

GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN

- Landkreis Leer -



BEBAUUNGSPLAN IH9 3. ÄNDERUNG „ORTSMITTE“

IN DER ORTSCHAFT IHRHOVE

gem. § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	3
2	RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1	Kartenmaterial	3
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.3	Städtebauliche Situation	4
3	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	4
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	4
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	4
3.3	Stand der vorbereitenden Bauleitplanung	4
3.4	Stand der verbindlichen Bauleitplanung	4
4	ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1	Belange des Denkmalschutzes	4
4.2	Abfallrechtliche / Bodenschutzrechtliche Belange	5
4.3	Belange von Natur und Landschaft	5
4.3.1	Belange des Artenschutzes	6
4.4	Belange des Immissionsschutzes	6
5	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung	7
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	7
5.4	Flächen für Gemeinbedarf	7
5.5	Öffentliche Verkehrsflächen	7
5.6	Grünflächen	8
5.6.1	Erhaltung von Einzelbäumen	8
5.7	Örtliche Bauvorschriften	8
6	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	8
6.1	Verkehrerschließung	8
6.2	Gas- und Stromversorgung	8
6.3	Schmutz- und Abwasserentsorgung	8
6.4	Wasserversorgung	8
6.5	Abfallbeseitigung	8
6.6	Oberflächenentwässerung	8
6.7	Fernmeldetechnische Versorgung	8
6.8	Sonderabfälle	8
7	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	9
8	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	10
9	NACHRICHTLICHE HINWEISE	10
10	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	11
11	VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE	11
11.1	Rechtsgrundlagen	11
11.2	Verfahrensübersicht	11
11.2.1	Aufstellungsbeschluss	11
11.2.2	Öffentliche Auslegung	11
11.2.3	Satzungsbeschluss	11
11.3	Planverfasser	11

Anlage:

Berichtigung des Flächennutzungsplanes

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. IH 9 für den Bereich der Ortsmitte der Ortschaft Ihrhove zu ändern und die 3. Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchzuführen.

Der Ursprungsplan wurde im Jahr 1993 aufgestellt und hat zwischenzeitlich zwei Änderungen erfahren. Anlass dieser Bebauungsplanänderung ist die Planung eines „Ärztetehauses“ einschl. einer Wohnnutzung im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches, östlich des Rennschlootes. Da das Feuerwehrgerätehaus in das Gewerbegebiet lh4b „Tjücher Kolken“ umgesiedelt wird und die zukünftige Nutzung des dann alten Feuerwehrgebäudes noch nicht geregelt ist, wird die Gemeinbedarfsfläche östlich entlang des Rennschlootes und westlich des Rathauses als Mischgebietsfläche ausgewiesen.

Für eine angestrebte bauliche Verdichtung werden für alle Mischgebietsflächen die Obergrenzen der Grundflächenzahl auf 0,6, der Geschossflächenzahl auf 1,2 und die Zahl der Vollgeschosse auf max. III bzw. IV für den Bereich des neu entstehenden Ärztetehauses festgesetzt. Um Gebäude mit III geschossiger Bauweise höhenmäßig zu begrenzen wird hier zusätzlich eine maximale Gebäude- und Firsthöhe festgesetzt. Die innenliegenden Baugrenzen des vorhandenen Mischgebietes werden flurstücksübergreifend und nicht mehr parzellenweise ausgewiesen.

Zur Vermeidung von Konflikten innerhalb des Ortskerns Ihrhove werden innerhalb des Mischgebietes die allgemein zulässigen Nutzungen wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig. Darüber hinaus werden auch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) ausgeschlossen. Diese Festsetzungen erfolgen unter Berücksichtigung des örtlich bereits vorhandenen Siedlungsbestandes. Zudem würden diese Nutzungen nicht im Einklang mit der planerischen Zielsetzung der städtebaulichen Beordnung stehen und hätten negative Auswirkungen auf den vorherrschenden Siedlungscharakter. Aus den gleichen Gründen wird desweiteren festgesetzt, dass für Gebäude entlang der Bahnhofstraße in einer Tiefe bis 20 m ab Straßenbegrenzungslinie in den zur Bahnhofstraße zugewandten Räumen im Erdgeschoss eine Wohnnutzung ausgeschlossen wird.

Für die Mischgebietsgebietsflächen werden zudem örtliche Bauvorschriften erlassen um ein ortsbildverträgliches Erscheinungsbild zu wahren.

Weiterhin sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ca. 110m lange Verrohrung des Rennschlootes – Gewässer II. Ordnung – innerhalb des Geltungsbereiches geschaffen werden.

Neben den o. g. Änderungsbereich beinhaltet der Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung die gesamte Fläche des Ursprungsplanes. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden demnach nicht nur die planungsrechtlichen Vorgaben zur Realisierung der o. g. Vorhaben geschaffen, es erfolgt zudem eine Aktualisierung der Plangrundlage. Demnach werden innerhalb der Flächen außerhalb der Änderungsbereiche die bisher gültigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen übernommen.

2 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. IH 9 – 3. Änderung - wurde unter Verwendung des vom Vermessungsbüro Beening zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1:1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. IH 9 – 3. Änderung - befindet sich im Zentrum der Ortschaft Ihrhove und umfasst eine ca. 2,5 ha große Fläche südlich der Bahnhofstraße (K23) und westlich der Großwolder Straße. Im Südwesten schließt das Bebauungsplangebiet lh3 an. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist derzeit bis auf wenige Teilflächen bereits bebaut. Im nordöstlichen Geltungsbereich befinden sich überwiegend Einrichtungen für den Gemeinbedarf (Rathaus und Haus Wohltat). Die restlichen Flächen sind gemischte Bauflächen mit nicht störenden Gewerbebetrieben (Hotel/Restaurant, Apotheke, Bestattungsunternehmen, Tischlerei, Bank) und Wohnnutzungen.

3 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Im Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen, Änderungsverordnung 2012, werden keine konkreten Aussagen bezüglich des Planungsraums getroffen. Die Gemeinde Westoverledingen ist der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer ist seit dem 03.07.2006 rechtskräftig.

Das RROP konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das Plangebiet. Den Darstellungen zufolge ist die Ortschaft Ihrhove als Grundzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung dargestellt.

3.3 Stand der vorbereitenden Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen aus dem Jahr 2006 ist das Plangebiet nordöstlich des Gewässers II. Ordnung „Rennschloot“ als Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Das Flurstück 112/11 sowie die Flächen südwestlich des „Rennschlootes“ sind gemischte Bauflächen.

Da die Gemeinbedarfsfläche der Feuerwehr nordöstlich entlang des Rennschlootes und westlich des Rathauses in eine gemischte Baufläche umgewandelt wird, weicht die neue Darstellung geringfügig von dem Flächennutzungsplan ab. Durch diese Abweichung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung jedoch nicht negativ beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird nach § 13a (2) Satz 2 im Wege der Berichtigung als gemischte Bauflächen angepasst.

3.4 Stand der verbindlichen Bauleitplanung

Der Ursprungsplan des Bebauungsplanes Nr. lh9 wurde im Jahr 1993 rechtskräftig. Im Jahr 1994 wurde die 1. vereinfachte Änderung wirksam. Seit 2013 ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes lh9 rechtskräftig. Mit der 3. Änderung werden die Festsetzungen der 2. Änderung außerhalb des Änderungsbereiches übernommen.

4 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange des Denkmalschutzes

Es wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit folgendem Text hingewiesen:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstr. 11 in Aurich, Tel.: 04941 / 1799-32 unverzüglich gemeldet werden (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz v. 30.05.1978, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135)).

Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

4.2 Abfallrechtliche /Bodenschutzrechtliche Belange

Die bisherigen „Freiflächen“ auf denen mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Ih9 überbaubare Mischgebietsflächen ausgewiesen werden, sind im Zuge der historischen Recherche auf mögliche Schadstoffbelastungen überprüft worden. Diese hat ergeben, dass aufgrund der bisherigen Nutzungen nicht mit Schadstoffbelastungen zu rechnen ist.

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Das Datenmaterial wurde vom ehemaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA, jetzt NLWKN) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor.

Sollten allerdings bei den geplanten Bau- Und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen (siehe nachrichtliche Hinweise im Bebauungsplan).

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Anfallende Abfälle (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer in der jeweils gültigen Fassung. Demnach sind die Abfälle einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wieder verwendet werden. Ein unbelasteter Bodenaushub liegt vor, wenn aufgrund der Vorermittlung eine Schadstoffbelastung ausgeschlossen werden kann, d. h. keine Hinweise auf anthropogene Veränderungen vorliegen, oder anhand von Analysen nachgewiesen wurde, dass die Zuordnungswerte Z0 der LAGA M 20 -Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen"- eingehalten werden.

Verwertungsmaßnahmen wie z. B. Flächenauffüllungen außerhalb des Baugrundstückes, Errichtung von Lärmschutzwällen usw., unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher vorab mit dem Landkreis Leer bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA Richtlinie M 20.

4.3 Belange von Natur und Landschaft

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. IH9 - 3. Änderung – wird aufgrund des geringen Planumfangs im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt.

Auf Grund bisheriger Änderungen des Bebauungsplanes Nr. IH 9 wird mit der vorliegenden Bauleitplanung zur Aktualisierung und Vereinfachung der Planzeichnung sowie zur Vermeidung planungsrechtlicher Unsicherheiten der gesamte Geltungsbereich des Ursprungsplanes bzw. der 1. Änderung aufgenommen. Der tatsächliche Änderungsbereich bezieht sich auf die angrenzende Mischgebietsfläche nordöstlich des Rennschlootes mit einer Größe von ca. 3.435 m² sowie auf die Mischgebietsfläche südwestlich des Rennschlootes mit einer Größe von ca. 12.920 m². Durch die Herausnahme der innenliegenden Baugrenzen und der Erhöhung der Grundflächenzahl auf 0,6, kann es zu einer geringfügig höheren Versiegelung des Bodens durch die Bebauung kommen. Es sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Die maximal versiegelten Mischgebietsflächen umfassen eine Größe von ca. 13.084 m². Die zulässige Grundfläche ist somit kleiner als 20.000 m², so dass die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a (3) BauGB keine Anwendung findet.

Die externe Kompensationsfläche in der Gemarkung Völlen, Flur 14, Flurstück 261 mit einer Teilfläche von 0,13 ha wird in die neue Planung übernommen.

4.3.1 Belange des Artenschutzes

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein und sind bei der Realisierung von Vorhaben relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird zu diesem § 13a BauGB Verfahren ergänzend geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) vorzusehen sind.

Von den potentiell vorkommenden, artenschutzrechtlich relevanten Arten sind Brutvögel und Fledermäuse im Plangebiet zu erwarten. An Brutvögeln sind überwiegend Gehölzbrüter in den umgebenden Gehölzbeständen zu erwarten. Fledermausquartiere sind in alten Baumbeständen nicht auszuschließen.

Sollten dennoch Gehölzfällungen notwendig werden, sind diese nur außerhalb der Brutzeiten durchzuführen (von 1. Okt. bis 28. Feb.), um eine Tötung von Tieren und die Zerstörungen von Gelegen zu vermeiden. Weiterhin wären zu entfernende Gehölze auf mögliche Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu überprüfen (Fledermäuse), um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sicher auszuschließen.

Für die zu erwartenden Brutvogelpopulationen liegt, durch den Lebensraumverlust, verursacht durch einzelne Gelölzentnahmen, kein Verstoß gegen das Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der betroffenen Tierarten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, wovon hier auszugehen ist.

Aufgrund der Bestandssituation ist auch nicht von einer erheblichen Störung auszugehen, so dass insgesamt bei Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsgrundsätze ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nicht zu erwarten ist.

4.4 Belange des Immissionsschutzes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ih9 befindet sich im westlichen Bereich der Ortschaft Ihrhove in einem Raum, der in schalltechnischer Hinsicht durch verschiedene Lärmbeeinflussungen geprägt ist.

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft die Bahnhofstraße – K23, entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze die Großwolder Straße und parallel der westlichen Geltungsbereichsgrenze die Blinkstraße. Desweiteren verläuft westlich des Bebauungsplanes Ih9 die Bahnstrecke Leer-Meppen und Leer-Groningen.

Zur Beurteilung der schalltechnischen Gesamtsituation ist für den vorliegenden Planbereich durch das Ingenieurbüro Zech, Lingen, eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt worden.

Hinsichtlich der prognostizierten Verkehrslärmentwicklung für das Jahr 2025 kommt die schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet entlang der Bahnhofstraße und Großwolder Straße die schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete tags in einem schmalen Streifen überschritten werden.

Nachts werden die schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete im gesamten Plangebiet u. a. durch den Schienenverkehr überschritten.

Somit sind für schützenswerte Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 passive Lärmschutzmaßnahmen umzusetzen. Zusätzlich sind Festsetzungen im Hinblick auf typische Aufenthaltsbereiche im Freien (Terrassen etc.) erforderlich. Diese Festsetzungen wurden in die Planzeichnung übernommen.

5 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung für die Mischgebietsausweisung (MI) südwestlich des „Rennschlootes“, sowie für das Flurstück 112/11 wird übernommen.

Die Fläche nordöstlich des Rennschlootes wird neu als Mischgebietsfläche ausgewiesen.

Zur Vermeidung von Konflikten innerhalb des Ortskerns Ihrhove sind innerhalb des Mischgebietes die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 6 bis Nr. 8 BauNVO, wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a (3) Nr. 2 BauNVO nicht zulässig. Darüber hinaus sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a (3) Nr. 2 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese Festsetzungen erfolgen unter Berücksichtigung des örtlich bereits vorhandenen Siedlungsbestandes. Zudem würden diese Nutzungen nicht im Einklang mit der planerischen Zielsetzung der städtebaulichen Beordnung stehen und hätten negative Auswirkungen auf den vorherrschenden Siedlungscharakter. Aus den gleichen Gründen wird desweiteren festgesetzt, dass für Gebäude entlang der Bahnhofstraße in einer Tiefe bis 20 m ab Straßenbegrenzungslinie mit den zur Bahnhofstraße zugewandten Räumen im Erdgeschoss eine Wohnnutzung ausgeschlossen wird.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das gesamte Mischgebiet wird die Grundflächenzahl GRZ auf 0,6 sowie die Geschossflächenzahl GFZ auf 1,2 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse im Bereich des neu entstehenden Ärztehauses wird auf maximal IV festgesetzt und für die restliche Mischgebietsfläche auf max. III Vollgeschosse mit einem Höchstmaß für die Gebäudehöhe von 13,50m und für die Traufhöhe von 8,50m.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Für die gesamte überbaubaren Mischgebietsfläche des Bebauungsplanes Ih9 die offene Bauweise (o) festgesetzt.

Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§12 und 14 BauNVO unzulässig.

5.4 Flächen für Gemeinbedarf

Für das Flurstück 113/4 (Haus Wo(h)ltat bleibt die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen. Im nordwestlichen Geltungsbereich wird die Ausweisung Gemeinbedarfsfläche der öffentlichen Verwaltung (Rathaus) übernommen.

5.5 Öffentliche Verkehrsflächen

Entlang des Plangebietes führt als nördliche Begrenzung die Bahnhofstraße (K23) und als östliche Begrenzung die Großwolder Straße.

5.6 Grünflächen

Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Gewässers II. Ordnung Nr. 49 „Rennschloot“ wird nach Vorgabe der Muhder Sielacht ein 5 m breiter Räumstreifen als private Grünfläche festgesetzt. Dieser ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten, um bei Bedarf auch den Einsatz von Maschinen zur Aufreinigung zu ermöglichen.

5.6.1 Erhaltung von Einzelbäumen

Die innerhalb des Bebauungsplanes Ih9 befindlichen, erhaltenswerten Einzelbäume wurden zur Erhaltung der Ortsbildprägenden Wirkung sowie ihrer ökologischen Funktion in ihrem Bestand aufgenommen und entsprechend gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB gesichert. Diese sind zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge auf Grund einer Befreiung sind adäquat zu ersetzen. In einem Umkreis von 5,00m, ausgehend von der Stammmitte der festgesetzten Einzelbäume, sind Abgrabungen und Aufschüttungen nicht zulässig.

5.7 Örtliche Bauvorschriften

Im Sinne der Ortsbildverträglichen städtebaulichen Entwicklung der dörflich geprägten Ortsmitte von Ihrhove, werden örtliche Bauvorschriften über die Dachgestaltung der Dachformen erlassen.

Diese besagen, dass die Hauptdachflächen als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer ausgeführt werden müssen, mit einer Dachneigung von mindestens 35°. Dies gilt nicht für Dachgauben, Erker, Garagen und Nebengebäuden mit einer Grundfläche $\leq 50,00\text{m}^2$.

6 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

6.1 Verkehrserschließung

Die nördliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Bahnhofstraße (K23) und die östliche Erschließung über die Großwolder Straße.

6.2 Gas- und Stromversorgung

Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

6.3 Schmutz- und Abwasserentsorgung

Die Schmutz- und Abwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen Kanalisationsleitungen.

6.4 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Wasserversorgungsverbandes Overledingen (WVO).

6.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Leer durchgeführt.

6.6 Oberflächenentwässerung

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll über die vorhandene Oberflächenwasserkanalisation abgeführt werden.

6.7 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.

6.8 Sonderabfälle

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

7 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. §6 (3) BauNVO unzulässig
2. Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI) sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 6 bis Nr. 8 BauNVO, wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a (3) Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.
3. Innerhalb des Plangebietes gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt:

- a) Traufe: Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut (dieses gilt nicht für Walme, Dachgauben, Dacherker sowie andere, dem Dach deutlich untergeordnete Bauteile.)
- b) Gebäudehöhe: höchster Punkt der Dacheindeckung

Unterer Bezugspunkt:

Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße.

4. Für Gebäude entlang der Bahnhofstraße in einer Tiefe bis 20 m ab Straßenbegrenzungslinie mit den zur Bahnhofstraße zugewandten Räumen im Erdgeschoss ist eine Wohnnutzung ausgeschlossen.
5. Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§12 und 14 BauNVO unzulässig.
6. Werden Bestandsgebäude von der Baugrenze 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.
Reparaturarbeiten, Umbauarbeiten und Nutzungsänderungen können im Rahmen des Bestandschutzes ohne Rücksicht auf die Baugrenzen durchgeführt werden.
7. Die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Räumstreifen“ entlang des Gewässers II. Ordnung Nr. 49 „Rennschloot“ der Muhder Sielacht, sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.
8. Hochbauliche Nebenanlagen gem. §12 und §14 BauNVO (Garagen, Gartenhäuschen u. ä.) sind im Bereich des verrohrten Gewässers und des Unterhaltungstreifens, innerhalb der Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, unzulässig.
9. Festgesetzte Einzelbäume gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind dauerhaft zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen aufgrund einer Befreiung sind adäquat zu ersetzen.
10. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BimSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind in den als Lärmpegelbereich III (gem. DIN 4109) gekennzeichneten Bereichen für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R_{w,res}) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich III:

Aufenthalträume von Wohnungen,

Unterrichtsräume u. ä.:

Bürräume u. ä.:

erf. R_{w,res} = 35 dB

erf. R_{w,res} = 30 dB

11. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BimSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind in den gekennzeichneten Bereichen (gesamter Geltungsbereich) bei Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämpfte Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Alternativ kann die Lüftung von zum Schlafen geeigneten Räumen ohne schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen bei Einzelnachweis erfolgen.
12. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BimSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind in den gekennzeichneten Bereichen bei Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen Außenwohnbereiche ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahme kann die Anordnung dieser Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den lärmabgewandten Seiten verstanden werden.
13. Die Fläche der Gemeinde Westoverledingen, Gemarkung Völlen, Flur 14, Flurstück 261 (Gesamtgröße 61.045 m², anteilig werden 1.300 m² benötigt) ist rechtsverbindlicher Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. Ih9 (Kompensationsfläche). Auf der bezeichneten Fläche werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. §9 (1) Nr. 20 BauGB zur abschließenden Kompensation von unvermeidbaren zulässigen Eingriffen in die Natur und Landschaft (Entwicklung von artenreichen, extensiven Grünland) umgesetzt.

8 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. Ih9 gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Westoverledingen.
2. Gem. § 8 NDSchG dürfen in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.
3. Gem. § 10 (1) Nr. 4 bedarf einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichten, ändern oder beseitigen will.

9 NACHRICHTLICHE HINWEISE

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstr. 11 in Aurich, Tel.: 04941 / 1799-32 unverzüglich gemeldet werden (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz v. 30.05.1978).

Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des

Landkreises Leer zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauaufsichtsführende Firma.

3. Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Anfallende Abfälle (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer in der jeweils gültigen Fassung. Demnach sind die Abfälle einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wieder verwendet werden. Ein unbelasteter Bodenaushub liegt vor, wenn aufgrund der Vorermittlung eine Schadstoffbelastung ausgeschlossen werden kann, d. h. keine Hinweise auf anthropogene Veränderungen vorliegen, oder anhand von Analysen nachgewiesen wurde, dass die Zuordnungswerte Z0 der LAGA M 20 - Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen"- eingehalten werden.
4. Verwertungsmaßnahmen wie z. B. Flächenauffüllungen außerhalb des Baugrundstückes, Errichtung von Lärmschutzwällen usw., unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher vorab mit dem Landkreis Leer bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.
5. Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA Richtlinie M 20.
6. Es ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO 1990) anzuwenden.

10 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften gilt für die Mischgebietsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Ih9. Ausgenommen von der Vorschrift ist die nordwestliche Teilfläche des Flurstückes 112/6 und das Flurstück 112/6.
2. Die Hauptdachflächen müssen als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer ausgeführt werden mit einer Dachneigung von mindestens 35°. Dies gilt nicht für Dachgauben, Erker, Garagen und Nebengebäuden mit einer Grundfläche $\leq 50,00 \text{ m}^2$.

11 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -ÜBERSICHT / -VERMERKE

11.1 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- PlanzVO (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NKomV (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

11.2 Verfahrensübersicht

11.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 18.06.2014 gem. § 2 BauGB den Beschluss zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Ih9 „Ortsmitte“ in der Ortschaft Ihrhove im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst.

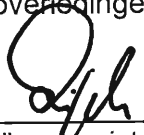
11.2.2 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 06.11.2014 bis 08.12.2014 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegen. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 23.10.2014 durch die Tagespresse.

11.2.3 Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 19.03.2015 die 3. Änderung des Bebauungsplan Ih9 "Ortsmitte" mit örtlichen Bauvorschriften einschl. Begründung beschlossen.

Westoverledingen, den 03.06.2015

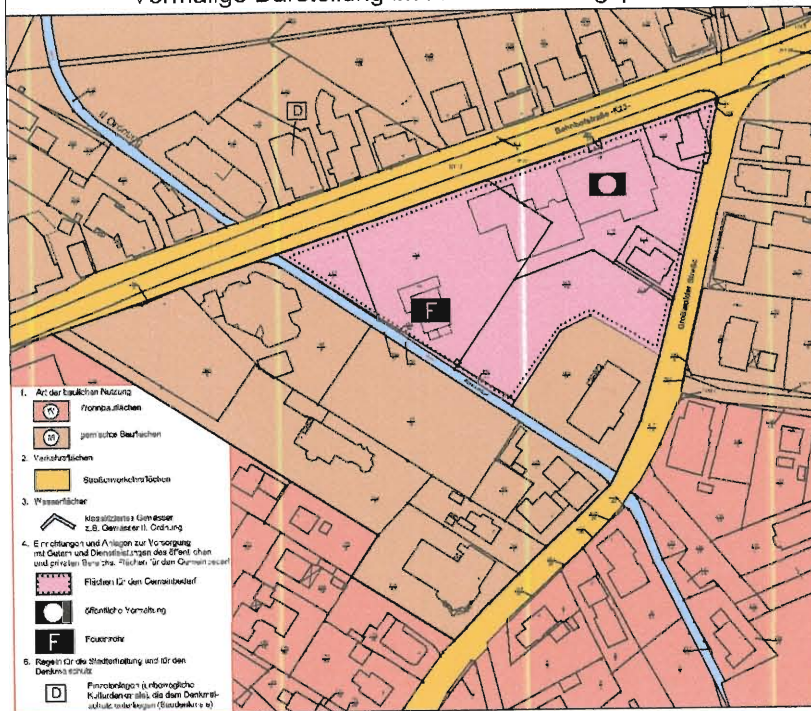


Der Bürgermeister

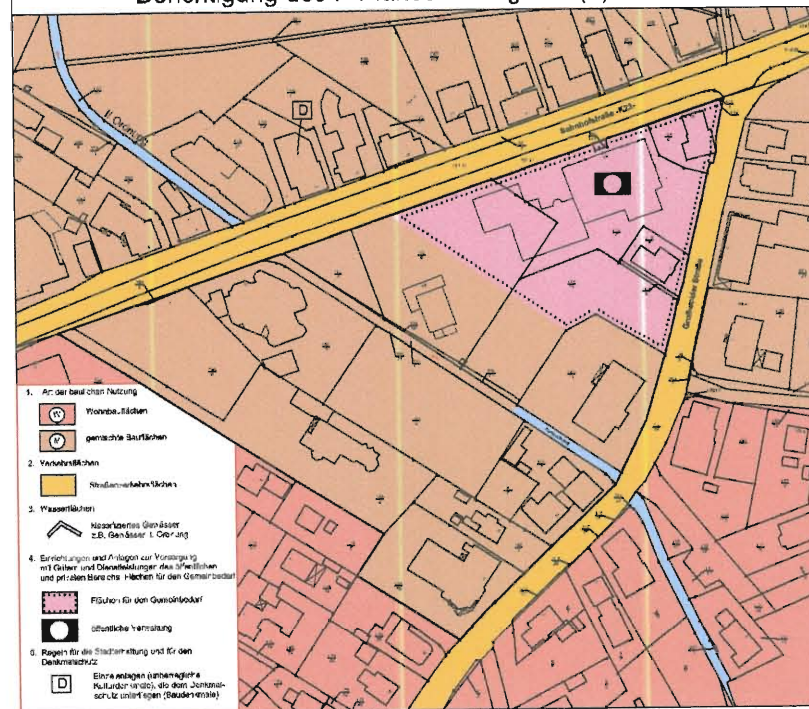
11.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Ih9 "Ortsmitte" in der Gemarkung Ihrhove erfolgte durch den Fachbereich 3 - Bauen und Planen - der Gemeinde Westoverledingen.

Vormalige Darstellung im Flächennutzungsplan



Berichtigung des F-Planes nach § 13a (2) Nr. 2



Gemeinde Westoverledingen

Berichtigung des Flächennutzungsplans in Verbindung mit der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 9 "Ortsmitte"

Kurzerläuterung

Der Flächennutzungsplan kann vor formaler Änderung im Wege der Berichtigung angepasst werden, wenn ein Bebauungsplan, dessen Inhalte von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauG aufgestellt wird und die geordnete Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird.

Im vorliegenden Fall ist die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Ih9 „Ortsmitte“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt worden. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt hier bisher eine Gemeinbedarfsläche mit der Zweckbestimmung Feuerzweck dar. In der 3. Änderung des Bebauungsplanes Ih9 wird ein Teilbereich dieser Fläche als Mischgebiet festgesetzt mit einer teilweisen Verrohrung des Gewässers II. Ordnung und weicht damit von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. In der Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird hier die Fläche für gemischte Bauflächen erweitert (siehe oben rechts).