

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan S 6 "Schulstraße", Ortsteil Steenfelde/Großwolde

1. Erfordernisse der Planfeststellung gemäß § 1 (3) BBauG

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung für einen Teilbereich der Schulstraße, gelegen zwischen zwei Abgrenzungs-satzungen gemäß § 34 BBauG sowie angrenzend an die rechtskräftigen Bebauungspläne G 2 und G 3, die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 30 BBauG beschlossen.

Mit der Ausweisung dieses Gebietes soll eine Lücke zwischen den angrenzenden bebauten Gebieten geschlossen und die bisherige Bebauung verdichtet werden.

2. Berücksichtigung der Raumordnung und Landesplanung

Entsprechend dem landesplanerischen Rahmenprogramm vom 28.9.1976 ist dem Ortsteil Ihrhove die Funktion als Grundzentrum zugewiesen. Für die Ortsteile Steenfelde sowie Großwolde ist eine weitere Entwicklung im Rahmen der örtlichen Eigenentwicklung möglich. Dieser Bebauungsplan erzielt eine bauliche Abendung nach städtebaulichen Gesichtspunkten.

3. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes

Die Ausweisung des vorgesehenen Gebietes ist im genehmigten Flächennutzungsplan erfolgt. Das Gebiet wird als Kleinsiedlungsgebiet (WS) dargestellt.

4. Bürgerbeteiligung gemäß § 2a (2) BBauG

Die Gemeinde Westoverledingen hat am 01.09.1983 eine Bürgerbeteiligung gemäß § 2a (2) BBauG durchgeführt. Das Planungskonzept wurde vorgestellt und er-läutert.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Das Plangebiet grenzt an eine bereits ordnungsgemäß mit einseitigen Nebenanlagen ausgebaute Gemeindestraße. Neue Erschließungsstraßen werden im Planbereich nicht angelegt. Der Erwerb von öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht erforderlich.

6. Städtebauliche Aussagen

Der Entwurf des Bebauungsplanes basiert auf die Darstellung des Flächennutzungsplanes.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist räumlich klar gefaßt. Im Norden begrenzt durch das Plangebiet des Bebauungsplanes G 2 sowie durch die Grüne Straße (Kreisstraße 49), im Westen teilweise durch das Plangebiet des Bebauungsplanes G 2 und mit einem Abstand von ca. 60 m parallel verlaufend zur Schulstraße, im Süden durch die Gemeindestraße "Krummspät" und im Osten von der Gemeindestraße "Krummspät" bis zur Gemeindestraße Grenzweg mit einem Abstand von ca. 70 m parallel verlaufend zur Schulstraße, von der Gemeindestraße "Grenzweg" bis zur Gemeindestraße "Kapellenstraße" durch das Plangebiet des Bebauungsplanes G 3, im Bereich des Schulgrundstückes durch den Großwolder Zugschloot und vom Schulgrundstück bis zur Kreisstraße 49 (Grüne Straße) mit einem Abstand von ca. 55 m parallel laufend zur Schulstraße.

7. Ausführung über Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind im Bebauungsplan die überbaubaren Flächen als Kleinsiedlungsgebiet ausgewiesen. Die Grundflächenzahl beträgt 0,2, die Geschoßflächenzahl beträgt 0,3. Es ist eine offene Bauweise vorgesehen, bei eingeschossiger Bauweise (Vollgeschoß) als Höchstgrenze. Die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe genießen gemäß § 2 (2) 1 BauNVO Bestandsschutz. Die Abstände zu den benachbarten Grundstücken dürfen als ausreichend zu bezeichnen sein. Erkennbare benachteiligenden Auswirkungen können somit nicht eintreten. Der Bereich des Schulgrundstückes ist als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Es sollen dort die notwendigen Gebäude für schulische Zwecke sowie für sportliche Zwecke errichtet werden.

8. Naturschutz, Landschaftsschutz

Die im Plangebiet vorhandenen Wallhecken werden sämtlich erhalten. In einem Teilbereich ist vorgesehen, an der Plangebietsgrenze im Rahmen einer Grabenbaumaßnahme eine neue Wallhecke anzulegen. Im B-Plan wird ferner folgende nachrichtliche Übernahme erfolgen: "Wallhecken unterliegen dem Schutz des § 33 Niedersächsisches Naturschutzgesetz und dürfen nicht beseitigt werden. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume oder Sträucher beeinträchtigen, sind verboten. Ausnahmen von dieser Vorschrift wie z. B. die Schaffung von notwendigen Grundstückszufahrten bedürfen der Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Leer. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren wird die Gemeinde darauf einwirken, daß notwendige Grundstückszufahrten eine Breite von 3,00 m nicht überschreiten.

Ferner sind im Bebauungsplan die erhaltungswürdigen Bäume als zu erhaltender Bestand festgesetzt.

9. Öffentliche Grünflächen

Auf die Anlegung von Grünflächen wird verzichtet, da im Plangebiet durch zu erhaltenden Baumbestand sowie Wallhecken ausreichend Bewuchs vorhanden ist.

10. Spielplätze

Aufgrund der Ausweisung als Kleinsiedlungsgebiet wird auf die Anlegung eines Spielplatzes verzichtet. Es ist jedoch auf dem im Plangebiet liegenden sowie im angrenzenden Plangebiet G 3 vorhandenen Schulgeländes ausreichend Fläche zum Spielen vorhanden.

11. Versorgung und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist durch das vorhandene Leitungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Overledingen sichergestellt.

Abwasser

Das anfallende Abwasser im Bereich des Plangebietes wird über eine bereits vorhandene Gefälleleitung zum Kärwerk Steenfelde geleitet. Die Anschlußmöglichkeiten für die bebaubaren Grundstücke sind vorhanden.

Oberflächenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser der Verkehrsflächen wird in seitlich vorhandene Straßengräben geleitet. Das Regenwasser der Grundstücke sowie die Dachflächen der Gebäude wird ebenfalls über ein offenes Grabensystem zu den Vorflutern der Muhder Sielacht geleitet.

Elektrizität

Die für das Plangebiet benötigte Elektrizität wird durch die Energieversorgung Weser-Ems sichergestellt. Im Bereich des Plangebietes sind die Freileitungen überwiegend durch Verkabelung ersetzt worden.

Gas

Die Gasversorgung wird über ein vorhandenes Leitungsnetz durch die Energieversorgung Weser-Ems sichergestellt.

Müllabfuhr

Die Entsorgung des Hausmülls ist durch die Müllentsorgung des Landkreises Leer gesichert. Die Entsorgung erfolgt durch Sackabfuhr.

12. Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 5 BBauG 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 durch die Gemeinestraße "Schulstraße" durchschnitten. Aufgrund der nicht übermäßigen Verkehrsbelastung wird auf die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens verzichtet.

13. Kosten der Erschließung

Für das Plangebiet entstehen z. Z. keine Kosten für die Erschließung, da ein weiterer Ausbau der vorhandenen Verkehrsflächen z. Z. nicht vorgesehen ist.

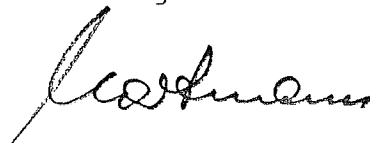
Die vorstehende Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes und hat nicht den Charakter von Festsetzungen. Diese enthält nur der Bebauungsplan.

Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan gemäß § 2a (2) BBauG

vom 27.01.84 bis 27.02.1984

öffentlich ausgelegen.

Der Gemeindedirektor
Im Auftrage:



Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat die vorstehende Begründung in der Sitzung am 28. 6. 84 als Begründung gemäß § 9 Abs. 6 Satz 1 BBauG beschlossen.

Westoverledingen, den 9. 7. 84

Baumann
Bürgermeister



Kantner
Gemeindedirektor