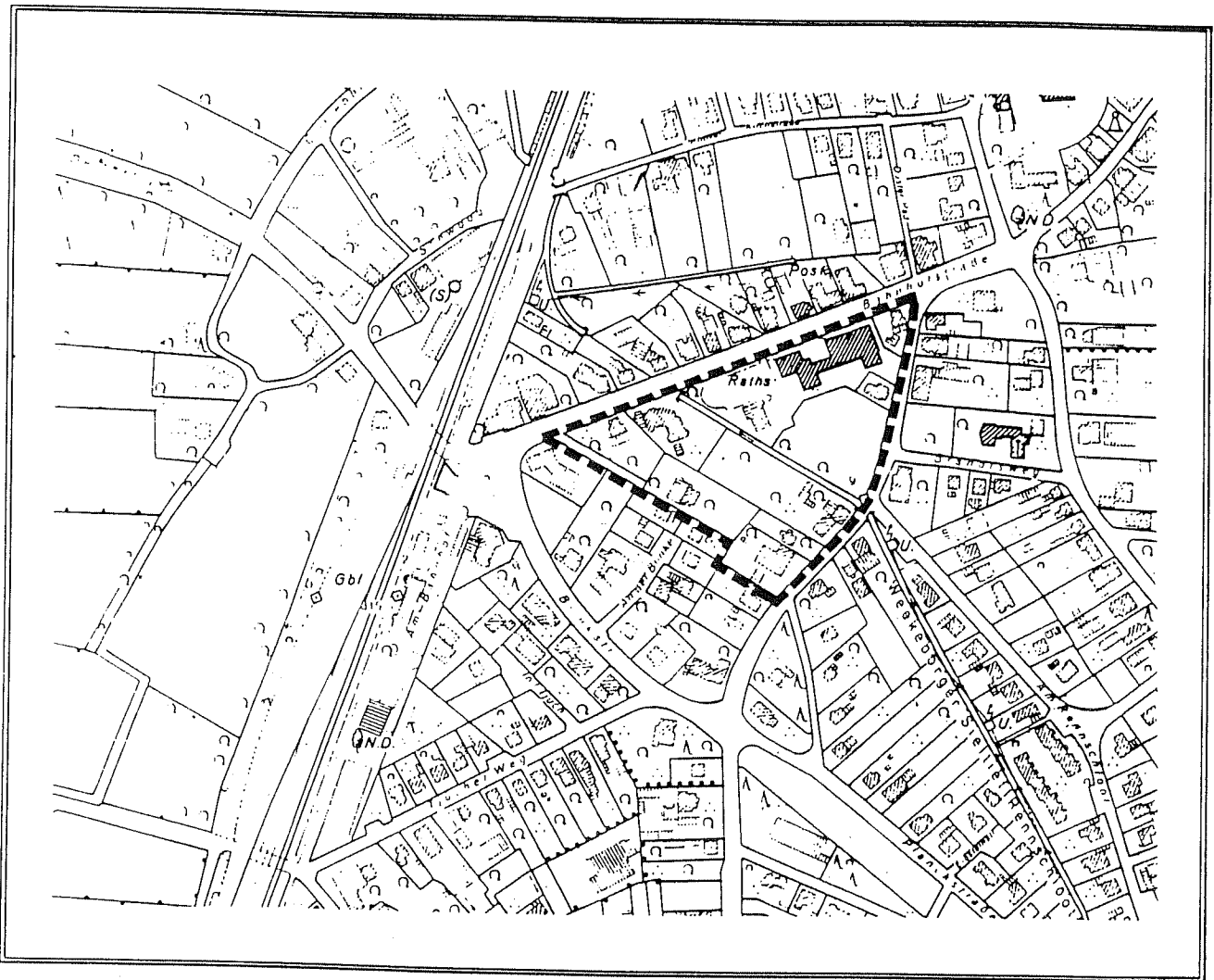


Gemeinde Westoverledingen  
Begründung zum Bebauungsplan Ih 9  
Ihrhove

Übersichtsplan M. 1 : 5000



Oldenburg, Oktober 1992

## INHALTSVERZEICHNIS

1.0	Rechtsgrundlagen . . . . .	4
2.0	Geltungsbereich des Bebauungsplanes . . . . .	4
3.0	Ziele und Zwecke der Planung . . . . .	4
4.0	Stand der Bauleitplanung / Planungsrahmenbedingungen . . . . .	4
4.1	Flächennutzungsplan . . . . .	4
4.2	Grünraumkonzept Ihrhove . . . . .	4
5.0	Ergebnisse der Bestandsaufnahme . . . . .	5
5.1	Allgemeine Situation des Ortsteiles . . . . .	5
5.2	Erschließung . . . . .	5
5.3	Realnutzung . . . . .	5
5.4	Räumliches Umfeld des Plangebietes . . . . .	6
6.0.	Inhalte des Bebauungsplanes . . . . .	6
6.1	Art der baulichen Nutzung . . . . .	6
6.2	Maß der baulichen Nutzung . . . . .	6
6.3	Flächen für Gemeinbedarf . . . . .	6
6.4	Erschließung . . . . .	7
6.5	Grünflächen . . . . .	7
6.6	Wasserflächen . . . . .	7
6.7	Grünordnungsmaßnahmen . . . . .	7
7.0	Umweltverträglichkeit . . . . .	8
7.1	Natur und Landschaft . . . . .	8
7.2	Altlasten . . . . .	8
8.0	Ver- und Entsorgung . . . . .	9
8.1	Wasserversorgung . . . . .	9
8.2	Elektrizitätsversorgung . . . . .	9
8.3	Gasversorgung . . . . .	9
8.4	Oberflächenentwässerung . . . . .	9
8.5	Abwasserbeseitigung . . . . .	9
8.6	Müllbeseitigung . . . . .	9

---

9.0	Städtebauliche Übersichtdaten . . . . .	9
10.0	Nachrichtliche Übernahme . . . . .	10
11.0	Textliche Festsetzungen . . . . .	10
12.0	Örtliche Bauvorschriften . . . . .	11

## **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 Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Im Nordwesten wird das Plangebiet durch die Bahnhofstraße (K 23) begrenzt. Die südöstliche Begrenzung erfolgt durch die Großwolder Straße, die südöstliche Begrenzung durch die Grenzen der Flurstücke 286/15, 286/35, 286/36, 170/4, 170/8 und 170/32.

## **3.0 Ziele und Zwecke der Planung**

Die Gemeinde Westoverledingen hat die Absicht, im Ortsteil Ihrhove einen Bebauungsplan aufzustellen. Ziel der Planung ist es, ortskernnahe Flächen als Bauland verfügbar zu machen, die bestehende Bebauung sowie die bestehenden Nutzungen planungsrechtlich abzusichern und Erweiterungen zu ermöglichen.

## **4.0 Stand der Bauleitplanung**

### **4.1 Flächennutzungsplan**

Der nordöstliche Teil des Plangebietes ist als Gemeinbedarfsfläche für die Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung, der Post und der Feuerwehr dargestellt. Im Südosten sind gemischte Bauflächen dargestellt.

### **4.2 Grünraumkonzept Ihrhove**

Das Grünraumkonzept weist die Flächen südwestlich des Rennschlootes als Wohn- bzw. Mischfläche aus. Die Fläche nordwestlich des Rennschlootes ist als Fläche für die Gemeindeverwaltung mit angrenzendem Dorfplatz ausgewiesen. Darauf ist auch eine Fuß- und Radwegeverbindung vorgesehen.

## 5.0 Ergebnisse der Bestandsaufnahme

### 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.

Wichtige Funktionen des Ortsteiles sind zum einen Wohnen, zum anderen Sport und Erholung sowie Gewerbe.

### 5.2 Erschließung

Das Gebiet wird im Nordwesten von der Bahnhofstraße (K23) und im Südosten von der Großwolder Straße tangiert. Die Bahnhofstraße führt im Nordosten nach Folmhusen, die Großwolderstraße führt in südlicher Richtung über Großwolde nach Papenburg. Im Norden mündet die Großwolder Straße in die Bahnhofstraße. Beide Straßen dienen zur Erschließung der äußeren Grundstücke des Plangebiets. Die inneren Grundstücke werden durch einen Weg an der südwestlichen Grenze des Plangebietes erschlossen.

### 5.3 Realnutzung

Im Plangebiet befinden sich vielfältige Nutzungen: Einrichtungen für den Gemeinbedarf, Dienstleistung, Handwerk, eine Gaststätte und Wohnnutzung. Das Gebiet wird etwa in der Mitte durch einen Wasserlauf, den "Renschloot" geteilt. Im Anschluß an den Renschloot befindet sich eine Wasserfläche, die als Löschteich für die Feuerwehr dient. Zwischen der Feuerwehr und der Post ist eine Grünfläche vorhanden.

Nordöstlich des Renschloots befindet sich an der Bahnhofstraße der Standort der Gemeindeverwaltung. Neben weiteren öffentlichen Einrichtungen wie der Post (an der Großwolder Straße) und der Feuerwehr (an der Bahnhofstraße) sind noch ein Imbiss, eine Reinigung und ein Wohngebäude (Hausmeister der Gemeindeverwaltung) vorhanden.

Auf der Fläche südwestlich des Renschloots findet in erster Linie Wohnnutzung statt. Lediglich auf zwei Grundstücken ist Mischnutzung vorzufinden: eine Apotheke und eine Gaststätte an der Bahnhofstraße und eine Tischlerei an der Großwolderstraße.

Etwa in der Mitte zwischen Bahnhofstraße und Großwolder Straße, unmittelbar am Renschloot ist eine Grünfläche mit Obstbäumen vorhanden. Das südwestlich daran angrenzende Grundstück weist ebenfalls einen großen Baumbestand auf. Dabei handelt es sich um Gartenland mit überwiegend Nadelgehölzen.

Die Bausubstanz weist unterschiedliche Geschossigkeiten auf: die überwiegende Anzahl der Gebäude ist eingeschossig, einige wenige sind zweigeschossig und ein Gebäudeteil des Rathauses ist sogar dreigeschossig. Es handelt sich fast ausschließlich um Bauten mit Außenwänden aus rotem Ziegelmauerwerk mit Sattel- bzw. abgewalmten Dächern. In letzter Zeit hat auch das Rathaus nachträglich ein Dach erhalten.

#### **5.4 Räumliches Umfeld des Plangebietes**

Nordwestlich des Plangebietes, an der Bahnhofstraße, befindet sich ein- bis zweigeschossige Mischnutzung mit Sattel- und Krüppelwalmdächern. Im Südosten ist ebenfalls Mischnutzung in ein- bis zweigeschossiger Bauweise sowie eine größere Freifläche vorzufinden. Im Südwesten sind überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohngebäude vorhanden.

### **6.0 Inhalte des Bebauungsplanes**

#### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Der südwestliche Teil des Plangebiets wird bis zum Rennschloot als Mischgebiet ausgewiesen. Diese Festsetzung dient zur Sicherung des Bestandes und läßt auch noch Entwicklungsmöglichkeiten für die bestehenden Nutzungen offen.

#### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Entsprechend dem Bestand wird eine Geschossigkeit von II mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Diese Festsetzungen lassen sowohl verdichtetes Bauen wie auch Erweiterungsmöglichkeiten zu, verhindern jedoch eine zu große Inanspruchnahme der bestehenden Freiflächen.

Die Bauteppiche sind recht großzügig festgesetzt und ermöglichen die Sicherung und die Erweiterung bzw. den Umbau des Bestandes wie auch Neubaumaßnahmen. Die Baugrenzen verlaufen parallel zur Straßenbegrenzungslinie und zu den Flurstücksgrenzen. Der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie beträgt 3 m, der Abstand zu den Grundstücksgrenzen i.d.R. 3 bis 5 m. Für Gebäudeteile, die von der Baugrenze durchschnitten werden, wird die Erhaltung durch eine textliche Festsetzung gesichert.

Für das gesamte Mischgebiet gilt die Ausweisung der offenen Bauweise.

#### **6.3 Flächen für Gemeinbedarf**

Die Fläche nördlich des Rennschloots wird bis auf ein kleines Teilstück als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Diese Fläche dient für Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bedarfs. Die bereits bestehenden Einrichtungen werden planungsrechtlich festgesetzt. Es werden somit Einrichtungen und Anlagen für öffentliche Verwaltungen (Rathaus), Post und Feuerwehr festgesetzt. Das Grundstück, auf dem sich zur Zeit ein Imbiss befindet, soll von der Gemeinde erworben werden, um langfristig Flächen für die Erweiterung des Rathauses zur Verfügung zu stellen. Das auf dem Grundstück befindliche Gebäude hat jedoch Bestandschutz. Der Bestandsschutz wird mit einer textlichen Festsetzung gesichert.

Auf der Gemeinbedarfsfläche werden Baugrenzen festgesetzt. Sie orientieren sich an dem Bestand (Gebäude und Stellplätze) und lassen noch Entwicklungsmöglichkeiten offen. Die Baugrenzen verlaufen parallel zur Straßenbegrenzungslinie in 3 m Abstand, parallel zur Flurstücksgrenze und an den bzw. parallel zu den Gebäuden. Die Stellplätze dürfen, mit Ausnahme der eigens dafür vorgesehenen Fläche, nur auf den überbaubaren Flächen errichtet werden. Die als Fläche für Stellplätze ausgewiesene Fläche sichert einen bereits bestehenden Parkplatz.

#### **6.4 Erschließung**

Im Bereich des Bebauungsplanes sind bereits sämtliche Erschließungsstraßen ausgebaut. Eine Neuanlegung von öffentlichen Straßenkörpern ist nicht vorgesehen. Bei vorgesehenen Aufbrucharbeiten wird der jeweilig ausführende Unternehmer auf die Erkundigungspflicht hingewiesen.

Die Einrichtungen auf den öffentlichen Flächen werden von der Großwolder Straße und der Bahnhofstraße erschlossen. Von diesen beiden Straßen werden auch fast alle übrigen Grundstücke im Plangebiet erschlossen. Weitere Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich. Für die Erschließung der gebietsinternen Grundstücke wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht befindet sich auf der vorhandenen Wegeparzelle im Südwesten des Plangebiets und ist zugunsten der Anlieger festgesetzt. Das andere Geh-, Fahr- und Leitungsrecht befindet sich südwestlich des Rennschloots und ist zugunsten der Anlieger und der Allgemeinheit, da es auch zur Erreichbarkeit der Gemeinbedarfsfläche (über den Rennschloot) dient. Eine südliche öffentliche verkehrsmäßige Anbindung der inneren Grundstücke an die Gemeindestraße "An der Blinke" ist nicht vorgesehen.

#### **6.5 Grünflächen**

Die vorhandene Grünfläche zwischen der Gemeinbedarfsfläche und dem Rennschloot wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

#### **6.6 Wasserflächen**

Der Rennschloot, der eine Grenze zwischen den öffentlichen Einrichtungen und Privatgrundstücken bildet, wird als Wasserfläche festgesetzt.

#### **6.7 Grünordnungsmaßnahmen**

Zur Sicherung des vorhandenen Baumbestandes im Plangebiet wird textlich festgesetzt, daß Bäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 60 cm in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden zu erhalten sind. Sinn und Zweck dieser Festsetzung ist die Gliederung des Orts- und Landschaftsbildes, die Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und die Verbesserung des Kleinklimas.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Obstbäume auf privaten Grundstücken, Baumbestände in Gärtnereien oder Baumschulen, und Wald.

Die bestehende Grünfläche auf der Fläche für Gemeinbedarf wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, um gegebenenfalls durch weitere Bebauung bzw. Versiegelung betroffene Flächen auszugleichen.

## **7.0 Umweltverträglichkeit**

### **7.1 Natur und Landschaft**

Nach den Ausführungen des Nds. Naturschutzgesetzes sind Natur und Landschaft im besiedelten wie 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 Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

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

Im folgenden wird in Anlehnung an die Eingriffsregelung kurz aufgezeigt, wie der gegenwärtige Zustand der betroffenen Fläche einzuschätzen ist und wie sich die Realisierung des Bebauungsplanes IH 9 auf Natur und Landschaft auswirkt. Des weiteren wird der mit der Änderung verbundene Eingriff dargestellt sowie Maßnahmen in Art und Umfang aufgezeigt, die erforderlich sind, um die Folgen des Eingriffs zu kompensieren.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um überwiegend bebaute Grundstücke mit größtenteils bereits versiegelten Flächen. Durch die Realisierung des Bebauungsplanes sind dort Erweiterungen möglich, von denen aber keine wertvollen Flächen betroffen werden. Die betroffenen Flächen werden i.d.R. als Gartenland intensiv genutzt und sind durch die bereits bestehende Versiegelung in ihrem Wasserhaushalt und der Bodengenese bereits angegriffen. Von einem wesentlichen Eingriff in Natur und Landschaft kann man daher nicht sprechen.

Im Inneren des Plangebietes befindet sich jedoch eine größere Obstbaumwiese, die durch die Realisierung des Bebauungsplanes in Bauland umgeformt wird. Damit eine Teilversiegelung der betroffenen Fläche verbunden, der verbleibende Teil wird als Gartenland intensiv genutzt. Die Versiegelung von Flächen ist grundsätzlich als Eingriff zu werten. Es werden Vegetationsbestände vernichtet, das natürliche Bodengefüge bzw. die weitere Entwicklung wird gestört. Es ist daher ein Ausgleich erforderlich.

Als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen wird ein Teil der Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Die Fläche ist in der Planzeichnung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichnet. Es sollten dort Anpflanzungen in ähnlicher Art wie auf der Eingriffsfläche vorgenommen werden. Insgesamt sollte die Fläche naturnah gestaltet werden und weitestgehend sich selbst überlassen bleiben.

### **7.2 Altlasten**

Zur Überprüfung möglicher Altlasten sind bei Bauvorhaben grundsätzlich Bodenuntersuchungen durchzuführen.

Das Grundstück, auf dem sich zur Zeit eine Reinigung befindet (Flurstücksnummer 114/4), ist als gefahrenverdächtige Betriebsfläche anzusehen und wird entsprechend in der Planzeichnung als solche ausgewiesen. Vor Beginn etwaiger Baumaßnahmen wird die Gemeinde gemäß § 73 NBauO darauf hinweisen.



Vor den Baumaßnahmen ist das Erdreich und das Gebäude auf evtl. vorhandene Schadstoffbelastungen zu überprüfen. Weitere Maßnahmen zur Durchführung unterliegen dem Bauordnungsamt des Landkreises Leer.

## 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.

### 8.5 Abwasserbeseitigung

Die Abwässer werden zum vorhandenen Klärwerk Ihrhove geleitet.

### 8.6 Müllbeseitigung

Die zentrale Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Leer.

## 9.0 Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamtfläche des Plangebietes	2,41 ha
-------------------------------	---------

---

Mischgebiet . . . . .	1,24 ha
-----------------------	---------

Fläche für Gemeinbedarf . . . . .	1,07 ha
-----------------------------------	---------

davon:

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	0,13 ha
-----------------------------------------------------------------------------------	---------

Öffentliche Grünfläche . . . . .	0,05 ha
----------------------------------	---------

Wasserfläche . . . . .	0,05 ha
------------------------	---------

## **10.0 Nachrichtliche Übernahme**

### **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.

### **Oberflächenentwässerung**

Für die schadlose Oberflächenentwässerung müssen die anfallenden Abflußmengen von den Dachflächen auf den jeweiligen Grundstücksflächen versickert werden (§9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB).

## **11.0 Textliche Festsetzungen**

### **§ 1 Stellplätze und Garagen**

1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Mischgebiet sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen sowie Anlagen zur Kleintierhaltung gemäß § 14 BauNVO zulässig.
2. Vor Garagen ist gemäß § 12 BauNVO ein Stauraum von 5,00 m von den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

### **§ 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 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.

Reparatur- und Umbauarbeiten können im Rahmen des Bestandsschutzes ohne Rücksicht auf die 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), gemessen in einer Höhe von 1,00 m über dem Erdboden, zu erhalten sind. Bei mehrstämmigen Bäumen ist die Summe der Stammumfänge entscheidend.

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.

## **12.0 Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung des Ortsbildes (§§ 97 und 98 NBauO)**

### **§ 6 Dächer**

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

Bei Nebenanlagen sind auch 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 Oktober 1992

Unterschrift

**Gemeinde Westoverledingen**

  
Bürgermeister



  
Gemeindedirektor

Diese Begründung hat in der Zeit vom 16. 10. 92 bis 16. 11. 92 mit dem Bebauungsplan Nr. IH 9 öffentlich ausgelegen.

Ihrhove, den 4. 5. 1993

  
Gemeindedirektor