dipl.-Biol. Hartmut Lauterbach

INHALTSVERZEICHNIS

	SEITE
1.0 RAHMENBEDINGUNGEN	1
1.1 Allgemeines	1
1.2 Aufstellungsbeschluß	1
1.3 Rechtsgrundlagen	1
1.4 Kartengrundlage	2
1.5 Räumlicher Geltungsbereich	2
1.6 Nutzungsstruktur	2
1.7 Ziele der Raum- und Landesplanung	2
1.8 Vorbereitende Bauleitplanung	3
1.9 Altablagerungen	3
2.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	3
3.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	3
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	3
3.2 Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	4
3.3 Verkehrsflächen	4
3.3.1 Straßenverkehrsfläche	4
3.3.2 Ruhender Verkehr/Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	5
3.3.3 Geh- und Radweg	5
3.4 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Spielplätze	5
3.5 Immissionsschutz	6
3.5.1 Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen/Lärmschutzwall/Lärmschutzwand	6
3.5.2 Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	6
3.6 Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	7
3.7 Ver- und Entsorgung	7
3.8 Städtebauliche Übersichtsdaten	8
4.0 NATUR UND LANDSCHAFT	9
5.0 FOLGEMAßNAHMEN	10
5.1 Bodenordnende Maßnahmen	10
5.2 Soziale Maßnahmen	10
5.3 Oberbodenschutz (§202 BauGB)	10
5.4 Kosten	10
6.0 VERFAHRENSVERMERKE	11
6.1 Textliche Festsetzungen	12
6.2 Nachrichtliche Übernahmen	13
6.3 Nachrichtlicher Hinweis	13

1.0 RAHMENBEDINGUNGEN

1.1 Allgemeines

Angesichts der im Plangebiet vorhandenen Nutzungsstruktur von Grünlandfläche und der geplanten Ausweisung von Wohnbauland und der sich daraus ergebenden Konfliktsituationen hat sich die Gemeinde entschieden, die Belange von Natur und Landschaft, in einem parallel zum B-Plan erstellten landschaftsökologischen Fachbeitrag abzuhandeln. Somit wird über die Kombination Bebauungsplan/Fachbeitrag ein bau- und planungsrechtliches Gesamtkonzept erstellt.

Der Bebauungsplan überdeckt einen Teil des B-Planes Nr. IH 17 im Bereich nördlich "Frankenstraße".

1.2 Aufstellungsbeschluß

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes "IH 20 Ortsteil Ihrhove" beschlossen.

1.3 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- BauGB
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl.I, S. 2253) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbauland-Gesetz) vom 22. April 1993 (BGBl.I, S. 466)
- BauNVO
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 23. Januar 1990 (BGBl.I, S.123)
- PlanzVo
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.I, Nr.3 vom 22.01.1991)
- NBauO
Niedersächsische Bauordnung in der Fassung vom 06. Juni 1986 (Nieders. GBVL. S. 157) zuletzt geändert durch Art.23 des Niedersächsischen Rechtsvereinfachungsgesetz 1990 (Nieders. GBVL. S 101)
- NNatschG
Nieders. Naturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.04.1994 (Nieders. GVBL S. 155)
- BNatSchG
Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl.I, S. 889), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl.I, S. 466)

- NGO §40

Niedersächsische Gemeindeordnung in der Fassung vom 22. Juni 1982 (Nieders. GVBL. S.229), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Oktober 1986 (Nieders. GVBL. S.323)

1.4 Kartengrundlage

Die Planzeichnung für den Bebauungsplan ist unter Verwendung des vom Katasteramt Leer zur Verfügung gestellten Kartenmaterials erstellt und vom CAD-Service Stolze & Werner digitalisiert worden.

1.5 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "IH 20" liegt im Ortsteil "Ihrhove" der Gemeinde Westoverledingen.

Die genaue Abgrenzung erfolgt:

- im Norden durch die Grenze des Flurstück 308/2
- im Osten durch die "Leerer Straße" -B70- 24/2;
- im Süden durch die Grenzen der Flurstücke 371;368;365;364;356;355;351.
- im Westen durch die "Gotenstraße" und den Grenzen der Flurstücke 311/17; 311/16.

1.6 Nutzungsstruktur

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich gegenwärtig, südlich der Straße "Klingäcker", freistehende Einfamilienhäuser die auch z.T. im angrenzenden Bebauungsplan "IH 17" der Ortschaft "Ihrhove" gesichert sind. Im F-Plan ist dieser Bereich als "allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen. Im nördlichen Bereich des Planungsraumes und darüber hinausgehend bis zur "Folmhuser Straße" befinden sich westlich der Straße "Klingäcker" wiederum Wohngebäude. Östlich der Straße befinden sich Mischgebietsnutzungen wie z.B. im Dreieck "Folmhuser Straße"- "Leerer Straße" der Supermarkt "Combi", sowie eine Tankstelle. Dieser Bereich ist auch bis zur Straße "Klingäcker" als "gemischte Baufläche" im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Desweiteren befinden sich nördlich der "Folmhuser Straße" Mischgebietsnutzungen und südöstlich der "Leerer Straße" (B70) landwirtschaftliche Nutzflächen. Von der "Leerer Straße" (B70) und dem Supermarktgelände sind erhöhte Lärmemissionen zu erwarten.

1.7 Ziele der Raum- und Landesplanung

§ 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 vom Juli 1982 und den 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.

Planungsziel der Gemeinde ist es, den vorbereitenden, sowie verbindlichen Bauleitplan den Vorgaben der Regionalplanung anzupassen, so daß die Ziele der Raumordnung konform den Inhalten der Bauleitpläne verlaufen.

1.8 Vorbereitende Bauleitplanung

Der geltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen wurde 1980 genehmigt und beinhaltet inzwischen 13 Änderungen. Der Planungsraum wird im F-Plan nördlich der Straße "Klingäcker" als "gemischte Baufläche" (M) und südlich der Straße als ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen.

1.9 Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogrammes des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Das Datenmaterial wurde vom Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) bewertet.

Hiernach liegt im Plangebiet keine Altablagerung vor.

Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

2.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt im Bereich des Siedlungsraumes Ihrhove hinsichtlich des erhöhten Bedarfs an Bauland, Wohnbauflächen und Mischgebietsflächen auszuweisen. Innerhalb des Plangebietes sollen entsprechend konkreter Planungsabsichten eines Bauvorhabenträgers Mehrfamilien-, Reihen- und Einfamilienhäuser realisiert werden.

Durch die Ausweisung wird eine Verdichtung des bestehenden Siedlungsansatzes erreicht, wobei ein erhöhter Landschaftsverbrauch durch Streusiedlungen im Außenbereich vermieden wird.

Anlaß der Bauleitplanung ist es auch, den Zielen der Raum- und Landesplanung entgegenzukommen.

Analog der genannten Planungsabsichten erfolgt die Neuaufstellung des Bebauungsplanes mit dem Ziel:

allgemeine Wohngebietsflächen auszuweisen.

3.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

- Allgemeines Wohngebiet (WA)

In Anbetracht der vorherrschenden und geplanten städtebaulichen Situation bzw. Zielsetzung, wird hier von der Gliederung der Baugebiete durch Anwendung des §1 (4) BauNVO Gebrauch gemacht. Durch die Gliederung der Gebiete wird den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen Rechnung getragen. Das "allgemeine Wohngebiet" WA wird in ein "allgemeines Wohngebiet" (WA₁) und (WA₂) gegliedert.

- Allgemeines Wohngebiet (WA₁)

Im Bebauungsplan wird entsprechend den Planungszielen der Gemeinde ein "allgemeines Wohngebiet" (WA₁) gem. §4 BauNVO festgelegt. Durch die Festlegung wird dem erhöhten Bedarf an Wohnbauland Rechnung getragen. Desweiteren wird die im Bereich des Bebauungsplanes "IH 17" vorhandene Nutzung berücksichtigt, so daß sich hier in Verbindung mit der gewählten Festlegung eine homogene Nutzungsstruktur ergibt. Innerhalb des "allgemeinen Wohngebiet" (WA₁) sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. §4 (3) BauNVO nicht zulässig (§1 (6) BauNVO).

Innerhalb des "allgemeinen Wohngebiet" (WA₁) wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl GRZ 0,4 bestimmt. Die Bauweise wird gem. §22 (2) BauNVO als offene Bauweise ausgewiesen. Innerhalb der offenen Bauweise sind nur "Einzelhäuser" zulässig. Die Zahl der Vollgeschosse wird durch eine eingeschossige Bauweise bestimmt (§16 (2) Nr.3 BauNVO). Die Ausweisungen des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Bauweise orientieren sich an der Bestandssituation und entsprechen der planerischen Zielsetzung.

- Allgemeines Wohngebiet (WA₂)

Innerhalb des Planungsgebietes wird nördlich der Straße "Klingäcker" ein "allgemeines Wohngebiet" (WA₂) festgelegt. Die Festlegung erfolgte aufgrund konkreter Planungsabsichten eines Bauvorhabenträgers, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser zu realisieren. Innerhalb des "allgemeinen Wohngebiet" (WA₂) sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. §4 (3) BauNVO nicht zulässig (§1 (6) BauNVO). Das Maß der baulichen Nutzung wird mit GRZ 0,4 und GFZ 0,8 bestimmt.

Die Bauweise wird als offene Bauweise gem. §22 (2) BauNVO ausgewiesen. Die Zahl der Vollgeschosse wird durch eine zweigeschossige Bauweise bestimmt (§16 (2) Nr.3 BauNVO). Die Ausweisungen entsprechen der Bestandssituation bzw. der Planungsziele.

3.2 Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Darstellung von Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen werden mit 5,0m Abstand zum Lärmschutzwall und zur Straßenverkehrsfläche festgelegt. Der erzielte nicht überbaubare Bereich bietet Raum für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern. Die übrigen Baugrenzen werden in der Regel mit 3,0m Abstand zu den Grundstücksgrenzen und öffentlichen Verkehrsflächen festgelegt. Dieses entspricht auch dem Grenzabstand gemäß der Länderbauordnung.

3.3 Verkehrsflächen

3.3.1 Straßenverkehrsflächen

Im Plangebiet werden zur Erschließung der Baugebiete Straßenverkehrsflächen festgelegt. Hierbei handelt es sich um die Sicherung von vorhandenen Flächen, sowie um die Ausweisung geplanter Verkehrswege. Das Erschließungssystem orientiert sich an dem bestehenden Verkehrsnetz. Die Verkehrsfläche wird in der Regel mit 7,0 m breite festgelegt. Der äußere Wendekreisradius des Wendehammers beträgt 9,0 m.

Es ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, daß im Rahmen der Bauleitplanung, lediglich die Verkehrsflächen in ihrer Gesamtbreite festgelegt werden.

Über den Ausbau und die Gestaltung werden keine konkreten Aussagen getroffen, da dies der Detailplanung vorbehalten werden sollte.

Es ist jedoch sinnvoll im Rahmen der Berücksichtigung der Belange von "Natur und Landschaft" grünordnerische und ökologische Festsetzungen zu treffen.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ist zur Gestaltung des Straßenraumes je 200m² Verkehrsfläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen (gem. § 9 (1) Nr.25b BauGB).

3.3.2 Ruhender Verkehr/Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Den Belangen des ruhenden Verkehrs kann durch die Anlage von in Längsrichtung angeordneten Parkbuchten innerhalb der ausgewiesenen Verkehrsfläche Rechnung getragen werden.

Desweiteren wird im Anschluß des Wendehammers innerhalb der festgelegten Verkehrsfläche eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "öffentlicher Parkplatz" festgelegt. Auf dieser Fläche können 8 Stellplätze ausgewiesen werden.

3.3.3 Rad- und Gehwege

Zur Verbindung des notwendigen Spielplatzes, wird nördlich von der Straße "Klingäcker" abzweigend, ein Geh- und Radweg festgelegt. Die Gesamtbreite beträgt 3,0m.

3.4 Grünflächen (öffentlich)

In der Planzeichnung des Bebauungsplanes werden öffentliche Grünflächen gem. § 9 (1) Nr.15 BauGB festgelegt.

Innerhalb dieser Flächen ist die Anlage eines Lärmschutzwalles gem. § 9 (1) 24 BauGB vorgesehen.

Desweiteren werden innerhalb dieser Flächen notwendige Spielplätze ausgewiesen.

Diese Festsetzungen sind z. T. notwendig, um den mit dem Vollzug des B-Planes zusammenhängenden Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes auszugleichen.

Spielplatz

Nach dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze §2 (1+2) NSpPG müssen in einem, im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebiet, Spielplätze für Kinder (6-12 Jahre) und Kleinkinder angelegt werden.

Die Spielplätze müssen von allen Grundstücken in dem Bereich, für den sie bestimmt sind, auf einem Weg von nicht mehr als 400m bzw. 100m erreicht werden können.

Die nutzbare Fläche eines Spielplatzes für Kinder muß mind. 300m² und mind. 2% der zul. Geschoßflächenzahl (GFZ) im Spielplatzbereich betragen.

Die nutzbare Fläche eines Spielplatzes für Kleinkinder muß mindestens 30m² oder 3% der Wohnfläche der Wohnungen betragen für die er bestimmt ist.

Mit der Ausweisung einer 300m² großen Spielplatzfläche wird der Anforderung auch unter Beachtung §5 (1) Nr.2 NSpPG entsprochen.

3.5 Immisionsschutz

3.5.1 Flächen für besondere Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwall/Lärmschutzwand)

Der B-Planbereich grenzt östlich an die Bundesstraße "B70" und nördlich an ein Mischgebiet mit Supermarkt und Tankstellen-Nutzung.

Die davon ausgehenden Emissionen sind in einem speziell angefertigten Gutachten ermittelt worden.

Entsprechend dem Gutachten ist zum Schutz der Wohnnutzung vor Lärmimmissionen, ausgehend von der Bundesstraße "B70", ein 4,0m hoher Lärmschutzwall bzw. eine 4,0m hohe Lärmschutzwand entlang der "B70" und entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze zu errichten. Zur Realisierung der Lärmschutzanlage wird im Bebauungsplan eine Fläche für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG gem. §9 (1) Nr.24 BauGB festgelegt. Diese Festsetzung wird im Bebauungsplan textlich aufgenommen.

3.5.2 Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Zum Schutz vor unterschiedlichen, unverträglichen Nutzungsarten, hier "allgemeines Wohngebiet" (WA) sowie Gewerbebetriebe (Tankstelle, Supermarkt) und Bundesstraße "B70", ist die Anlage eines 4,0m hohen Lärmschutzwalles bzw. einer Lärmschutzwand innerhalb von "Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. §9(1) Nr.24 BauGB" entsprechend eines speziell angefertigten Lärmschutzgutachten zu errichten.

Der Orientierungswert gem. DIN 18005 Teil 1 für "allgemeine Wohngebiete" (WA) beträgt tags 55dB und nachts 45dB.

Da es trotz der Anlage einer Lärmschutzwand bzw. eines Lärmschutzwalles zu Überschreitungen der Orientierungswerte gem. DIN 18005 Teil 1 bezüglich des Straßenverkehrslärms tags und nachts kommt, sind innerhalb der dargestellten Flächen für Vorkehrungen zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen, die Gebäude mit Schallschutzfenstern gem. DIN 4109 (Schallschutz mit Hochbau) zu errichten.

Entsprechend dem Schalltechnischen Bericht ergeben sich folgende Bereiche mit dem dazugehörigen Schallschutzklassen der Fenster die zu beachten sind.

Bereich 1: Abstand von Straßenmitte 20-30m; Lärmschutzfenster der Klasse IV (1. und 2. Obergeschoß); Vorder- und Seitenfronten bzgl. B70

Bereich 2: Abstand von Straßenmitte 31-50m; Lärmschutzfenster der Klasse II (1. Obergeschoß) und Klasse III (2. Obergeschoß); Vorder- und Seitenfronten bzgl. B70

Bereich 3: Abstand von Straßenmitte 51-80m; Lärmschutzfenster der Klasse II (2. Obergeschoß); Vorder- und Seitenfronten bzgl. B70

Zur Durchsetzung der Lärmschutzmaßnahmen im festgelegten Bereich gem. §9 (1) Nr.24 BauGB werden im Bebauungsplan folgende textlichen Festsetzungen aufgenommen:

- 1) Innerhalb der dargestellten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG gem. §9 (1) Nr.24 BauGB sind im Abstand von 20-30m bis zur Straßenmitte der "B70" (Lärmschutzbereich 1) nur Wohngebäude zulässig, bei denen die der schallbelastenden Seite zugewandten Fenster- und Türelemente im 1. und 2. OG der Schallschutzklasse IV (Schallschutzklassen SSK, nach VDI 2791 bzw. DIN 4109) entsprechen.
- 2) Innerhalb der dargestellten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG gem. §9 (1) Nr.24 BauGB sind im Abstand von 31-50m bis zur Straßenmitte der "B70" (Lärmschutzbereich 2) nur Wohngebäude zulässig, bei denen die der schallbelastenden Seite zugewandten Fenster- und Türelemente im 1.OG der Schallschutzklasse II und die im 2.OG der Schallschutzklasse III (Schallschutzklassen SSK, nach VDI 2791 bzw. DIN 4109) entsprechen.
- 3) Innerhalb der dargestellten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG gem. §9 (1) Nr.24 BauGB sind im Abstand von 51-80m bis zur Straßenmitte der "B70" (Lärmschutzbereich 3) nur Wohngebäude zulässig, bei denen die der schallbelastenden Seite zugewandten Fenster- und Türelemente im 2. OG der Schallschutzklasse II (Schallschutzklassen SSK, nach VDI 2791 bzw. DIN 4109) entsprechen.

Die Außenbereiche sind hinsichtlich der vorherrschenden Verhältnisse durch aktive Schallschutzmaßnahmen (Wände, Wälle ...) nicht weiter zu schützen. Es kann allerdings davon ausgegangen werden, daß im Bereich des Spielplatzes die Orientierungswerte eingehalten werden und das auf der lärmabgewandten Gebäudeseite eine Lärmreduzierung vorliegt.

3.6 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Bebauungsplan werden auf den Lärmschutzwall Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. §9 (1) Nr.25a BauGB festgelegt, um den mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes teilweise auszugleichen. Zudem wird durch die Anpflanzung der Lärmschutzwall optisch aufgewertet und die Gesamtsituation im Plangebiet verbessert.

3.7 Ver- und Entsorgung

- Gas- und Stromversorgung

Die Gasversorgung und die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluß an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

- Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das Leitungssystem des Wasserversorgungsverbandes Overledingen.

- Abwasserbeseitigung
Die Beseitigung der anfallenden Abwässer erfolgt über den Anschluß an eine vorhandene Kanalleitung.
 - Abfallbeseitigung
Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Leer von der Straße "Klingäcker".
 - Oberflächenentwässerung
Das Regenwasser von Dachflächen und von Flächen anderer Nutzung, von denen kein Schadstoffeintrag zu erwarten ist, ist auf den Grundstücken zu versickern, sofern die Bodenverhältnisse die Versickerung zulassen.
Sollte eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers nicht möglich sein, so ist dieses über Rohrleitungen in die eventuell vorhandenen, umliegenden offenen Gräben der Muhder Sielacht oder über Anschluß an den Regenwasserkanal abzuleiten.
- Die ggf. erforderliche Einleitungserlaubnis wird zu gegebener Zeit beantragt. Die baulichen Hinweise der Sielacht werden bei der Realisierung der Planung beachtet.
- Die Genehmigungspflicht für Behandlungsanlagen für verunreinigtes Regenwasser gem. §154 NWG, sowie die Erlaubnisbedürftigkeit für die Einleitung von schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser in ein Gewässer einschließlich des Grundwassers, ist zu berücksichtigen.
- Fernmeldetechnische Versorgung
Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt durch die Deutsche Bundespost TELEKOM.
 - Brandschutz
Im Interesse ordnungsgemäßer Vorkehrungen für den Brandschutz, sind auf den erforderlichen Rohrleitungen Wasserentnahmestellen (Hydranten) vorzusehen.
Die erforderlichen Entnahmestellen müssen innerhalb bebauter Gebiete in einer Entfernung von weniger als 150m zur Verfügung stehen.
Vor Beginn der Bauarbeiten ist ein Ortstermin mit dem zuständigen Brandschutzprüfer zu vereinbaren.

3.8 Städtebauliche Übersichtsdaten

Art der Flächennutzung	Größe der Fläche
- allg. Wohngebiet §4 BauNVO	17.577,0m ²
- öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Spielplatz	300,0m ²
- Fläche z. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern §9 (1) Nr.25a BauGB	2.642,2m ²
- Verkehrsfläche §9 (1) Nr.11 BauGB	509,0m ²
- Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwall) §9 (1) Nr.24 BauGB	2.642,2m ²
Gesamtfläche des Geltungsbereiches	21.028m ²

4.0 NATUR UND LANDSCHAFT

Die Gemeinden sind gehalten bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. §1 (5) Nr.7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind:

- die Vermeidung und Minimierung erheblicher Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild
- der Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen und
- die Einbindung der Baugebiete in die Landschaft und ihre grünordnerische Gestaltung.

Angesichts der im Plangebiet vorherrschenden unterschiedlichen Nutzungsansprüche zwischen Wohngebäudesiedlung und des Natur- und Landschaftsschutzes, sowie den daraus entstehenden Konfliktsituationen, hat sich die Gemeinde Westoverledingen entschieden, über die Kombination Bebauungsplan landschaftsökologischer Fachbeitrag ein bau- und planungsrechtlich bindendes Konzept für den Geltungsbereich des B-Planes "IH 20-Ihrhove" zu erstellen.

Aufgabe des Fachbeitrages ist, die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege umfassend zu berücksichtigen, so daß die Entwicklung und detaillierte Festlegung von Maßnahmen mit denen unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt, die mit der Realisierung des Bebauungsplanes "IH 20" verbunden sind, vermieden bzw. minimiert und ggf. kompensiert werden können.

Analog der o.g. Zielsetzung werden in dem beiliegenden Fachbeitrag zum B-Plan "IH 20" zu den folgenden Punkten Aussagen gemacht und ggf. Festsetzungen getroffen.

Landschaftsökologische Bestandsaufnahme und Bewertung

- Naturräumliche Einheiten
- Zustand von Natur und Landschaft
- Landschaftsbild
- Planungsvorgaben aus landschaftsökologischer Sicht
- Siedlung und Nutzung

AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN

Landschaftspflegerische Maßnahmen

- Vermeidung und Minimierung von Eingriffen
- Ausgleichsmaßnahmen
- Gestaltungsmaßnahmen
- Biotopverbundsystem

ERSATZMAßNAHMEN

Vorschläge für textliche Festsetzungen

Die Aussagen und Maßgaben des landschaftsökologischen Fachbeitrages Bebauungsplan "IH 20" werden Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Die Fläche der Gemarkung Flachsmeer, der Flur 8 Flurstück 59 wird für die, durch die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes notwendigen Kompensationsmaßnahmen herangezogen.

Die Fläche gilt als Ersatzfläche und ist rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes "IH 20".

5.0 FOLGEMAßNAHMEN

5.1 Bodenordnende Maßnahmen

Die Flächen, die für die Entwicklung von Natur und Landschaft und den Bau bzw. Ausbau der erforderlichen Erschließungsanlagen benötigt werden, müssen von der Gemeinde erworben bzw. übernommen werden, soweit sie nicht bereits in deren Besitz sind.

5.2 Soziale Maßnahmen

Nachhaltige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Planungsgebiet lebenden und arbeitenden Menschen, werden nicht erwartet. Soziale Maßnahmen bei der Durchführung des Bebauungsplanes sind aus diesem Grund nicht erforderlich.

5.3 Oberbodenschutz (§202 BauGB)

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (§202 BauGB).

5.4 Kosten

Die für die Gemeinde Westoverledingen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "IH 20" entstehenden Kosten sind zu gegebener Zeit haushaltsmäßig bereitzustellen.

6.0 VERFAHRENSVERMERKE

Der Entwurf des Bebauungsplanes "IH 20" hat mit der Entwurfsbegründung gem. §3 (2) BauGB in der Zeit vom 25.8.94 bis 26.9.94 öffentlich ausgelegt.

Nach Abwägung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Westoverledingen den Bebauungsplan als Satzung gem. §10 BauGB und die dazugehörige Begründung in seiner Sitzung am 15.3.95 beschlossen.

Westoverledingen, den 13.7.95

Groen
Bürgermeister



Kantner
Gemeindedirektor

6.1 Textliche Festsetzungen

1. **Innerhalb der "Allgemeinen Wohngebiete" (WA₁) und (WA₂)** sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. §4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§1 (6) Nr.1 BauNVO).
2. Das Regenwasser von Dachflächen, von Lagerflächen und Flächen anderer Nutzung, von denen kein Eintrag von Schadstoffen ausgeht, ist auf den Grundstücken zu versickern, sofern die Bodenverhältnisse und der Grundwasserstand dieses zulässt (**Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. §9 Abs.1 Nr.20 BauGB**).
3. **Innerhalb der dargestellten Fläche für besondere Anlagen** zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG gem. §9 (1) Nr.24 BauGB ist ein 4,0m hoher Lärmschutzwall bzw. eine 4,0m hohe Lärmschutzwand zu errichten.
4. **Innerhalb der dargestellten Flächen für Vorkehrungen** zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG gem. §9 (1) Nr.24 BauGB sind im Abstand von 20-30m bis zur Straßenmitte der "B70" (Lärmschutzbereich 1) nur Wohngebäude zulässig, bei denen die der schallbelastenden Seite zugewandten Fenster- und Türelemente im 1. und 2. OG der Schallschutzklasse IV (Schallschutzklassen SSK, nach VDI 2791 bzw. DIN 4109) entsprechen.
5. **Innerhalb der dargestellten Flächen für Vorkehrungen** zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG gem. §9 (1) Nr.24 BauGB sind im Abstand von 31-50m bis zur Straßenmitte der "B70" (Lärmschutzbereich 2) nur Wohngebäude zulässig, bei denen die der schallbelastenden Seite zugewandten Fenster- und Türelemente im 1.OG der Schallschutzklasse II und die im 2.OG der Schallschutzklasse III (Schallschutzklassen SSK, nach VDI 2791 bzw. DIN 4109) entsprechen.
6. **Innerhalb der dargestellten Flächen für Vorkehrungen** zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG gem. §9 (1) Nr.24 BauGB sind im Abstand von 51-80m bis zur Straßenmitte der "B70" (Lärmschutzbereich 3) nur Wohngebäude zulässig, bei denen die der schallbelastenden Seite zugewandten Fenster- und Türelemente im 2. OG der Schallschutzklasse II (Schallschutzklassen SSK, nach VDI 2791 bzw. DIN 4109) entsprechen.
7. **Innerhalb der festgelegten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** (gem. §9 (1) Nr.25a BauGB) sind ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze vorzusehen.
8. **Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche** ist je 200m² Verkehrsfläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen (**Bindungen für Bepflanzungen gem §9 Abs.1 Nr.25b BauGB**).
Stammumfang 14-16cm; Baumscheiben mind. 10m²
9. **Innerhalb der "Allgemeinen Wohngebiete" (WA₁) und (WA₂) (gem. §4 BauNVO)** ist auf den Grundstücken jede angefangene 100m² versiegelte Grundstücksfläche entsprechend §9 (1) Nr.25b BauGB (Bindung für Bepflanzungen) ein standortgerechter Laubbaum (auch Obstbaum) zu pflanzen; Stammumfang: ≥ 12-14cm.
10. **Die Aussagen und Maßgaben des landschaftsökologischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan IH 20 sind Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.**

11. **Die Fläche der Gemarkung Flachsmeer, der Flur 8, Flurstück 59, Größe 8.200m² ist rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes Ih 20. Auf der Fläche sind Ersatzmaßnahmen (§12 NNatSchG) gem. beiliegendem landschaftsökologischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan IH 20 durchzuführen.**

6.2 Nachrichtliche Übernahmen

1. **Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten** ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden.
2. **Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten** Hinweise auf Altlagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.
3. **Innerhalb des Geltungsbereiches** ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. IS.132) anzuwenden.
4. **Innerhalb des Geltungsbereiches** ist die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. IS 58) anzuwenden.

6.3 Nachrichtlicher Hinweis

Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Lärmschutzeinrichtungen nach der Herstellung durch die Gemeinde vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu übernehmen und zu unterhalten. Ausgenommen ist der Lärmschutzwall auf dem Flurstück 339 innerhalb der öffentlichen Grünfläche.