

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan MM 1 mit baugestalterischen Festsetzungen für das Gebiet Marker Kirchweg und Marker Mühlenweg im Ortsteil Mitling-Mark

1. Erfordernisse der Planaufstellung gem. § 1 BauGB

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung für den Bereich der Ortschaft Mitling-Mark einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB aufzustellen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt die Eingrenzung des Kernbereiches Mark, um somit eine bauliche Verdichtung zu ermöglichen. Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist ferner das vorliegende Dorferneuerungskonzept. Die Belange des § 1 Abs. 5, 1 - 9 BauGB finden ihre Berücksichtigung. Eine übermäßige Ausnutzung von Grund und Boden erfolgt in dem vorgesehenen Planbereich nicht. Gleichzeitig wird die Inanspruchnahme von freien Flächen vermieden. Es ist lediglich vorgesehen, noch vorhandene Baulücken an den vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen zu schließen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Eigenentwicklung der Ortschaft Mitling-Mark und ist mit den Gesichtspunkten der städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

2. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes

Das vorgesehene Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen ausgewiesen. Die Ausweisung erfolgte als Dorfgebiet und ist somit mit dem Bebauungsplan identisch.

3. Bürgerbeteiligung gemäß § 3 BauGB

Die Gemeinde Westoverledingen wird die notwendige Bürgerbeteiligung in der Ortschaft Mitling-Mark durchführen. Die Planung wird ausreichend erörtert, über evtl. Bedenken und Anregungen wird nach sorgfältiger Abwägung entschieden.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Das gesamte Plangebiet wird von vorhandenen Gemeindestraßen sowie von der Kreisstraße 22 erschlossen. Der überwiegende Teil der Verkehrsflächen ist in ausreichender Breite vorhanden. Bei verschiedenen Teilstrecken ist ein zusätzlicher Landerwerb notwendig, um den Ausbau der Verkehrsflächen in erforderlicher Breite vornehmen zu können. Der Erwerb soll im Rahmen von Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern vorgenommen werden. Maßnahmen nach den Bestimmungen des § 45 und § 85 ff. BauGB sind möglich und ausdrücklich vorgesehen.

5. Städtebauliche Aussagen

Der Entwurf des Bebauungsplanes basiert auf die Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist klar gefaßt. Im Osten durch die östliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 129/5 sowie mit einem Abstand von 40 m von der Straßengrundstücksgrenze der Kreisstraße 22 im Bereich des Flurstückes 227/128 und die westliche Straßengrundstücksgrenze der Kreisstraße 22, im Norden durch die nörliche Straßengrundstücksgrenze der Gemeindestraße Fährpad, im Westen durch die westliche Straßengrundstücksgrenze der Gemeindestraße Fährpad sowie die westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 87/1, 90/1, 91, 107/1, 112/1, 114/1, 306/117, 305/120, 283/120, 46/5, 127/2 und 66/6, im Süden durch die südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 5/1, 4/1 und 129/2, Gemarkung Mitling-Mark.

6. Ausführung über Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Gebäudebestand im Bereich des Plangebietes zeigt eine typische Dorfstruktur. Vorhanden sind Wohngebäude, landwirtschaftliche Neben- und Voll-erwerbsbetriebe. Ferner befindet sich im Plangebiet das gemeindeeigene Mühlenareal mit Müllerhaus und Nebengebäuden.

Vorgesehen ist eine einzeilige Straßenbebauung. Eine weitere Beplanung des Innenbereiches ist nicht vorgesehen, so daß lediglich an den vorhandenen Verkehrsflächen eine weitere Bebauung stattfinden kann.

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden im Bebauungsplan die überbaubaren Flächen als Dorfgebiet (MB) ausgewiesen. Die Bebauung erfolgt in eingeschossiger Bauweise als Höchstgrenze. Die Grundflächenzahl sowie die Geschößflächenzahl wird in Übereinstimmung mit dem § 17 (1) der Baunutzungsverordnung auf 0,4 bzw. 0,5 festgelegt.

Entsprechend den Ausführungen des § 5 der Baunutzungsverordnung sind Wirtschaftsstellen mit den notwendigen Wohnungen, Wohngebäuden sowie sonstigen baulichen Anlagen zulässig. Einschränkungen für die vorhandenen Betriebe sind deshalb nicht vorgesehen, weil das Wohnen (sonstige Wohngebäude) gegenüber den dorfgebietstypischen Nutzungen keinen bevorzugten Schutz vor Immissionen beanspruchen kann.

7. Naturschutz und Landschaftsschutz

Im Bereich des Plangebietes sind Wallhecken nicht vorhanden. Ein Hinweis auf deren Erhaltung ist im Bebauungsplan somit nicht notwendig. Sämtliche erhaltungswürdigen Bäume werden gem. § 9, 25 (b) im Bebauungsplan festgesetzt. Eine evtl. Beseitigung einzelner festgeschriebener Bäume kann nur mit Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

8. Altlasten

Im Plangebiet wurden Deponien von Müll und sonstigen Schadstoffen nicht angelegt. Auf die Altlastenproblematik braucht deshalb nicht näher eingegangen werden.

9. Öffentliche Grünflächen

Die vorhandene Grünfläche im Bereich des Flurstückes 73/1 wird im Bebauungsplan festgesetzt. In dieser Grünfläche befindet sich das Hauptpumpwerk für die Beseitigung der häuslichen Abwasser des Ortsteiles Mitling-Mark. Eine Kennzeichnung gemäß Ziffer 7 der Planzeichenverordnung ist im Bebauungsplan erfolgt. Eine weitere Grünfläche befindet sich im Bereich der Flurstücke 229/131 sowie auf Teile der Flurstücke 233/137 und 30. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Eine Kennzeichnung ist ebenfalls im Bebauungsplan erfolgt.

10. Spielplätze

Der Bebauungsplan weist als Art der baulichen Nutzung ein Dorfgebiet aus. Auf die Anlegung eines Spielplatzes wird verzichtet, da in den dortigen privaten Grundstücksbereichen ausreichende Flächen zum Spielen zur Verfügung stehen.

11. Versorgung und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch ein bereits vorhandenes Leistungssystem des Wasserversorgungsverbandes Overledingen sichergestellt.

Abwasser

Für die Beseitigung der anfallenden häuslichen Abwasser hat die Gemeinde im Bereich des Plangebietes und darüber hinaus den Ausbau der Schmutzwasserkanalisation vorgenommen. Die anfallenden Abwasser werden über Gefälleleitungen einem Pumpwerk und vor dort über eine Druckrohrleitung dem Klärwerk Steenfelde zugeführt. Die vorhandenen Gebäude sind bereits alle an die Entsorgungseinrichtung angeschlossen. Die noch nicht bebauten Grundstücke werden ebenfalls an die zentrale Entsorgungsanlage angeschlossen. Die Beseitigung der anfallenden Stallabwasser erfolgt derzeit über Jauchegruben. Die notwendige Lagerkapazität sowie die zeitlichen Abfuhrmöglichkeiten werden derzeit von der Unteren Wasseraufsichtsbehörde geprüft. Es wird dabei davon ausgegangen, daß notwendige bauliche Anlagen zu erstellen sind.

Oberflächenwasser

Die Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt z. Z. teilweise über die vorhandenen Gräben bzw. über bereits verlegte Rohrleitungen. In dem Bereich, wo der straßenmäßige Ausbau noch erfolgen muß, soll die Beseitigung des anfallenden Wassers ebenfalls über ein Leitungssystem oder vorhandene Gräben abgeleitet werden. Vor dem Ausbau wird die notwendige Genehmigung von der zuständigen Sielacht und der Unteren Wasseraufsichtsbehörde eingeholt.

Elektrizität

Das Plangebiet wird durch ein bereits vorhandenes Kabelnetz der Energieversorgung Weser-Ems versorgt.

Gas

Die Versorgung des Gebietes mit Erdgas erfolgt über ein vorhandenes Leitungssystem der Energieversorgung Weser-Ems.

Kabelanschluß

Die Bundespost weist darauf hin, daß das öffentliche Telekommunikationsnetz (Kabel) vom Fernmeldeamt Leer bereitgestellt wird.

Müllabfuhr

Die Entsorgung des anfallenden Hausmülls ist durch die Müllentsorgung des Landkreises Leer sichergestellt. Die Entsorgung erfolgt durch Sachabfuhr.

12. Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne u. a. dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Ein Belang ist dabei der Umweltschutz, zu dem auch der Immissionsschutz und als Teil dessen der Schallschutz gehört. Das Plangebiet wird überwiegend von Gemeindestraßen erschlossen, die lediglich den Anliegerverkehr aufnehmen. Ein Durchgangsverkehr erfolgt nur über die Kreisstraße 22, die an der Oststeite des Plangebietes verläuft. Die verkehrliche Belastung der Kreisstraße 22 liegt lt. Auskunft des Straßenverkehrsamtes bei rd. 550 Fahrzeugen innerhalb von 24 Stunden, das ergibt einen Durchschnitt von 23 Fahrzeugen pro Stunde. Entsprechend dem Diagramm der 16. BImSchV ergibt sich eine Belastung von rd. 51 dB(A). Die Immissionsgrenzwerte im Bereich von Dorfgebieten liegen am Tage bei 65 dB(A) und nachts bei 54 dB(A).

Da der errechnete Wert unter den Grenzwerten liegt, sind weitere Schutzmaßnahmen im Bereich des Plangebietes entlang der Kreisstraße 22 nicht notwendig.

13. Kosten der Erschließung

Für den Ausbau der Straßen sind geringe Grundstücksankäufe notwendig.

Die Kosten werden geschätzt auf rd. = 10.000,00 DM

Der Ausbau der Schmutzwasserkanalisation ist bereits erfolgt, so daß hierfür keine Kosten mehr entstehen

= 0,00 DM

Ausbau der notwendigen Oberflächenentwässerung einschl. Mehrwertsteuer

= 70.000,00 DM

Ausbau der Straßen nach dem Dorferneuerungskonzept einschl. Mehrwertsteuer

= 555.000,00 DM

G e s a m t k o s t e n = 635.000,00 DM

=====

Bei der Durchführung der Maßnahme wird der Betrag im Haushaltsplan ausgewiesen.

14. Örtliche Bauvorschriften

Bei dem Ortsteil Mitling-Mark handelt es sich um eine alte Deichgemeinde, die geprägt ist von alten landwirtschaftlichen Gebäuden und Nebenerwerbsstellen. Sämtliche vorhandenen Gebäude, auch die, die in den letzten 20 Jahren erstellt wurden, sind in Backsteinbauweise aufgebaut und sind überwiegend mit Tondachziegeln eingedeckt.

Damit dieser dörfliche Charakter erhalten bleibt und gesichert ist, werden folgende örtliche Bauvorschriften aufgenommen, die ebenfalls auch im Bebauungsplan aufgeführt sind:

1. Alle Gebäude einschl. Nebengebäude sind mit geneigten Dachflächen zu errichten. Zulässig sind Dachneigungen zwischen 28 und 50 Grad.
2. Alle geneigten Dächer sind mit Pfannen in rot oder rotbrauner Farbe zu decken (RAL-Farbskala Nr. 2001 - 2004, 3000, 3016 und 8004). Die Ortgangabschlüsse (Giebel) werden mit weißen Windfedern oder weißen Stirnblenden (mit Ortgangziegeln) festgesetzt.
3. Für sichtbare Außenwände aller Gebäudearten sowie Verbindungswände ist wahlweise Ziegelmauerwerk in rot oder rotbraun in folgenden Farbtönen zu verwenden:
(RAL-Farbskala Nr. 2001 - 2004, 3000, 3002 - 3004, 3011, 3013, 3016, 8008 bis 8004).
Die notwendige Verfugung wird in weiß oder grau festgesetzt.
4. Alle Fenster sind im Straßensichtbereich in ihrer Form als stehende Formate auszuführen. Sonderformen in Giebeldreiecken sind zugelassen. Der Fensteranstrich wird in weiß festgesetzt.
5. Straßenseitige Einfriedigungen sollen ausschließlich als lebende Hecken in Laubgehölze erstellt werden.

Die vorstehende Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes und hat nicht den Charakter von Festsetzungen. Diese erhält nur der Bebauungsplan.

Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan gemäß § 3 (2) BauGB vom ... 19. 11. 91 -
18. 12. 91 ... öffentlich ausgelegen.

Der Gemeindedirektor

Im Auftrage:

Kuitor

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat die vorstehende Begründung in der
Sitzung am ... 20. 3. 92 ... als Begründung gemäß § 9 (8) beschlossen.

Westoverledingen, den ... 4. 5. 92

[Handwritten Signature]

Bürgermeister



Kantenna

Gemeindedirektor