

GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN

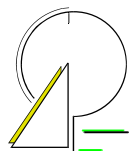


Landkreis Leer

Bebauungsplan Nr. S 13

„Heerenskamp“
mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	1
2.1	Kartenmaterial	1
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Nutzungsstruktur	2
3.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	2
3.1	Belange der Raumordnung	2
3.1.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.1.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.2	Stand der vorbereitenden Bauleitplanung	3
3.3	Stand der verbindlichen Bauleitplanung	3
3.4	Belange von Sport, Freizeit und Erholung (Spielplätze)	3
3.5	Belange des Denkmalschutzes	4
3.6	Belange von Natur und Landschaft	4
3.7	Belange des Immissionsschutzes	5
3.8	Belange der Wasserwirtschaft	5
3.9	Altablagerungen	6
4.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	6
4.1	Art der baulichen Nutzung	6
4.2	Maß der baulichen Nutzung	7
4.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	7
4.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je m ² Grundstücksfläche	8
4.5	Straßenverkehrsfläche	8
4.5.1	Öffentliche Verkehrsfläche	8
4.5.2	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)	8
4.6	Grünflächen	9
4.6.1	Öffentliche Grünflächen	9
4.6.2	Private Grünflächen	9
4.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
4.8	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10
4.9	Erhalt von Wallhecken	11
5.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	12
6.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG	13
7.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/-ÜBERSICHT/-VERMERKE	14
7.1	Rechtsgrundlagen	14
7.2	Verfahrensübersicht	14
7.2.1	Aufstellungsbeschluss	14
7.2.2	Beteiligung der Bürger	14
7.2.3	Öffentliche Auslegung	14
7.3	Planverfasser	15

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt, in der Ortschaft Steenfelde für den Ortsteil Bullerburg den Bebauungsplan Nr. S 13 „Heerenskamp“, aufzustellen. Entsprechend dem raumordnerischen Leitziel, durch geeignete planerische Maßnahmen bedarfsgerechte Siedlungsflächen bereit zu stellen, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der kommunalen Zielsetzung, ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festzusetzen.

Die Gemeinde Westoverledingen konnte in den letzten Jahren eine positive Bevölkerungsentwicklung verzeichnen, was größtenteils auf die kommunale Siedlungspolitik zurückzuführen ist. Gesteuert durch gezielte Baulandausweisungen konnten die einzelnen Ortschaften innerhalb des Gemeindegebietes von dieser Entwicklung profitieren. Zur Fortsetzung dieses Trends beabsichtigt die Gemeinde Westoverledingen, entsprechend der anhaltenden Baulandnachfrage weitere Wohnbauflächen zu entwickeln, indem bestehende Ortsteile verdichtet und städtebaulich abgerundet werden. Der unbebaute Raum zwischen der Schulstraße und dem Eekeweg eignet sich optimal für eine bauliche Verdichtung des Ortsteiles Bullerburg. Die bisherige Siedlungsentwicklung hat sich hier bandartig entlang der vorhandenen Straßenzüge vollzogen. Die planungsrechtliche Grundlage für dieses Siedlungsmuster bilden die gem. § 34 BauGB ausgewiesenen Satzungsgebiete, die sich beidseitig der Schulstraße, der Königsstraße und dem Eekeweg erstrecken. Die rückwärtigen Ortsbereiche sind bislang frei von einer Bebauung und bieten in ihrer inselartigen Struktur großes Entwicklungspotenzial für eine städtebauliche Verdichtung. Im Vorentwurf der Flächennutzungsplanneuaufstellung der Gemeinde Westoverledingen ist neben dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. S 13 bereits der gesamte Raum zwischen der Straße Krummspät im Norden und der Ringstraße im Süden als Wohnbaufläche dargestellt.

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. S 13 handelt es sich um den ersten Bereich im Ortsteil Bullerburg, der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung als allgemeines Wohngebiet (WA) entwickelt wird. Die betreffende Grundstücksfläche ist kommunal verfügbar und von Seiten der Schulstraße steht ein Korridor für die notwendige Erschließung des Plangebietes bereit. Das ringförmige Erschließungssystem des Plangebietes wird so angelegt, dass es auch für die verkehrliche Erschließung der nördlich anschließenden Flächen künftig beansprucht werden kann. Die städtebauliche Integration in das vorhandene Siedlungsgefüge erfolgt durch die Anpassung der Festsetzungen hinsichtlich Art und Maßes der baulichen Nutzung. Orientiert an den nachbarschaftlichen Strukturen wird eine eingeschossige Bebauung mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Zudem werden in den Randbereichen in Ergänzung zu den Wallheckenstrukturen Pflanzstreifen zur landschaftsplanerischen Einbindung festgesetzt. Über die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften mit ortstypischer Definition der Dachformen, der Dachneigungen sowie der Farb- und Materialgestaltung soll eine verträgliche Eingliederung in das Ortsbild erzielt werden.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. S 13 „Heerenskamp“ unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage des Katasteramtes Leer (Ostfriesland) im Maßstab 1 : 1000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. S 13 „Heerenskamp“ befindet sich am östlichen Rand der Ortschaft Steenfelde, Ortsteil Bullerberg, und umfasst eine ca. 2,1 ha große Fläche. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Nutzungsstruktur

Die Fläche im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. S 13 „Heerenskamp“ wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Im Süden ist das Plangebiet durch eine mit Birken und Eichen bestandene Wallhecke eingegrenzt. Im nordwestlichen Grenzbereich sind lückenhaft noch Wallheckenabschnitte vorhanden. Im westlichen Grenzbereich verläuft ein unbefestigter Feldweg, der eine Verbindung zwischen der Ringstraße und dem Eekeweg herstellt. Bei den nördlich anschließenden Flächen handelt es sich um eine Grünlandfläche. Die westlich anschließenden Flächen werden als Ackerflächen genutzt. In den übrigen Bereichen grenzt das Plangebiet an die rückwärtig gelegenen Hausgärten der bereits vorhandenen Wohnbebauung entlang der Schulstraße und des Eekeweges.

Das Ortsbild der näheren Umgebung ist durch die ortstypische bandartige Siedlungsstruktur entlang der Straßenzüge geprägt. Die Bebauung an der Schulstraße sowie im Bereich des Eekeweges und der Ringstraße ist vornehmlich durch eine Bebauung mit Einfamilienhäusern in eingeschossiger Bauweise gekennzeichnet. Die mit roten Ziegeln und mit Satteldach errichteten Wohngebäude stammen größtenteils aus den 50er und 60er Jahren. Vereinzelt sind noch Resthöfe älteren Jahrgangs vorhanden.

3.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

3.1 Belange der Raumordnung

Nach § 1 BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. S 13 „Heerenskamp“ einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

3.1.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) werden keine konkreten Aussagen bezüglich des Planungsraumes getroffen. Die Gemeinde Westoverledingen liegt außerhalb der Ordnungsräume und ist demnach dem ländlichen Raum zuzuordnen. Dieser ist durch Maßnahmen so zu entwickeln, dass eine ausgewogene Raumstruktur des Landes erzielt wird. So sind u. a. in ländlichen Räumen durch eine am Eigentums- und Mietwohnungsbaubedarf orientierte Bauleitplanung geeignete Wohnbauflächen zu schaffen, wobei der Nachverdichtung und Arrondierung bereits bestehender Siedlungsräume Priorität vor einer weiteren Zersiedlung der Landschaft einzuräumen ist. Die durch die Bebauungsplanaufstellung Nr. S 13 „Heerenskamp“ erfolgende städtebauliche Abrundung der Ortschaft Steenfelde steht im Einklang mit den raumordnerischen Leitzielen.

3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Da derzeit kein rechtswirksames Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Leer vorliegt, sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. S 13 die Aussagen des Landesraumordnungsprogramms (LROP) maßgebend.

3.2 Stand der vorbereitenden Bauleitplanung

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen aus dem Jahr 1978 wird die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. S 13 „Heerenskamp“ als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Kommunales Ziel für die weitere Gemeindeentwicklung ist es, den Raum Steenfelde Bereich Bullerberg städtebaulich zu verdichten und als Siedlungsflächen für den Wohnungsbau bereit zu stellen. Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird der betreffende Bereich gem. den kommunalen Entwicklungsabsichten als Wohnbaufläche dargestellt. Da die Planungsinhalte des Bebauungsplanes Nr. S 13 nach dem gegenwärtigen Planungsstand dem künftigen Flächennutzungsplan entsprechen, kann der Bebauungsplan gem. § 8 (3) BauGB vor dem neuen Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden. Dem städtebaulichen Entwicklungsgebot in der kommunalen Bauleitplanung gem. § 8 (2) BauGB wird damit entsprochen.

3.3 Stand der verbindlichen Bauleitplanung

Für den Planungsraum sowie für die unmittelbar anschließenden Bereiche liegen derzeit noch keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne vor. Der angrenzende Siedlungsbereich beidseitig der Schulstraße sowie der Bereich entlang der südlich gelegenen Königsstraße liegt in dem gem. § 34 BauGB festgelegten Satzungsgebiet für im Zusammenhang bebaute Ortsteile. Das betreffende Gebiet ist vornehmlich durch eine offene, eingeschossige Einfamilienhausbebauung gekennzeichnet und weist den Charakter eines allgemeinen Wohngebietes auf. Die übrigen Ortsbereiche liegen im unbeplanten Außenbereich der Gemeinde Westoverledingen, in dem die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 BauGB beurteilt wird.

3.4 Belange von Sport, Freizeit und Erholung (Spielplätze)

Nach dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze (gem. § 2 (2) NSpPG) müssen in einem im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebiet Spielplätze für Kinder (6 - 12 Jahre) angelegt werden. Die Spielplätze müssen von allen Grundstücken in dem Bereich, für den sie vorgesehen sind, auf einer Entfernung von maximal 400,00 m erreichbar sein. Die nutzbare Fläche eines Spielplatzes muss mindestens 300,00 m² und mindestens 2% der zulässigen Geschossfläche im Spielplatzbereich betragen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zum Bebauungsplan S 13 werden im Plangebiet ca. 3921 m² Geschossfläche zugelassen. Demnach werden im Geltungsbereich ca. 80 m² Spielplatzfläche benötigt. Im südwestlichen Plangebiet wird für die Anlage eines Spielplatzes eine ca. 445 m² große öffentliche Grünfläche festgesetzt, die von allen Grundstücken gefahrenlos zu erreichen ist. Die Entfernung des Spielplatzes beträgt unter 400,00 m zu allen Grundstücken im Plangebiet.

Auf die Festsetzung von Spielplätzen für Kleinkindern wird gem. § 5 (1) Nr. 1 NSpPG verzichtet, da aufgrund der angestrebten Bebauungsstruktur, Einfamilienhäuser in offener Bauweise, den Kleinkindern auf den privaten Grundstücksflächen, in den Hausgärten, ausreichend Spielflächen zur Verfügung stehen.

3.5 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (5) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich 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 u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des 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.

3.6 Belange von Natur und Landschaft

In der Abwägung gem. § 1 (6) BauGB sind in den Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (5) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. § 1a BauGB). Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen, Eingriffe in die Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (vgl. § 21 (1) BNatSchG). Gem. § 19 (2) BNatSchG ist der Verursacher des Eingriffs verpflichtet, die unvermeidbaren Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).

Die Gemeinde Westoverledingen hat im Rahmen eines Grünordnungsplanes (GOP) zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. S 13 „Heerenskamp“ die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bewertet. Aufgabe des Grünordnungsplanes (GOP) ist es, die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Über die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung ist dies im Rahmen des Grünordnungsplanes geschehen. Der Grünordnungsplan ist verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. S 13 „Heerenskamp“, dessen Inhalte und Vorgaben über die Festsetzung im Bebauungsplan S 13 einen rechtlich bindenden Charakter erhalten.

3.7 Belange des Immissionsschutzes

Die Belange des Immissionsschutzes sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die durch die landwirtschaftliche Nutzung entstehenden Geruchsemissionen können Konflikte zwischen den landwirtschaftlichen Betrieben im Umfeld des Plangebietes und der geplanten Wohnnutzung auslösen. Dies könnte zur Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der emittierenden Höfe führen, da Wohnnutzungen einen Schutzanspruch gegenüber auftretenden Geruchsimmissionen besitzen. Um Konfliktlagen in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht zu vermeiden und gesunde Wohnverhältnisse innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. S 13 sicherzustellen, sind die potenziell auftretenden Geruchsemissionen zu ermitteln und bei den Planungen zu berücksichtigen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. S 13 wurde die Betroffenheit der landwirtschaftlichen Betriebe in den angrenzenden Bereichen ermittelt. Im näheren Umfeld des Plangebietes sind keine landwirtschaftlichen Betriebe bekannt, die mit ihren Geruchsemissionen zu einer Einschränkung der geplanten Wohnnutzungen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. S 13 führen könnten. In immissionsschutzrechtlicher Sicht sind somit keine Nutzungskonflikte zwischen dem geplanten Wohngebiet und den angrenzenden Strukturen zu erwarten.

3.8 Belange der Wasserwirtschaft

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft angemessen zu berücksichtigen. Die mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes einhergehende Flächenversiegelung führt zu einer Erhöhung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet, das ordnungsgemäß und entsprechend den Anforderungen der Wasserwirtschaft abgeleitet werden muss. Um das vorhandene Entwässerungssystem nicht durch zusätzliche Wassermengen, insbesondere zu Regenspitzenzeiten, zu belasten, sind innerhalb des Plangebietes Maßnahmen und Vorkehrungen zur Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers vorzusehen. Diese sind im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung verbindlich festzusetzen.

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. S 13 wurde von der Fa. Kremer-Klärgesellschaft, Hesel, im Auftrag der Gemeinde Westoverledingen ein Konzept für die Oberflächenentwässerung des Plangebietes erstellt. Im Rahmen dieses Fachgutachtens wird der hydraulische Nachweis für eine schadlose Niederschlagsbeseitigung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. S 13 erbracht. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird über eine noch anzulegende Regenwasserkanalisation in ein Rückhaltebecken eingeleitet, das im nordwestlichen Planungsraum zu installieren ist. Von dort wird es gedrosselt in den nordwestlich verlaufenden Gretegraben, einem Gewässer II. Ordnung der Muhder Sielacht, abgeben. Das erforderliche Regenrückhaltebecken benötigt unter Berücksichtigung der zulässigen Flächenversiegelung innerhalb des Plangebietes ein Stauvolumen von ca. 250 m³. Bei einer Einstautiefe von ca. 0,70 m und einer Böschungsneigung von n = 1 :1 ist für die Regenrückhaltung eine Fläche von ca. 600 m² erforderlich.

Zur planungsrechtlichen Sicherung dieses Oberflächenentwässerungskonzeptes wird der betreffende Planbereich in der entsprechenden Größe als Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt. Der wasserrechtliche Genehmigungsantrag zur Anlage des Regenrückhaltebeckens sowie

die erforderliche Einleitungsgenehmigung in das vorhandene Entwässerungssystem wird von der Gemeinde Westoverledingen rechtzeitig vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes S 13 bei der zuständigen Fachbehörde, der unteren Wasserbehörde des Landkreises Leer, gestellt.

3.9 Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) 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 (s. nachrichtliche Hinweise).

4.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Art der baulichen Nutzung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. S 13 „Heerenskamp“ wird innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Dies erfolgt entsprechend dem kommunalen Planungsziel, dem zunehmenden Bedarf an Wohnbauflächen für die private Eigentumsbildung Rechnung zu tragen und die städtebauliche Verdichtung des Siedlungsbereiches Bullerberg auf bauleitplanerischer Ebene zu forcieren.

Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO Nr. 1 - 5 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO). Die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Nutzungen stehen nicht im Einklang mit dem angestrebten Entwicklungsziel, der Schaffung von Wohnbauland, und hätten zudem negative Auswirkungen auf den vorherrschenden Gebietscharakter, der in erster Linie durch Wohnnutzungen gekennzeichnet ist.

Die ländlich geprägte Lage des Plangebietes zwischen den Siedlungsachsen des Ortsteiles Bullerbargs lässt keine Nutzungen zu, die sich z. B. durch ein hohes Verkehrsaufkommen oder durch andere Störeffekte (Lärm, Licht, Geruch usw.) negativ auf die vorhandenen und geplanten Wohnnutzungen auswirken könnten. So würden von Tankstellen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes negative Lärmbeeinflussungen durch ihren betriebsbedingten Kundenverkehr ausgehen. Die großflächigen Werbe- und Beleuchtungsanlagen von Tankstellen können durch ihre Lichtemissionen, das Orts- und Landschaftsbild stark beeinträchtigen. Aufgrund der dezentralen Lage des Plangebietes abseits der Hauptverkehrsstraßen ist der Standort grundsätzlich ungeeignet für die Anlage einer Tankstelle. Gartenbaubetriebe sind innerhalb des Plangebietes unzulässig, weil sie durch ihren großen Flächenbedarf negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung hätten und das Planungsziel der Schaffung von Wohnbauland blockieren würden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 BauNVO auf eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Aufgrund der ländlich geprägten Lage des Plangebietes und der geringen Siedlungsdichte wird aus städtebaulichen Gründen auf eine Ausschöpfung der zulässigen Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung in allgemeinen Wohngebieten gem. § 17 BauNVO verzichtet.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zudem über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen definiert. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) wird übereinstimmend mit den ortsüblichen Gebäudehöhen, eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Um städtebauliche Fehlentwicklungen bezüglich der Höhen baulicher Anlagen zu vermeiden, werden für bauliche Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Höhenpunkte festgesetzt: Die zulässige Traufhöhe baulicher Anlagen beträgt $\leq 4,00$ m, die der Firsthöhe $\leq 10,00$ m. Maßgebend sind hierbei die in Festsetzung Nr. 2 definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO).

4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. S 13 wird Bezug nehmend auf die angrenzende Bebauungsstruktur im allgemeinen Wohngebiet (WA) eine offene Bauweise nach § 22 BauNVO (1) festgesetzt. Innerhalb der offenen Bauweise können die Gebäude nach § 22 (2) BauNVO mit seitlichem Grenzabstand als Einzel-, Doppelhäuser oder als Hausgruppen errichtet werden, sofern deren Längen höchstens 50,00 m betragen.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. S 13 durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO bestimmt. Zur Optimierung der Nutzbarkeit der Grundstücke werden die Baugrenzen in den straßenseitigen Grundstücksbereichen in einem Abstand von 3,00 m zu den Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Zu den Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg hält die Baugrenze ebenfalls einen Abstand von 3,00 m. Im Bereich der festgesetzten Verkehrsinsel wird der Abstand der Baugrenze zur Straßenbegrenzungslinie auf 2,00 m reduziert, um die Bebauungsmöglichkeiten der dort gelegenen Grundstücksflächen nicht unverhältnismäßig einzuschränken.

Zu den gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Pflanzflächen sowie zu der festgesetzten Fläche für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB beträgt der Abstand der Baugrenze jeweils 3,00 m. Da mit der Festsetzung der 5,00 m breiten Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB bereits ein Wallheckenschutzstreifen geschaffen wird, kann die Baugrenze unmittelbar an der Grenze dieser Fläche festgesetzt werden.

Um entlang der öffentlichen Erschließungsstraße eine einheitliche, städtebauliche Entwicklung insbesondere unter Berücksichtigung der geringen Flächentiefe zur Straße zu erzielen, sind auf der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche Garagen gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO unzulässig.

4.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je m² Grundstücksfläche

Zur Sicherung des ländlichen Siedlungscharakters ist eine Begrenzung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen notwendig. Alternativ zur Angabe der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden besteht zur planungsrechtlichen Steuerung der Bebauungsdichte die Möglichkeit, die Anzahl der Wohneinheiten im Verhältnis zur Grundstücksfläche festzusetzen.

Demgemäss wird im allgemeinen Wohngebiet eine Wohneinheit je angefangener 600 m² Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB festgesetzt. Mit dieser Vorgehensweise soll auf bauleitplanerischer Ebene sichergestellt werden, dass innerhalb des Plangebietes hauptsächlich Einfamilienhäuser errichtet werden und keine ortstypischen Mehrfamilienhaustypen entstehen. In städtebaulicher Hinsicht würde dies zu einer unverträglichen Verdichtung des vorhandenen Siedlungsgefüges führen. Zudem ist das Erschließungssystem des Plangebietes für eine derart verdichtete Bebauung nicht angelegt.

4.5 Straßenverkehrsfläche

4.5.1 Öffentliche Verkehrsfläche

Die Anbindung des Plangebietes an die umliegenden Strukturen erfolgt über die südöstlich verlaufende Schulstraße, die im Norden an die Grüne Str. (K 49) anschliesst. Zur Erschließung des Plangebietes wird von Seiten der Schulstraße eine 10,00 m breite öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB (Heerenskamp) festgesetzt, in der neben der Anlage der Fahrbahn die notwendigen Erschließungsleitungen für die Ver- und Entsorgung des Plangebietes unterzubringen sind. Diese wird zur Feinerschließung der einzelnen Grundstücke im Geltungsbereich auf eine Breite von 6,00 m ringförmig durch das Plangebiet geführt. Im südlichen Bereich wird durch Verschwenkung der öffentlichen Verkehrsfläche eine Verkehrsinsel festgesetzt, die der gestalterischen Aufwertung und räumlichen Gliederung der örtlichen Straßenraumsituation dient. Die Breite der Verkehrsstrasse wird hier jeweils auf 4,50 m festgesetzt.

Im nördlichen Plangebiet wird die öffentliche Verkehrsfläche auf einer Breite von 8,00 m festgesetzt. Dies erfolgt mit der langfristigen planerischen Zielsetzung, die Verkehrsstrasse bei einer Entwicklung der nördlich anschließenden Fläche zu Wohnbaugebiet, für die Verkehrserschließung mitzunutzen. Die nördliche Verkehrsfläche so dimensioniert, dass sie künftig anfallende Verkehrsmengen aufnehmen und die erforderlichen Versorgungsleitungen für zusätzliche Baugrundstücke unterbringen kann.

4.5.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentliche Parkplatzfläche)

Die innerhalb der Verkehrsinsel gelegene Fläche wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung öffentlicher Parkplatzfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die 5,00 m breite Fläche dient der Unterbringung von Besucherparkplätzen im allgemeinen Wohngebiet (WA) und bietet Raum für 3 – 4 Stellplätze in Schrägaufstellung.

4.5.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)

Zur räumlichen Vernetzung der geplanten Wohnsiedlung mit den vorhandenen Quartieren ist es notwendig, kleinteilige Wegeverbindungen zu schaffen, die insbesondere

von nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmern, wie z. B. Kindern, als verkehrssichere Wege in Anspruch genommen werden können.

In Verlängerung der festgesetzten öffentlichen Erschließungsstraße im Norden des Plangebietes wird in einer Breite von 3,00 m eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Der Fuß- und Radweg führt zu den außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Feldweg und stellt eine Anbindung zur Ringstraße her. Nördlich der festgesetzten Spielplatzfläche wird eine weitere Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Der festgesetzte Weg verbindet die geplante Wohnsiedlung mit den südlich anschließenden Siedlungsbereichen entlang des Eeke-weges.

4.6 Grünflächen

4.6.1 Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung Spielplatz

Im südwestlichen Randbereich des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Diese öffentliche Spielplatzfläche dient entsprechend dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze (s. § 2 (2) NSpPG) zur Deckung des Bedarfs an Spielplätzen für Kinder der Altersgruppe 6 - 12 Jahren innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes (WA).

4.6.2 Private Grünflächen

Die innerhalb der Randbereiche festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB sowie der geschützte Wallheckenbestand inklusive der gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Schutzstreifen werden als private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Diese Maßnahme erfolgt zur planungsrechtlichen Sicherung der geschützten Wallhecken und deren Randbereiche sowie zur landschaftsplanerischen Einbindung des Plangebietes in die bestehenden Strukturen.

Die im Geltungsbereich gelegene Grundstücksfläche des Flurstücks Nr. 63/1 im Süden des Planungsraumes wird entsprechend der gegenwärtigen Nutzung als Hausgarten als private Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Übereinstimmend mit den Interessen des Grundstückseigentümers sind in diesem Planbereich keine baulichen Entwicklungen vorgesehen.

4.7 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

4.7.1 Regenrückhaltebecken

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist für die schadlose Ableitung des anstehenden Niederschlagswassers Sorge zu tragen. Bei der geplanten Bebauung der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches mit Wohngebäuden und der damit verbundenen Oberflächenversiegelung entsteht ein Mehrabfluss gegenüber dem gegenwärtigen Zustand. Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. S 13 wurde von der Fa. Kremer-Klär-gesellschaft, Hesel, ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt, das die Einleitung des anfallenden Oberflächenwasser in ein Regenrückhalte-

becken im nordwestlichen Planungsraum vorsieht. Zur Installation dieser Anlage und zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung wird ein ca. 600 m² großes Areal als Fläche zur Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt.

4.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

• Kompensationsmaßnahmen auf der Eingriffsfläche

Zum Schutz der im südlichen und nordwestlichen Plangebiet verlaufenden Wallhecken wird in den vorgelagerten Grundstücksbereichen eine 5,00 m breite Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt, die nach Maßgabe des Grünordnungsplanes (GOP), Kap. 5.7 zum Bebauungsplan Nr. S 13 als extensiv genutzte Wallheckenschutzstreifen zu entwickeln sind, wobei die Flächen nicht gedüngt und maximal drei mal im Jahr gemäht werden dürfen. Innerhalb der Wallheckenschutzstreifen sind Bodenauf- und abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig, um den geschützten Wallbereich vor schädigenden Eingriffen zu schützen. Die Festsetzung der Maßnahmenflächen dient außerdem dazu, den Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt, der mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbunden ist, innerhalb des Plangebietes teilweise zu kompensieren.

• Kompensationsmaßnahmen auf extern liegenden Flächen (Ersatzflächen)

Entsprechend den Inhalten des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. S 13 „Heerenskamp“ sind zur Kompensation des zulässigen Eingriffs in die Natur und Landschaft Ausgleichsmaßnahmen und Ersatzmaßnahmen erforderlich. Innerhalb des Plangebietes kann ein sogenannter Teilausgleich erzielt werden. Zur abschließenden Kompensation sind Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplanes auf Ersatzflächen, die Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind, nach Maßgabe des Grünordnungsplanes (GOP), Kap. 5.8 zum Bebauungsplan Nr. S 13 zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB durchzuführen.

Folglich werden für die mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. S 13 verbundenen unvermeidbaren Beeinträchtigungen Ersatzmaßnahmen auf der ca. 0,69 ha großen Fläche in der Gemarkung Großwolde, Flur 11, Flurstück 107 (Gesamtgröße 2,81 ha) vorgenommen. Zur externen Kompensation des unvermeidbaren Eingriffs in eine geschützte Wallhecke, die durch die Erschließung des Plangebietes verursacht wird, ist ein 10,00 m langer Teilabschnitt der Wallhecke Nr. 16 in der Gemarkung Steenfelde, Flur 1, Flurstück 93/2 zu sanieren.

4.9 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der in den Grenzbereichen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten privaten Grünflächen werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB auf einer Breite von 3,00 m festgesetzt. Diese Pflanzstreifen haben die Funktion, das Wohnquartier einzugrünen und behutsam in das vorhandene Orts- und Landschaftsgefüge einzubinden. In städtebaulicher Hin-

sicht soll somit eine Abgrenzung zwischen den vorhandenen Strukturen und der geplanten Wohnbebauung geschaffen werden. Aus landschaftsplanerischer Sicht sollen die Pflanzstreifen, insbesondere im westlichen Planbereich, der Ergänzung und Schließung des lückenhaften Wallheckenbestandes dienen.

Für die Bepflanzung der Flächen sind die in der textlichen Festsetzung Nr. 5 und im Grünordnungsplan (GOP), Kap. 5.7 zum Bebauungsplan Nr. S 13 „Heerenskamp“ aufgeführten standortgerechten Pflanzenarten und Gehölzqualitäten zu verwenden. Mit dieser Festsetzung kann somit ein weiterer Teilausgleich auf der Eingriffsfläche erzielt werden.

4.10 Anpflanzung von Einzelbäumen

Zur gestalterischen Aufwertung des öffentlichen Straßenraumes wird innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung öffentlicher Parkbereich die Anpflanzung von zwei Einzelbäumen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Die Bäume grenzen den Stellplatzbereich gegenüber der Erschließungsstraße ab und gliedern die Straßenraumsituation. Für die Anpflanzung der Einzelgehölze sind die in der textlichen Festsetzung Nr. 7 und in dem GOP, Kap. 5.7 zum Bebauungsplan Nr. S 13 genannten Baumarten und Gehölzqualitäten zu verwenden.

4.11 Erhalt von Wallhecken

Die innerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Wallhecken sind nach § 33 NNatG zu erhalten und mit ausreichenden Schutzstreifen zu versehen. In der Planzeichnung wird der vorhandene Wallheckenbestand gem. § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen und als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechtes festgesetzt. Innerhalb der vorgelagerten, 5,00 breiten Maßnahmenflächen sind Maßnahmen zur Pflege und zum Schutz der Wallhecken nach Maßgabe des Grünordnungsplanes (GOP) zum Bebauungsplan Nr. S 13 durchzuführen (vgl. dazu Kap. 4.8).

Ein insgesamt ca. 6,00 m langer Teilabschnitt einer geschützten Wallhecke an der Schulstraße steht für die Erschließung des Plangebietes zur Disposition. Für die Beseitigung von Wallhecken bedarf es der Aufhebung des Schutzstatus und der Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde. Diese erfolgt, wenn eine ausreichende Kompensation des unvermeidbaren Eingriffs nachgewiesen werden kann. Für die Kompensation des im Plangebiet betroffenen Wallheckenabschnitt wird entsprechend den Ergebnissen des Grünordnungsplanes (GOP), Kap. 5.8 zum Bebauungsplan Nr. S 13 in der Gemarkung Flachsmeer, Flur 1 Flurstück 93/2 Sanierungsmaßnahmen an einem 10,00 m langen Teilabschnitt der Wallhecke Nr. 16 durchgeführt.

5.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**
Die Anbindung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. S 13 an die umliegenden Raumstrukturen erfolgt über die Schulstraße, die im Norden an die Grüne Str. (K 49) anschließt. Zur Feinerschließung des allgemeinen Wohngebietes (WA) wird ein ringförmiges Erschließungssystem (Heerenskamp) festgesetzt.
- **Gas- und Stromversorgung**
Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).
- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**
Die Schmutz- und Abwässer werden in die vorhandene Kanalisation eingeleitet und zur Kläranlage Steenfelde entsorgt.
- **Wasserversorgung**
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Wasserversorgungsverband Overledingen.
- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Leer durchgeführt.
- **Oberflächenentwässerung**
Zur planungsrechtlichen Sicherung einer ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung wird im nordwestlichen Geltungsbereich auf Grundlage des Oberflächenentwässerungskonzeptes ein ca. 600 m² großes Areal als Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt. Von diesem Regenrückhaltebecken wird das Niederschlagswasser gedrosselt in den nordwestlich des Plangebietes verlaufenden Vorfluter, einem Gewässer II. Ordnung der Muhder Sielacht, eingeleitet. Die erforderlichen, wasserrechtlichen Genehmigungsanträge werden von der Gemeinde Westoverledingen rechtzeitig vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. S 13 bei der zuständigen Wasserbehörde des Landkreises Leer gestellt.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

Das unverwechselbare, eigenständige Ortsbild bebauter Räume wird über vielfältige Gestaltungselemente geprägt. Neben der Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen prägt die Architektur einzelner Gebäude und Gebäudeelemente zu einem hohen Maß das physische Erscheinungsbild des Ortes. Auswüchse bzw. Fehlentwicklungen können dieses sensible Gebilde nachhaltig stören. Aufgrund dessen ist es notwendig, das vorhandene Ausdruckspotenzial zu erkennen, zu sichern und weiterzuentwickeln. Planerisches Ziel ist es, über örtliche Bauvorschriften den ablesbaren Ortsbildcharakter im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und so städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Bedingt durch die dezentrale Lage des Plangebietes im Ortsteil Bullerberg ist es notwendig, die bauliche Gestaltung dahingehend zu steuern, dass sich die zukünftige Wohnbebauung verträglich in den ländlich geprägten Siedlungsraum einfügt und keine nachhaltigen Irritationen des Ortsbildes bewirkt werden. Deshalb erfolgt eine baugestalterische Definition der zulässigen Dachformen und Dachneigungen. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die Dächer als Sattel-, Krüppelwalm-, oder Walmdächer bei einer Dachneigung von 30° bis 45° zu errichten, was nicht für Garagen, Nebenanlagen, Wintergärten, Dachgauben und Dacherker sowie andere dem Gebäude deutlich untergeordnete Bauteile gilt. Mit dieser Bauvorschrift besteht somit die Möglichkeit, ortsfremde Flachdachbauten auszuschließen.

Für die Farbgebung baulicher Anlagen sind laut den örtlichen Bauvorschriften Farbtöne zu verwenden, die mit dem Landschaftsbild harmonieren und der lokal vorherrschenden Farbgestaltung entsprechen. Die Dacheindeckung ist demnach aus Tonziegeln oder Betondachsteinen in roter bis rotbrauner Farbe auszuführen, wobei die Farben des Farbbregisters RAL 840 –HR (matt) der Ziffern 3000, 3002, 3003, 3009, 3011, 3016 sowie 8003, 8004, 8012 und 8023 wahlweise zu verwenden sind. Ausgenommen sind Anlagen zur Entwicklung regenerativer Energien, z. B. Solarenergieanlagen, die bis zu 50 % der Dachfläche zulässig sind.

Das sichtbare Außenmauerwerk der Gebäude ist aus rotem oder rot-braunem Klinkersteinen herzustellen. Hierfür sind wahlweise Farben des Farbbregisters RAL 840 –HR (matt) der Ziffern 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3009, 3011, 3016 sowie 8003, 8004, 8012 und 8023 wahlweise zu verwenden. Alternativ ist die Errichtung von Gebäuden in Holzbauweise zulässig, um der zunehmenden Nachfrage nach ökologischen und kostensparenden Gebäudeformen Rechnung zu tragen. Da Holz als Baumaterial mit dem Landschaftsbild harmoniert, lassen sich Holzgebäude angesichts der ländlichen Lage in den vorhandenen Siedlungsraum integrieren. Erfolgt eine farbige Gestaltung der Holzgebäude, sind zur Vermeidung ortsuntypischer Farbgebungen die oben genannten Farbtöne des Farbbregisters RAL 840 – HR (matt) für die Dächer und Fassaden zu verwenden.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN-/ÜBERSICHT/-VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

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

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- PlanzV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- NNatSchG (Niedersächsisches Naturschutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NGO (Niedersächsische Gemeindeordnung).

7.2 Verfahrensübersicht

7.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 27.02.2002 gem. § 2 (4) BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. S 13 „Heerenskamp“ mit örtlichen Bauvorschriften gefasst.

7.2.2 Beteiligung der Bürger

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Bürger) erfolgte am 27.02.2003 Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 18.02.2003 durch die Tagespresse.

7.2.3 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB vom 11.06.2003 bis zum 11.07.2003 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

Westoverledingen,

.....
Der Bürgermeister

7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. S 13 „Heerenskamp“ mit örtlichen Bauvorschriften erfolgte im Auftrag der Gemeinde Westoverledingen vom Planungsbüro:

**Diekmann &
Mosebach** 
Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement
*Oldenburger Straße 211 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 91 16 30
Telefax (0 44 02) 91 16 40*

.....
**Dipl.-Ing. Olaf Mosebach
(Planverfasser)**