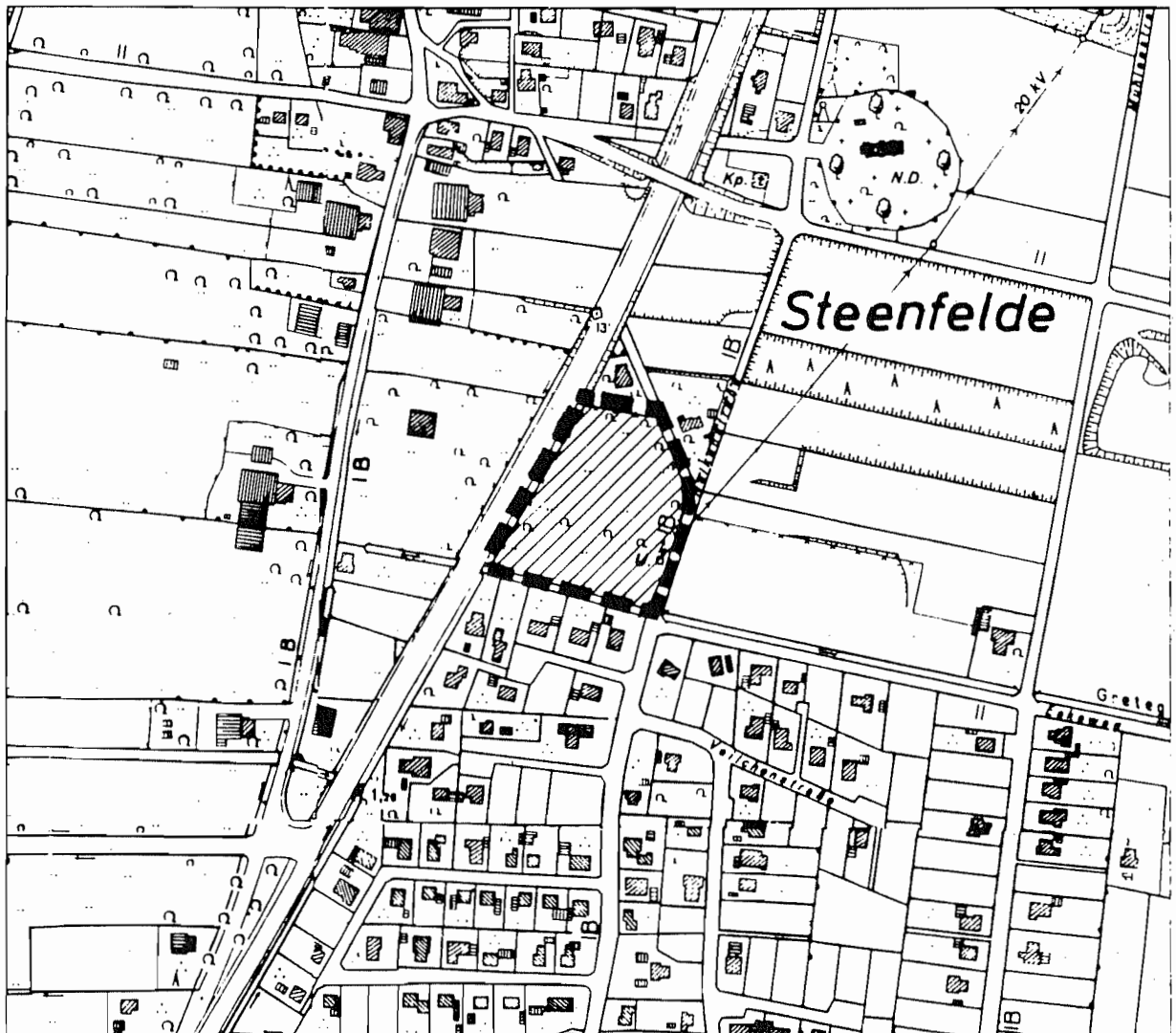


# Gemeinde Westoverledingen

---

Begründung zum Bebauungsplan  
S9, O.T. Steenfelde

Übersichtsplan



## **1. Rechtsgrundlagen**

Rechtliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- a) Baugesetzbuch in der Fassung der vom 03.12.1986, sowie der geänderten Fassung durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 (BGBl. S. 889, 1122)
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung in der Neufassung der Bekanntmachung vom 26.01.199)
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 81 vom 30.07.1989)
- d) Niedersächsische Gemeindeordnung in der zur Zeit gültigen Fassung

## **2. Erfordernisse und Ziele der Planaufstellung**

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt, im Ortsteil Steenfelde einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung S 9 aufzustellen. Es handelt sich um ein Gebiet, welches unmittelbar an den rechtskräftigen Bebauungsplan S 4 angrenzt. Ziel der Planung ist es, um den Bedarf an Baugrundstücke für die Eigenentwicklung abdecken zu können. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

## **3. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes**

Die Fläche des vorgesehenen Plangebietes ist überwiegend in dem am 09.07.2980 von der Bezirksregierung genehmigten Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (WA) ausgewiesen. Die Restfläche wird in der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt. Das Änderungsverfahren wird gegenwärtig durchgeführt. Die Darstellung der Fläche erfolgt ebenfalls als WA-Gebiet.

## **4. Bürgerbeteiligung**

Die Gemeinde Westoverledingen wird die nach § 3 Baugesetzbuch erforderliche Bürgerbeteiligung durchführen. Dabei wird das Planungskonzept vorgestellt und ausführlich erörtert.

## **5. Bodenordnende Maßnahmen**

Die Fläche des Plangebietes hat eine Größe von rd. 1,2 ha. Die Erschließung zu dem Gebiet erfolgt über die Gemeindestraße - Nelkenstraße und Eenhus -. Für die weitere Erschließung werden zwei Stichstraße in dem Plangebiet gebaut. Die Gesamtlänge der neuen Erschließungsstraßen beträgt rd. 125 m. Der Ausbau soll auf ein Mindestmaß beschränkt werden, damit nur eine geringe Versiegelungsfläche erfolgt. Die Erschließungsstraßen innerhalb des Gebietes werden im Rahmen eines Erschließungsvertrages an die Gemeinde übertragen. Die Entsorgungsfahrzeuge sollen soweit wie möglich das Gebiet nicht tangieren. Es werden dafür Stellflächen für die Entsorgung von Müll usw. angelegt.

## **6. Städtebauliche Aussagen**

Der Entwurf des Bebauungsplanes basiert auf den Vorgaben des

Flächennutzungsplanes. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist räumlich klar gefaßt.

Im Osten durch die Gemeindestraße Nelkenstraße und Eenhus, im Norden durch die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 218/9, im Westen durch die Bundesstraße 70 und im Süden durch den rechtskräftigen Bebauungsplan S 4. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

### **7. Ausführung über Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Gebiete im Bebauungsplanbereich sind entsprechend der geplanten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Voraussetzung für die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes ist die Realisierung von Lärmschutzmaßnahmen. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl sowie Geschoßzahl bestimmt. Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird im Plangebiet durchgängig mit 0,3 und die Geschoßzahl mit 0,4 festgesetzt.

Die Geschoßzahl wird aus gestalterischen (Ortsbild) sowie lärmtechnischen Gründen mit einem Vollgeschoß festgesetzt.

Als Bauweise wird die offene Bauweise zugelassen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind parallel der Planstraßen angeordnet, daß die geplante städtebauliche Ordnung erreicht wird. Durch diese Festsetzung bleibt der Planungsspielraum der einzelnen Bauherren gewahrt.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zulässig.

### **8. Natur- und Landschaftsschutz**

Gesetzliche Grundlage der im Zuge der Bauleitplanung festzusetzenden Maßnahmen zur Landschaftspflege und landschaftsplanerische Vorgaben ist das Nds. Naturschutzgesetz. Danach stellen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundstücksflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen, einen Eingriff dar.

Eingriffe sind auf den betroffenen Flächen durch Ausgleichsmaßnahmen zu minimieren. Zerstörte Funktionen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes sind an anderer Stelle des betroffenen Raumes durch Ersatzmaßnahmen in ähnlicher Art und Weise wieder herzustellen.

Danach sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Belange des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens zu berücksichtigen. Nach § 9 BauGB können Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaftsschutz sowie Flächen für solche Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Für den Planbereich des Bebauungsplanes S 9 - Nelkenstraße - wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorgenommen. Es sind daher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen notwendig.

Aus diesem Grunde wurde für das Plangebiet S 9 ein Grünordnungsplan aufgestellt, um die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes zu wahren. Der Grünordnungsplan sieht innerhalb des Plangebietes Möglichkeiten zur Erhaltung des Natur- und Landschaftsschutzes vor. Ferner wurden Ausgleichsfläche festgelegt, die die Eingriffe ausgleichen. Der aufgestellte Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

## **9. Öffentliche Grünflächen**

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes wird auf die Anlegung von öffentlichen Grünflächen verzichtet. Durch die Anlegung und Bepflanzung der Wallanlage sowie Anpflanzung von Einzelbäumen lt. Grünordnungsplan dürfte ein Verzicht auf Schaffung von weiteren öffentlichen Grünflächen gerechtfertigt sein.

## **10. Spielplätze**

Auf die Anlegung eines öffentlichen Spielplatzes im Plangebiet wird aus folgenden Gründen verzichtet:

Östlich der Gemeindestraße "Nelkenstraße" wird in ca. 250 m Entfernung die Anlegung der bereits vom Rat der Gemeinde Westoverledingen beschlossene Aufstellung des Bebauungsplanes S 8 "Naherholung" erfolgen. In dem Bebauungsplan werden ausreichende Flächen zum Spielen ausgewiesen, die von den Bewohnern des Plangebietes benutzt werden können. Entsprechend dem Nds. Spielplatzgesetzes müssen lt. § 2 Abs. 2 die Spielplätze auf einem Weg von nicht mehr als 400 m von jedem Grundstück aus erreichbar sein. Diese Forderung wird ausreichend eingehalten.

## **11. Immissionsschutz**

Voraussetzung für die Realisierung des geplanten Siedlungsgebietes ist der Ausbau eines Lärmschutzwalles entlang der B 70. Lt. vorliegendem Lärmschutzgutachten ist zur Einhaltung der Immissionswerte ein Lärmschutzwall von 3,50 m Höhe anzulegen. Eine entsprechende Ausweisung ist im Bebauungsplan erfolgt.

Zur Einbindung des Lärmschutzwalles in die Landschaft bzw. das Ortsbild ist eine Bepflanzung mit standorttypischen Gehölzen vorgesehen.

## **12. Ver- und Entsorgung**

### **Wasserversorgung**

Das Plangebiet wird durch den Wasserversorgungsverband Overledingen mit Trinkwasser versorgt. Der notwendige Ausbau des Rohrnetzes wird nach Anlegung der Planstraße erfolgen.

### **Abwasser**

Nach erfolgter Anlegung der Erschließungsstraßen wird der Einbau der Schmutzwasserkanalisation erfolgen. Durch den Einbau von Anschlußschächten ist eine Einleitung sichergestellt. Das Abwasser wird zum Klärwerk Steenfelde gepumpt. Vor der Verlegung der Abwasserleitungen werden die notwendigen Genehmigungen rechtzeitig beantragt.

### **Oberflächenwasser**

Die Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt über einen Oberflächenkanal. Das Wasser wird dem Graben II. Ordnung (Gretegraben) der Muhder Sielacht zugeführt. Vor dem Einbau des Oberflächenkanals wird die notwendige Genehmigung bei den zuständigen Stellen eingeholt.

### **Elektrizität**

Das Plangebiet wird durch die Energieversorgung Weser-Ems mit elektrischem Strom versorgt. Der Ausbau erfolgt durch unterirdische Kabelverlegung.

### **Gas**

Die Versorgung des Gebietes mit Erdgas wird ebenfalls durch die Energieversorgung Weser-Ems sichergestellt.

### **Müllabfuhr**

Die Entsorgung des anfallenden Hausmülls ist durch die Müllentsorgung des Landkreises Leer sichergestellt. Die Entsorgung erfolgt durch Sackabfuhr. An den Einmündungen der Planstraßen in die Nelkenstraße werden Stellplätze für Müllsäcke ausgebaut.

### **13. Kosten der Erschließung**

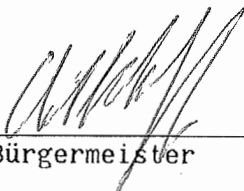
Die Kosten der Erschließung übernimmt ein Erschließungsträger. Die Kosten für die Gemeinde belaufen sich auf 10 % der beitragsfähigen Kosten. Dieser Anteil wird, sobald die Kosten von dem Erschließungsträger ermittelt wurden, im Haushaltsplan der Gemeinde Westoverledingen ausgewiesen.

-----


Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan gem. § 3 (2) BauGB vom 21. Mai 1993 bis 21. Juni 1993 öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat diese vorstehende Begründung in der Sitzung am 20. Oktober 1993 als Begründung gem. § 9 (8) BauGB beschlossen.

Westoverledingen, den 01. Dezember 1993

  
Bürgermeister



i.V.:   
Gemeindedirektor