

PC 336/04

GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN

- Landkreis Leer -

**Bebauungsplan Nr. V2
„östlich der B70 – Großwolder Straße
und westlich der Hauptstraße“
im Ortsteil Völlenerfehn
der Ortschaft Völlen**

BEGRÜNDUNG

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Der Bebauungsplan V2 ist im Jahre 1964 aufgestellt und rechtskräftig geworden. Im Jahre 1975 erfolgte die 1. Änderung, weitere vereinfachte Änderungen entstanden in den Jahren 1995 und 1998.

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt jetzt, den Bebauungsplan V 2 aufzuheben und eine Neuaufstellung des Bebauungsplans V 2 durchzuführen, um den Plan an neue städtebaulichen Entwicklungen anzupassen, da viele Festsetzungen mittlerweile überholt sind. Folgende Punkte sollen geändert werden

- I. Art und das Maß der baulichen Nutzung
- II. Aufhebung von Zu- und Abfahrtsverboten
- III. neue Festsetzung der überbaubaren Flächen
- IV. Herausnahme der 20KV-Freileitungstrasse, da die Leitung nicht mehr vorhanden ist.
- V. Aufhebung der im B-Plan dargestellten Straßenprofile,
- VI. Aufhebung der Darstellung von Sichtdreiecke
- VII. Anpassung der überbaubaren Flächen an den jetzigen Bedarf

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung wurde unter Verwendung der vom Katasteramt Leer zur Verfügung gestellten digitalen Kartengrundlage im Maßstab 1 : 1000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich westlich der Hauptstraße, und östlich der B70 – Großwolder Straße.

2.3 Nutzungsstruktur

Das Gebiets ist geprägt von einer durchgehenden Wohnnutzung.

3.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

3.1 Belange der Raumordnung

Nach § 1 des BauGB unterliegen Bauleitpläne einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Da es sich um eine Neuaufstellung eines bereits verbindlichen Bebauungsplanes handelt, sind diese Belange bereits früher berücksichtigt worden.

3.1.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen werden keine wesentlichen Aussagen zum Plangebiet getroffen.

Dieses liegt außerhalb der Ordnungsräume, ist also dem ländlichen Raum zuzuordnen und mit der Durchführung von Maßnahmen so zu entwickeln, daß eine ausgewogene Raumstruktur des Landes erreicht wird.

3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer liegt im Entwurf von 1988 vor.

Die Gemeinde Westoverledingen, in der das Planungsgebiet liegt, ist innerhalb des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) als Grundzentrum bestimmt und dient somit zur Bereitstellung zentraler Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs.

3.2 Stand der vorbereitenden Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen ist das Plangebiet im nordwestlichen Bereich als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

3.3 Stand der verbindlichen Bauleitplanung

Der Rat der ehemaligen Gemeinde Völlen hat am 24.04.1964 den Bebauungsplan Nr. 2 als Satzung beschlossen.

Die Bekanntmachung des Planes erfolgte nach der Genehmigung durch den Regierungspräsidenten in Aurich vom 21.08.1964 am 10.09.1964.

3.4 Belange von Sport, Freizeit und Erholung (Spielplatz)

Das Niedersächsische Gesetz über Spielplätze wurde 1973 verabschiedet. Seit der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 2 im Jahre 1964 ist ein Spielplatz ausgewiesen und hergestellt.

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 hingewiesen:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und 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 des Immissionsschutzes

3.6.1 Lärmimmissionen (Straßenverkehr)

Entlang der östlichen Grenze des Planungsgebietes verläuft die „Hauptstraße“ und an der westlichen Grenze die Großwolder Straße (B70). Die „Hauptstraße“ ist eine innerörtliche Hauptverbindungsstraße in Richtung Papenburg bzw. Völlen und Völlenerkönigsfehn. Die B70 verbindet die Städte Papenburg und Leer. Das Verkehrsaufkommen dieser Straßen verursacht Lärmimmissionen, die bei der Bebauungsplan-Neuaufstellung zu berücksichtigen sind. Durch die bereits vorhandene Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 km/h innerhalb des Ortes (Hauptstraße) wird der

vorhandene Verkehr bereits minimiert. Auf der Bundesstraße herrscht eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 100 km/h.

Zu der Berechnung nach DIN 18005 ergeben sich folgende Daten:

Hauptstraße

Verkehrsbelastung lt. Generalverkehrsplan von 2002:

DTV 4103

LKW-Anteil tags 3,1%, nachts 1,5%

Maßgebende stündliche Verkehrsmenge nach Tabelle 4:

Tags $M = 0,06 \text{ DTV} \times 4103 \text{ Kfz/24h} = 246,2 \text{ Kfz/h}$, $p = 3,1\%$

Nachts $M = 0,008 \text{ DTV} \times 4103 \text{ Kfz/24h} = 32,8 \text{ Kfz/h}$, $p = 1,5\%$

Daraus ergibt sich der Mittelungspegel L_m (Bild 3):

$$\begin{aligned} L_m \text{ tags} &= 37,3 + 10 \lg [M (1 + 0,082 \times p)] \\ &= 37,3 + 10 \lg [246,2 \times (1 + 0,082 \times 3,1)] = 62,2 \text{ dB} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} L_m \text{ nachts} &= 37,3 + 10 \lg [M (1 + 0,082 \times p)] \\ &= 37,3 + 10 \lg [32,8 \times (1 + 0,082 \times 1,5)] = 53,0 \text{ dB} \end{aligned}$$

Die Straße hat eine Fahrbahn aus Asphaltbeton (Tabelle 2):

$$L_{\text{StrO}} = -0,5 \text{ dB}$$

Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt 50 km/h, dafür ergibt sich eine Korrektur von (Bild 4):

$$\begin{aligned} \Delta L_V \text{ tags} &= (23 - 3,5\sqrt{p} + 0,2p) \times (\lg v - 2) \text{ dB} \\ &= (23 - 3,5\sqrt{3,1} + 0,2 \times 3,1) \times (\lg 50 - 2) \text{ dB} = -5,72 \text{ dB} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \Delta L_V \text{ nachts} &= (23 - 3,5\sqrt{p} + 0,2p) \times (\lg v - 2) \text{ dB} \\ &= (23 - 3,5\sqrt{1,5} + 0,2 \times 1,5) \times (\lg 50 - 2) \text{ dB} = -5,70 \text{ dB} \end{aligned}$$

Die Abstandskorrektur beträgt für $S_{\perp O} = 30\text{m}$ und $h = 5\text{m}$ (s. Bild 19):

$$\begin{aligned} \text{Mit } x &= \lg(S_{\perp O}^2 + H^2)/m^2 \\ &= \lg(900+25)/m^2 = 2,966/m^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \Delta L_{S,\perp} &= -13,8 + 3,5x + x^2/2 \\ &= -13,8 + 10,38 + 4,40 \approx 1,0 \text{ dB} \end{aligned}$$

Der Beurteilungspegel der Kfz-Geräusche am Immissionsort beträgt somit:

$$\begin{aligned} L_r \text{ tags} &= L_m + L_{\text{StrO}} + \Delta L_V + \Delta L_{\text{Stg}} - \Delta L_{S,\perp} \\ &= 62,2 - 0,5 - 5,72 + 0 - 1,0 = 54,98 \text{ dB} \quad (\text{zul. } 55 \text{ dB}) \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} L_r \text{ nachts} &= L_m + L_{\text{StrO}} + \Delta L_V + \Delta L_{\text{Stg}} - \Delta L_{S,\perp} \\ &= 53,0 - 0,5 - 5,70 + 0 - 1,0 = 45,8 \text{ dB} \quad (\text{zul. } 45 \text{ dB}) \end{aligned}$$

Großwolder Straße (B70)

Verkehrsbelastung lt. Generalverkehrsplan von 2002:

DTV 8217

LKW-Anteil tags 8,2%, nachts 4,1%

Maßgebende stündliche Verkehrsmenge nach Tabelle 4:

$$\begin{array}{l} \text{Tags} \quad M = 0,06 \text{ DTV} \times 8217 \text{ Kfz/24h} = 493,0 \text{ Kfz/h, } p = 8,2\% \\ \text{Nachts} \quad M = 0,011 \text{ DTV} \times 8217 \text{ Kfz/24h} = 90,4 \text{ Kfz/h, } p = 4,1\% \end{array}$$

Daraus ergibt sich der Mittelungspegel L_m (Bild 3):

$$\begin{aligned} L_m \text{ tags} &= 37,3 + 10 \lg [M (1 + 0,082 \times p)] \\ &= 37,3 + 10 \lg [493 (1 + 0,082 \times 8,2)] = 66,5 \text{ dB} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} L_m \text{ nachts} &= 37,3 + 10 \lg [M (1 + 0,082 \times p)] \\ &= 37,3 + 10 \lg [90,4 \times (1 + 0,082 \times 4,1)] = 58,1 \text{ dB} \end{aligned}$$

Die Straße hat eine Fahrbahn aus Asphaltbeton (Tabelle 2):

$$L_{\text{StrO}} = -0,5 \text{ dB}$$

Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt 100 km/h, dafür ergibt sich eine Korrektur von (Bild 4):

$$\begin{aligned} \Delta L_V \text{ tags} &= (23 - 3,5\sqrt{p} + 0,2p) \times (\lg v - 2) \text{ dB} \\ &= (23 - 3,5\sqrt{8,2} + 0,2 \times 8,2) \times (\lg 100 - 2) \text{ dB} = 0 \text{ dB} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \Delta L_V \text{ nachts} &= (23 - 3,5\sqrt{p} + 0,2p) \times (\lg v - 2) \text{ dB} \\ &= (23 - 3,5\sqrt{4,1} + 0,2 \times 4,1) \times (\lg 100 - 2) \text{ dB} = 0 \text{ dB} \end{aligned}$$

Die Abstandskorrektur beträgt für $S_{\perp O} = 60\text{m}$ und $h = 5\text{m}$ (s. Bild 19):

$$\begin{aligned} \text{Mit } x &= \lg(S_{\perp O}^2 + H^2)/m^2 \\ &= \lg(3600+25)/m^2 = 3,56/m^2 \\ \Delta L_{S,\perp} &= -13,8 + 3,5x + x^2/2 \\ &= -13,8 + 12,46 + 6,34 = 5 \text{ dB} \end{aligned}$$

Der Beurteilungspegel der Kfz-Geräusche am Immissionsort beträgt somit:

$$\begin{aligned} L_r \text{ tags} &= L_m + L_{\text{StrO}} + \Delta L_V + \Delta L_{\text{Stg}} - \Delta L_{S,\perp} \\ &= 66,5 - 0,5 - 5,72 + 0 - 5,0 = 55,28 \text{ dB} \quad (\text{zul. } 55 \text{ dB}) \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} L_r \text{ nachts} &= L_m + L_{\text{StrO}} + \Delta L_V + \Delta L_{\text{Stg}} - \Delta L_{S,\perp} \\ &= 58,1 - 0,5 - 5,70 + 0 - 5,0 = 46,9 \text{ dB} \quad (\text{zul. } 45 \text{ dB}) \end{aligned}$$

Diese Berechnungen werden bei der Neuaufstellung des Bebauungsplangebietes V 2 zugrunde gelegt. Sie verdeutlichen, dass die erforderlichen Immissionswerte nicht eingehalten werden und demzufolge Schutzmaßnahmen für die vorhandene Wohnbebauung erforderlich sind.

Für die angrenzende Bebauung zur Hauptstraße und Großwolder Straße (B70) innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind daher Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, die im Bebauungsplan über entsprechende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB (Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes) und in Form von textlichen Festsetzungen geregelt werden (siehe Kap. 4.8).

3.6.2 Geruchsimmissionen, ausgehend von der landwirtschaftlichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes V 2 liegen keine landwirtschaftlichen Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe. Auch in einem Abstand von 600m zum Geltungsbereich des B-Planes V 2 befinden sich keine landwirtschaftlichen Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe.

3.7 Belange von Natur und Landschaft

Die Belange von Natur und Landwirtschaft sind nicht betroffen, da die Festsetzungen des bisherigen B-Planes übernommen werden und keine weitere Versiegelung der Wohnbauflächen entstehen.

3.8 Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Das Datenmaterial 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 (siehe nachrichtliche Hinweise im Bebauungsplan).

3.9 Belange der Wasserwirtschaft

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über eine Regenwasserkanalisation.

4.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes V 2 werden die vorhandenen „Allgemeinen Wohngebiete“ (WA) gemäß § 4 BauNVO nicht geändert.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) werden die Grundflächenzahlen (GRZ) gem. § 17 BauNVO von 0,2 bzw. 0,3 und die Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO als eingeschossige Bauweise bestehen bleiben. Eine Überschreitung der zulässigen GRZ nach §19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig. *nicht anzuwenden, da im B-Plan nicht als TF enthalten*

4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan wird hinsichtlich der vorhandenen und der angrenzenden Baustruktur im Allgemeinen Wohngebiet (WA) eine offene (o) Bauweise nicht geändert. Gemäß § 22 BauNVO können innerhalb der offenen Bauweise die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden, sofern deren Länge höchstens 50 m beträgt. Die Grenzabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung. Durch diese Festsetzung wird eine starke Gebäudedurchmischung erzielt.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen geschaffen, die den Bewohner des Gebietes einen großen Gestaltungsspielraum lassen. Die Abstände der Baugrenzen zur Straße sind bis auf 5m verringert worden. In der Grundstückstiefe gibt es keine Beschränkung mehr, auf dass auf eine rückwärtige Bebauung entstehen kann. Der überwiegende Teil der Wohnbebauung ist mittlerweile vorhanden. Die Festsetzung ermöglicht eine möglichst flexible bauliche Ausnutzung der Grundstücke. Weiterhin wird festgesetzt, dass innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §§ 12 und 14 BauNVO nicht zulässig sind.

*Die 14/61.15
07.04.08*

4.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Planerisches Ziel der Gemeinde ist, mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ein allgemeines Wohngebiet zu erhalten, welches sich im Gesamtcharakter der angrenzenden Bebauung und Struktur der Ortschaft Völlenerfehn anpasst.

4.5 Öffentliche Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen:

Entsprechend dem Bestand werden innerhalb des Plangebietes die „Breslauer Straße“, „Danziger Straße“, „Görlitzer Straße“, Königsberger Straße“, „Stettiner Straße“ und „Tilsiter Straße“ als öffentliche Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB zur Erschließung des Plangebietes festgesetzt.

4.6 Hauptversorgungsleitungen

wie Strom, Wasser, Gas und Telefon sind vorhanden

4.7 Grünflächen

4.7.1 Öffentliche Grünflächen

sind nicht im Bebauungsplan ausgewiesen

4.7.2 Private Grünflächen

sind nicht im Bebauungsplan ausgewiesen

4.8 Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Laut Berechnung nach DIN 18005 (siehe Kap. 3.6.1) sind für die an der „Hauptstraße“ und „Großwolder Straße“ (B70) grenzenden Nutzungen Maßnahmen zum Schutz vor Lärmimmissionen erforderlich. Für die im Bebauungsplan festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) gelten schalltechnische Orientierungswerten gemäß DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ von 55 dB (A) tagsüber und 45 dB (A) nachts, die nicht überschritten werden dürfen. In der schalltechnischen Berechnung ergab sich unter Zugrundelegung der Verkehrsbelastungsdaten und zusätzlichen Aussagen zum Straßenbelag u. ä. der Mittelungspegel auf der Basis der DIN 18005 für die Hauptstraße in der Höhe von $L_m = 62,2$ dB am Tag und $L_m = 53,0$ dB in der Nacht, für die Großwolder Straße (B70) in der Höhe von $L_m = 66,5$ dB am Tag und $L_m = 58,1$ dB in der Nacht. Es ergibt sich, dass erst in einer Entfernung von 30 m zur Hauptstraße und 60m zur Großwolder Straße, gemessen von der Straßenmitte, die Orientierungswerte eingehalten werden. Ausgehend von dem Schallgutachten ergeben sich parallel zur Straßenmitte verschiedene Zonen, die jeweils durch eine bestimmte Lärmbelastung gekennzeichnet sind und demzufolge verschiedene Anforderungen an den Schallschutz der dort stehenden Wohngebäude haben.

Bedingt durch die bereits existierende Straßenrandbebauung und die bestehende Siedlungsstruktur ist die Durchführung aktiver Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwall) im Bereich zur „Hauptstraße“ und „Großwolder Straße“ (B70) nicht sinnvoll, passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern sind in diesen Bereichen vorzuziehen. Gemäß der oben erwähnten Zonierung werden im Bebauungsplan Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgesetzt (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).

Im Bebauungsplan wird somit festgesetzt:

Innerhalb der dargestellten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind im Abstand bis 30 m von der Mitte der „Hauptstraße“ und im Abstand bis 60 m von der Mitte der „Großwolder Straße“ (B70) nur Wohngebäude zulässig, bei denen die der schallbelasteten Seite zugewandten Fenster-, Tür-, und Wandelemente der Schallschutzklasse 2 (DIN 4109) entsprechen.

Auf diese Weise wird dem Schutzbedarf der Wohnnutzung in Bezug auf Schallimmissionen ausreichend Rechnung getragen.

5.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- Die „Hauptstraße“ verbindet als innerörtliche Hauptverbindungsstraße die vorhandenen Wohngebiete mit den Zentren in Papenburg und Leer. Darüber hinaus verbindet die „Fehntjer Straße“ die Ortsteile Völlenerfehn und Völlenerkönigsfehn.
- Gas- und Stromversorgung
Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).
- Schmutz- und Abwasserentsorgung
Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an die vorhandene Kanalisation. Das Abwasser wird im Klärwerk Steenfelderfehn gereinigt.
- Wasserversorgung
Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über den Wasserversorgungsverband Hümmling.
- Abfallbeseitigung
Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Leer.
- Oberflächenentwässerung
Die Oberflächenentwässerung erfolgt über eine RW Kanalisation, die bereits in den einzelnen Straßen vorhanden ist. Der Ablauf erfolgt über Vorfluter 43 der Muhder Sielacht.
- Fernmeldetechnische Versorgung
Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.
- Sonderabfälle
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

Da die Bebauung weitestgehend abgeschlossen ist, sind örtliche Bauvorschriften nicht vorgesehen und waren bisher auch nicht Bestandteil des bisherigen Bebauungsplanes.

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),
- PlanzVO (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- NNatG (Niedersächsisches Naturschutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NGO (Niedersächsische Gemeindeordnung).

7.2 Verfahrensübersicht

7.2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 26.02.2003 gem. § 2 (4) BauGB den Beschluss zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. V 2 gefasst.

7.2.2 Beteiligung der Bürger

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Bürger) erfolgte im Rahmen einer Bürgerversammlung am 14.07.2004. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 03.07.2004 durch die Tagespresse.

7.2.3 Öffentliche Auslegung

Die Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB vom 10.11. – 10.12.2004 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

Westoverledingen, den 20.04.05



Der Bürgermeister

7.3 Planverfasser

Die Ausarbeitung der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. V 2 „Königsberger Straße“ erfolgte durch den Fachbereich 3 - Planen und Bauen - der Gemeinde Westoverledingen.