

GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN



Landkreis Leer

**1. Änderung
des Bebauungsplan Nr. V4
„Kurzer Weg“**

mit örtlichen Bauvorschriften

gem. § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Satzung

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

26180 Rastede Oldenburger Straße 86 (04402) 977930-0 www.diekmann-mosebach.de



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	2
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.3	Städtebauliche Situation	3
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	3
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)	3
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	3
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	4
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Artenschutzrechtliche Belange	4
4.2	Belange der Landwirtschaft	5
4.3	Belange des Immissionsschutzes (Verkehrslärm)	5
4.4	Belange des Denkmalschutzes	7
4.5	Belange des Bodenschutzes/Altlastenverdacht	7
4.6	Belange des Abfallrechtes	8
4.7	Belang Kampfmittel	8
4.8	Belang Leitungen	8
5.0	INHALT DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. V4	9
5.1	Art der baulichen Nutzung	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung	9
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	10
5.4	Verkehrsflächen	11
5.4.1	Straßenverkehrsflächen	11
5.4.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	11
5.5	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	11
5.6	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
5.7	Flächen für Nutzungseinschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes	12
6.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEM. § 84 (3) NR. 1, 3 UND 6 NBAUO)	13
7.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	15
8.0	VERFAHRENSÜBERSICHT/VERMERKE	16
8.1	Rechtsgrundlagen	16
8.2	Planverfasser	16
8.3	Satzungsbeschluss	17

ANLAGE: Büro für Lärmschutz: Lärmschutzgutachten, 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V4 „Kurzer Weg“, Gemeinde Westoverledingen 03.03.2023

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. V4 aus dem Jahr 1978 für den Bereich um die Straße „Kurzer Weg“ am östlichen Ortsrand der Ortschaft Völlen an die geänderten Entwicklungsvorstellungen anzupassen. Zu diesem Zweck erfolgt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V4 mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Der Änderungsbereich entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. V4 und liegt am östlichen Ortsrand des Ortsteils Völlenerfehn, nördlich der „Fehntjer Straße“.

Im derzeit gültigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1978, wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet mit der Möglichkeit für zwei Vollgeschosse im gesamten Geltungsbereich dargestellt. Um die dörfliche Struktur Völlenerfehns zu erhalten, möchte die Gemeinde in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V4 die Möglichkeit einer höheren Bebauung auf die an den Kreisstraßen gelegenen Bereiche begrenzen. Zudem werden diese Flächen als Mischgebiet ausgewiesen, um zukünftig auch eine Ansiedlung von gewerblicher Nutzung entlang der Kreisstraßen zu ermöglichen. Im weiteren Plangebiet wird entsprechend des Ursprungsplanes ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt mit einer der Örtlichkeit entsprechenden eingeschossigen Bebauungsmöglichkeit. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde wird der Planbereichs als Wohnbaufläche dargestellt. Da die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB an die heutigen Entwicklungsziele.

Ziel der vorliegenden Planung ist die städtebauliche Beordnung in Bezug auf die Anpassung der Vollgeschosse sowie die städtebauliche Nachverdichtung hinsichtlich der Baugrenzen innerhalb eines bereits erschlossenen Siedlungsbereiches. Der bestehende Charakter des Siedlungsbereiches soll dabei erhalten bleiben. Dazu sollen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V4 die bestehenden Festsetzungen an die heutigen Entwicklungsvorstellungen angepasst werden.

Da durch die Neuordnung des Bebauungsplanes Nr. V4 keine Außenbereichsfläche überplant wird und die Größe der festgesetzten Grundfläche den Anforderungen des § 13a BauGB entspricht, kann die 1. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren erfolgen.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V4 wurde auf der Grundlage der vom Vermessungsbüro Beening zur Verfügung gestellten digitalen Plangrundlage im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V4 umfasst eine etwa 1,4 ha große Fläche in randlicher Lage im Ortsteil Völlenerfehn der Ortschaft Völlen. Der Änderungsbereich entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. V4. Östlich wird das Plangebiet von der freien Landschaft, südlich von der Fehntjer Straße

(K 50) sowie westlich und nördlich von bestehender Bebauung begrenzt. Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation

Innerhalb des Plangebietes befinden sich überwiegend Wohnhäuser in Form von Einfamilienhäusern. Die äußere Erschließung des Plangebiets nimmt die Kreisstraßen K50 (Fehntjer Straße) vor. Der überregionale Anschluss an die nordwestlich des Plangebiets verlaufende B70 wird über die Weiterführung der K56 gewährleistet.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. V4, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Im rechtsgültigen Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO) des Landes Niedersachsen aus dem Jahr 2017 ist die Gemeinde Westoverledingen der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zugeordnet. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Hierbei sind Maßnahmen zu fördern, die der Erhaltung der räumlichen Struktur dienen und zugleich bedarfsorientierte, funktionsgerechte, sowie umweltverträgliche Raumansprüche befriedigen.

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V4 werden die Voraussetzungen zur Weiterentwicklung und der Stärkung bestehender Siedlungsstrukturen geschaffen. Folglich ist das Planvorhaben mit den übergeordneten Zielen des Landesraumordnungsprogramms vereinbar.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Leer, aus dem Jahr 2006, konkretisiert die auf Landesebene formulierten Zielsetzungen für das Plangebiet.

Im RROP 2006 werden für das Plangebiet keine gesonderten Aussagen getroffen. Die Kreisstraßen sind als Hauptverkehrsstraßen mit regionaler Bedeutung gekennzeichnet, die Hauptstraße auch als Straße für regional bedeutsamen Busverkehr. Die nächst gelegenen Grundzentren sind Ihrhove, Weener, Papenburg und Leer. Es ist regionalplanerisches Ziel die zentralörtlichen Siedlungsbereiche im Landkreis Leer umwelt-, funktions- und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Dabei ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralörtlichen Bereiche zu konzentrieren und die Eigenentwicklung der Ortsteile zu sichern. Insofern ist die geplante Weiterentwicklung und Stärkung des bestehenden Siedlungsgebietes im Plangebiet mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogrammes vereinbar.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen, aus dem Jahr 2005, wird das Plangebiet entsprechend der Festsetzungen im Ursprungsbebauungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung wird die Art der baulichen Nutzung in dem Bereich an der Kreisstraßen geändert.

Da die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB an die heutigen Entwicklungsziele.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt derzeit der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. V4 vor. Dieser setzt für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ausschließlich All-gemeine Wohngebiete fest. Für alle Bereiche des Bebauungsplanes gelten die gleichen Festsetzungen.

Die bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. V4 geltenden Festsetzungen werden durch die Aufstellung des vorliegenden 1. Bebauungsplanänderung außer Kraft gesetzt.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft / Artenschutzrechtliche Belange

Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V4 wird aufgrund des innerörtlichen Standortes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, weshalb von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen wird. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche ≤ 20.000 m² sind ferner nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB zu bewerten.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V4 hat eine Gesamtgröße von rd. 14.180 m². Die zulässige Grundfläche ist damit kleiner als 20.000 m², sodass die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a (3) BauGB keine Anwendung findet. Außerdem trifft der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. V4 aus dem Jahr 1978 keine Grünfestsetzungen und / oder sonstige Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebietes, sodass kein Kompensationsflächendefizit entsteht. Auch durch die Festsetzung von zwei Mischgebieten im Süden auf vormals festgesetzten allgemeinen Wohngebieten im Süden entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft.

Artenschutzrechtliche Belange

Zur Überprüfung der Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Arten unter Berücksichtigung der Verbotstatbestände wird im Folgenden eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt.

§ 44 BNatSchG begründet ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten. Zwar ist die planende Gemeinde nicht unmittelbar Adressat dieser Verbote, da mit dem Bebauungsplan in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Um eine mögliche Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten (sofern diese geplant sein sollten!) nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist während des Fortpflanzungszeitraums vom 01. März bis zum 15. Juli unzulässig. Darüber hinaus ist diese in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung ist in den Zeiträumen jeweils nur zulässig, wenn die untere Naturschutzbehörde zuvor nach Vorlage entsprechender Nachweise der Unbedenklichkeit auf Antrag eine entsprechende Zustimmung erteilt hat.

Unter Berücksichtigung der o. g. Vermeidungsmaßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht einschlägig.

4.2 Belange der Landwirtschaft

Unmittelbar an das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Auf diesen Flächen wird ggfs. im Laufe des Jahres Wirtschaftsdünger (Gülle, Festmist oder Jauche) ausgebracht, so dass eine gewisse zeitweilige Geruchsbelästigung im Plangebiet demzufolge nicht grundsätzlich auszuschließen ist. Aus dem Plangebiet können im Hinblick auf mögliche Geruchsemissionen keine Ansprüche gestellt werden. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung und Erreichbarkeit der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen mit landwirtschaftlichen Maschinen und Gerätschaften ist zudem sicherzustellen.

4.3 Belange des Immissionsschutzes (Verkehrslärm)

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, sodass Konfliktsituationen vermieden werden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Schädliche Umwelteinwirkungen sind bei der Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG).

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung befindet sich im Einwirkungsbereich der Fehntjer Straße (K 50). Die Betrachtung der Lärmsituation ist daher ein wichtiger öffentlicher Belang.

Zur diesbezüglichen Beurteilung wurde im Rahmen der Bebauungsplanänderung ein Schallgutachten¹, beim Büro für Lärmschutz aus Papenburg in Auftrag gegeben, um weitergehende und detaillierte Aussagen zum Belang des Immissionsschutzes zu erhalten.

Der Geltungsbereich soll als WA-Gebiet gemäß § 4 BauNVO bzw. als MI-Gebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt werden. Danach sind gemäß DIN 18005 folgende Orientierungswerte für Verkehrslärm einzuhalten:

WA-Gebiet (gem. § 4 BauNVO)
Lr, Tag (06.00-22.00 Uhr) = 55 dB(A)
Lr, Nacht (22.00 - 06.00) = 45 dB(A)

MI-Gebiet (gem. § 6 BauNVO)

¹ Büro für Lärmschutz: Lärmschutzgutachten, 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V4 „Kurzer Weg“, Gemeinde Westoverledingen, 03.03.2023.

Lr, Tag (06.00-22.00 Uhr) = 60 dB(A)
Lr, Nacht (22.00 - 06.00) = 50 dB(A)

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass innerhalb des Geltungsbereiches für die geplante MI-Nutzung die Orientierungswerte tagsüber und nachts im EG sowie im 1.OG eingehalten werden.

Dagegen werden für innerhalb des Geltungsbereiches für die geplante WA-Nutzung die Orientierungswerte tagsüber und nachts in Teilbereichen (nahe der Straße) im EG sowie im 1.OG überschritten.

In den Bereichen der Überschreitung ist passiver Lärmschutz vorzusehen, da aktive Lärmschutzmaßnahmen auf Grund der nachstehenden Argumente nicht zum Tragen kommen:

- Aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden oder -wällen sind nicht vorgesehen, bzw. sind auf Grund von vorhandener Bebauung nicht möglich
- Bei der K 50 – Fehntjer Straße handelt es sich nicht um Straßenneubauten, daher entfällt die Möglichkeit des Einsatzes einer lärmindernden Straßenoberfläche.
- Auf der K 50 – Fehntjer Straße sind für den maßgeblichen Streckenabschnitt mit $v= 50/50$ bzw. $v= 70/70$ km/h keine weiteren Geschwindigkeitsbeschränkungen geplant.

Als passive Maßnahmen sind alle Fenster von Wohn- und Schlafräumen mit der Schallschutzklasse 2 bzw. 3 auszuführen. Die Schallschutzklasse 2 wird ohnehin durch die Wärmeschutzverordnung gefordert.

Zur Koordinierung der immissionsschutzrechtlichen Belange in Bezug auf den Verkehrslärm werden entsprechend den Empfehlungen des Schallgutachtens im vorliegenden Bebauungsplan Lärmschutzvorkehrungen getroffen. Innerhalb der festgesetzten Baugebiete sind für die gesamten Außenbauteile der Gebäudefassaden die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-1 einzuhalten.

Des Weiteren sind entsprechend der berechneten Beurteilungspegel Maßnahmen zum Schutz von Schlafräumen und der Außenwohnbereiche in den lärmbelasteten Bereichen entsprechend der Beurteilungspegelbereiche erforderlich.

Im Gutachten werden die maßgeblichen Außenlärmpegel sowie die Beurteilungspegel tags und nachts für jedes Geschoss einzeln berechnet. Die berechnete Belastung unterscheidet sich abhängig von der Geschosshöhe. Nach gutachterlicher Meinung ist es auf Ebene des Bebauungsplanes ausreichend, die höchsten Lärmbelastungen zu ermitteln und entsprechend festzusetzen. Dargestellt sind in der Planzeichnung daher die jeweils berechneten Pegelverläufe für die am stärksten belasteten Stockwerke (OG im Mischgebiet). Eine zweigeschossige Bauweise ist nur in den festgesetzten Mischgebieten zulässig. Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet ist nur ein Vollgeschoss zulässig.

Dennoch können die Festsetzungen des Bebauungsplanes im Einzelfall eine Überdimensionierung der Schalldämmung darstellen. Daher ist die dezibelgenaue Bestimmung für das Einzelvorhaben im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zulässig. Die Gemeinde hat durch den Bezug der Festsetzungen auf die Lärmbelastungen einen ausreichenden Schutz sichergestellt und den Belangen des Immissionsschutzes somit abschließend Rechnung getragen. Weitere Einschränkungen der Wohnqualität sind demnach nicht zu erwarten. Somit werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die schutzwürdigen Wohnnutzungen sichergestellt.

Aus diesem Grund werden in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V4 die vorgeannten maßgeblichen Außenlärm- und Beurteilungsbereiche als passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend festgesetzt. Die o. g. DIN-Vorschriften sind beim Bauamt der Gemeinde Westoverledingen einzusehen.

4.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Gemäß den Aussagen des Landkreises Leer befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und in der näheren Umgebung keine Baudenkmale, die im Verzeichnis der Kulturdenkmale der Gemeinde Westoverledingen geführt werden.

Trotz dessen wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit anschließendem Text hingewiesen: „Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringer Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstr. 11 in Aurich, Tel.: 04941 / 1799 -32 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen oder es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

4.5 Belange des Bodenschutzes/Altlastenverdacht

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere im Hinblick auf die Vornutzung und Aussagen zum Umgang mit anfallenden Abfällen zu treffen (§ 1 (6) Nr. 1 und Nr. 7 BauGB).

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen (stillgelegte Abfallbeseitigungs- oder Lagerungsanlagen z. B. ehemalige Müllkippen) innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) bewertet. Im Zuge des Altlastenprogramms wurden zwar keine Altablagerungen für das Plangebiet registriert, ein Rückschluss auf Altstandorte (z. B. ehemals gewerblich oder militärisch genutzte Flächen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist) ist hiermit jedoch nicht abschließend möglich.

Das Plangebiet ist aufgrund der innerörtlichen Lage bereits seit vielen Jahrzehnten fast vollständig bebaut. Wie der Begründung des Ursprungsplans aus dem Jahr 2004 zu entnehmen ist, liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Vorhandene Bodenbelastungen sind bei Bauarbeiten in diesem Zeitraum somit nicht zu Tage getreten.

Entsprechend der vorliegenden Aussagen ist davon auszugehen, dass innerhalb des Geltungsbereiches keine Flächen als Ort für Altablagerung oder als Altstandort durch einen Folgezustand vorheriger Nutzungen vorliegen. Da das Plangebiet zudem bereits bebaut ist und es sich lediglich um eine städtebauliche Beordnung des Planungsraums handelt, wird von einem entsprechenden Gutachten abgesehen.

Durch die getätigten Nachermittlungen wird den Belangen zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen auf Ebene des vorliegenden Bebauungsplanes entsprochen.

Um trotz dessen der Vorsorgepflicht auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nachzukommen, wird auf nachfolgenden verwiesen:

„Sollten bei geplanten Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen etc. zutage treten, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.“

Im Rahmen von Bautätigkeiten sollten zur Vermeidung und Minimierung von Bodenbeeinträchtigungen entsprechende DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben).

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind darüber hinaus die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d.h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG).

4.6 Belange des Abfallrechtes

Die Verwertung oder Beseitigung von anfallenden Abfällen (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Leer in der jeweils gültigen Fassung. Demnach sind die Abfälle einer Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wiederverwendet werden. Dieser ist vorrangig einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung oder Beseitigung zuzuführen.

Verwertungsmaßnahmen wie z. B. Flächenauffüllungen außerhalb des Baugrundstückes, Errichtung von Lärmschutzwällen usw., unterliegen ggf. genehmigungsrechtlichen Anforderungen (nach Bau-, Wasser- und Naturschutzrecht) und sind daher vorab mit dem Landkreis Leer bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Sofern mineralische Abfälle (Recyclingschotter und Bodenmaterial) für geplante Verfüllungen oder Versiegelungen zum Einsatz kommen sollen, gelten die Anforderungen der LAGA Richtlinie M 20 (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“).

4.7 Belang Kampfmittel

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen derzeit für das Plangebiet nicht vor. Sollten bei den künftigen Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäusten, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) direkt zu.

4.8 Belang Leitungen

Innerhalb des Geltungsbereiches können sich Ver- und Entsorgungsleitungen befinden. Der Zugang zu den Ver- und Entsorgungsleitungen ist für evtl. Neuanschlüsse und Reparaturen zu gewährleisten. Es besteht die Möglichkeit, dass Ver- und Entsorgungsleitungen sowie dazugehörige Schutzzonen nicht überbaut bzw. bepflanzt werden dürfen. Aus diesem Grund ist die tatsächliche Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen daher vor Beginn von Bodenbewegungen, Bauarbeiten und/oder Bohrungen

beim Leitungsträger zu erfragen, bzw. die genaue Lage des Leitungsverlaufs ist in der Örtlichkeit festzustellen.

5.0 INHALT DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. V4

5.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes werden allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete festgesetzt. Die Festsetzungen orientieren sich an dem ursprünglichen Bebauungsplan und lehnen sich an die westlich benachbarte Bauleitplanung an.

Entlang der Fehntjer Straße wird in einem Abstand von 20 m ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt in dem sind die zulässigen Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 6 bis 8 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (5) BauNVO). Auch die ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO). Damit sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten in diesem Bereich unzulässig, da sich aufgrund ihrer Dimensionierung und der von ihnen ausgehenden Emissionen nicht in das angestrebte Siedlungsgefüge einfügen würden. Die Festsetzungen dienen der geordneten Gebietsentwicklung insbesondere im Hinblick auf die vorhandenen und angrenzenden Nutzungsstrukturen.

Im verbleibenden Teil des Plangebietes werden allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Damit wird die Art der baulichen Nutzung gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan in diesen Bereichen nicht geändert. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Ebenso wie im Mischgebiet würden sich auch innerhalb der Wohngebiete Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht in die gewachsene Siedlungsstruktur einfügen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird unter anderem über die Angabe der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO definiert. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) und in dem festgesetzten Mischgebiet (MI) wird eine GRZ von 0,4 festgelegt. Damit wird dem vorhandenen Charakter entsprochen und eine einheitliche Gebietsentwicklung sichergestellt.

Innerhalb des Plangebietes werden die zulässigen Trauf- und Firsthöhen sowie die zulässige Anzahl an Vollgeschossen gestaffelt. Im innenliegenden allgemeinen Wohngebiet (WA) ist in Orientierung an die überwiegende Bestandsbebauung maximal ein Vollgeschoss zulässig (§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO). Im Mischgebiet werden hinsichtlich des Planungszieles der Innenverdichtung zwei Vollgeschosse zulässig sein. In Anlehnung an die Staffelung durch die Vollgeschosse wird auch die Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO durch die Festsetzung von Trauf-, First- und Sockelhöhen bestimmt. Im innenliegenden allgemeinen Wohngebiet (WA) werden Gebäude mit einer maximalen Traufhöhe von 4,50 m und einer maximalen Firsthöhe von maximal 9,00 m zulässig sein. Dies ist die bauliche Kubatur eines typischen Einfamilienhauses in der Gemeinde Westoverledingen.

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes soll der Bau moderner Wohn- und Geschäftshäuser möglich sein. In der ersten Bauzeile entlang der Fehntjer Straße, sind daher Gebäude mit einer maximalen Traufhöhe von 6,50 m und einer Firsthöhe von maximal 9,00 m zulässig. Somit kann im Mischgebiet eine dem Gebietscharakter ent-

sprechende Höhenentwicklung mit Entwicklungsspielraum bestimmt werden. Im gesamten Plangebiet gilt eine Sockelhöhe von maximal 0,50 m, um ortstypischen überhohen Sockelgeschosse und damit möglichen nachbarschaftlichen Konflikten durch Geländeauffüllungen vorzubeugen.

Obere Bezugspunkte gem. § 18 (1) BauNVO sind für die Traufhöhe (TH) die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut, für die Firsthöhe (FH) die obere Firstkante und für die Sockelhöhe (SH) die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss, die maximal 0,50 m über der Straßenoberkante der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand sein darf. Als unterer Bezugspunkt gilt Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße gemessen senkrecht zur Mitte der zur erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite.

Für Sende- und Telefonmasten gilt die bestimmte Firsthöhe als oberes Höchstmaß. Diese Regelung wird getroffen, um der geänderten BauNVO des Artikels 2 Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.06.2021 zu entsprechen. Darin wurde mit § 14 Absatz 1a BauNVO eine Spezialregelung geschaffen, die Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen, als allgemein zulässig in allen Baugebieten erklärt. Der Begriff der „öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen“ entspricht der Formulierung in § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB. Hierunter fallen alle Anlagen der Telekommunikation, etwa Sende- und Telefonmasten. Insbesondere kann es sich um Sendemasten für den Mobilfunk handeln, die der drahtlosen Übertragung von Sprache und Daten dienen. Somit werden diese nicht gänzlich ausgeschlossen, jedoch auf eine vertragliche Höhe begrenzt.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete und des Mischgebietes gilt die abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO. Hier sind Gebäude zulässig, wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von maximal 25,00 m. Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO sind auf die Längenbegrenzung von 25,00 m anzurechnen. Gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauGB werden auf die die Länge von 25,00 m Nebenanlagen die einen Abstand von mind. 3,00 m zur nächsten baulichen Anlage haben nicht mit angerechnet. Zu den baulichen Anlagen zählen Gebäude, Garagen, überdachte Stellplatz und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 12 BauNVO und gem. § 14 BauNVO. Durch diese Begrenzung der Gebäudelängen wird der Entstehung überlanger Gebäude im Plangebiet vorgebeugt und damit die aufgelockerte Bebauungsstruktur erhalten.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine behutsame Nachverdichtung zu schaffen, werden die Baufenster durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V4 vergrößert. Folglich werden die Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO in einem Abstand von 3,00 m zur Geltungsbereichsgrenze sowie zu den Verkehrsflächen festgesetzt. Ausnahme ist der Grenzbereich im Osten, der bei der ursprünglich festgesetzten Baugrenze unverändert verbleibt. Entlang der stärker befahrenen Fehntjer Straße im Süden muss mit der Bebauung ein Abstand von 5,00 m zur Straße eingehalten werden.

Um entlang der Straßen zudem eine einheitliche städtebauliche Entwicklung zu erzielen, sind auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO nicht zulässig (§ 23 (5) BauNVO).

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) sind auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 5,00 m ausgehend von der

Fehntjer Straße Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO nicht zulässig (§ 23 (5) BauNVO). Ziel dieser strengeren Regelung im Mischgebiet ist es, die im Mischgebiet vermehrt vorkommenden gewerblichen Nebenanlagen an den Grundstücksgrenzen zu vermeiden.

5.4 Verkehrsflächen

5.4.1 Straßenverkehrsflächen

Die innerhalb des Geltungsbereiches verlaufenden Bestandsstraßen werden wie bereits im Ursprungsbebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt, um sie in ihrem Bestand zu sichern.

5.4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es auch einen Weg, der nur einem beschränkten Personenkreis dient. Er wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Dabei handelt es sich um eine private Verkehrsfläche in Form einer Zufahrt zu einem Privatgebäude.

5.5 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Entlang der Fehntjer Straße wird bis auf die Ausnahme der Erschließungsstraße „Kurzer Weg“ ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Außerhalb der Ortsdurchfahrt sind zum einen keine zusätzlichen Zufahrten zulässig und zu anderen soll das Gebiet von innen her durch die schon vorhandenen Straßen erschlossen und angeschlossen werden.

5.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die größten Herausforderungen in Bezug auf das Kleinklima innerhalb eines Quartiers stellen zum einen die zunehmende sommerliche Hitzebelastung sowie die damit verbundene Aufheizung von Gebäuden und zum anderen auch an dem Niederschlagsabfluss bei Starkregen. Diesen negativen Effekten soll mit der Anpflanzung von Einzelbäumen entgegengewirkt werden. Mit der Anpflanzung von Einzelbäumen wird das Erscheinungsbild des Plangebietes belebt, aber auch der Niederschlagsabfluss gemindert und ein verbessertes Kleinklima gefördert.

Zur nachhaltigen sowie klimaverträglichen Entwicklung ist folglich innerhalb des Plangebietes für je angefangene 200 m² eines Grundstückes mindestens ein kleinkroniger Baum mit einem Stammumfang von 12 cm, oder für je angefangene 400 m² eines Grundstückes mindestens ein großkroniger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind auf die Fertigstellung eines neuen Hauptgebäudes folgende Pflanzperiode vom Eingriffsverursacher durchzuführen. Bei Abgang oder Beseitigung sind entsprechende Arten innerhalb des jeweiligen Grundstückes vom Eingriffsverursacher nachzupflanzen. Die zu verwendenden Pflanzenarten und Qualitäten sind der textlichen Festsetzung zu entnehmen.

Da es sich bei dem Plangebiet um ein überwiegend bereits seit Jahrzehnten bebautes Bestandsgebiet handelt, findet die Regelung auf bereits bestehende Hauptgebäude aufgrund des Bestandsschutzes keine Anwendung. Die Festsetzung ist auf die langfristige klimaverträgliche Entwicklung und bauliche Änderung im Zuge des Planungszieles der Nachverdichtung angelegt. Das bedeutet, dass bei Errichtung eines neuen Hauptgebäudes, z.B. im rückwärtigen Grundstücksbereich oder nach Abriss eines Bestandsgebäu-

des, entsprechende Bäume zu pflanzen sind. Die Regelung gilt damit nicht bei verfahrensfreien Baumaßnahmen gem. § 60 NBauO sowie anderen, nicht als neues Hauptgebäude zu wertenden Anbauten an bestehende Hauptgebäude.

5.7 Flächen für Nutzungseinschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Zur Koordinierung der immissionsschutzrechtlichen Belange im Hinblick auf die im Plangebiet wirkenden Immissionen der Fehntjer Straße (K 50) werden in der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. V4 Lärmschutzvorkehrungen festgesetzt. Auf der Grundlage des schalltechnischen Berichts² werden hierzu für das Plangebietes Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt.

Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Innerhalb des Geltungsbereiches sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB bauliche Maßnahmen zur Umsetzung der Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ gem. DIN 4109 für schutzbedürftige Räume gem. DIN 4109 durchzuführen.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Anlage 1 zu entnehmen. Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ zum Schutz der Innenräume, in Abhängigkeit von dem maßgeblichen Außenlärmpegel L_a gem. DIN 4109, ist der nachfolgenden Auflistung zu entnehmen.

Lärmpegelbereich I:

$R'_{w,ges} = 30$ dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,

$R'_{w,ges} = 30$ dB für Büroräume u. ä.

Lärmpegelbereich II:

$R'_{w,ges} = 30$ dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,

$R'_{w,ges} = 30$ dB für Büroräume u. ä.

Lärmpegelbereich III:

$R'_{w,ges} = 35$ dB für Wohn- und Aufenthaltsräume,

$R'_{w,ges} = 30$ dB für Büroräume u. ä.

Die aufgeführten bewerteten, resultierenden Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ dürfen vom Luftschalldämm-Maß der gesamten Außenbauteile (inkl. Fenstern und ggf. Lüftungssystemen) eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109 nicht unterschritten werden.

Schutzbedürftige Räume in allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten

Innerhalb des Geltungsbereiches als Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist für schutzbedürftige Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, zur Nachtzeit zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr, ein Schalldruckpegel von ≤ 30 dB(A) im Rauminneren bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten.

² Büro für Lärmschutz: Lärmschutzgutachten, 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V4 „Kurzer Weg“, Gemeinde Westoverledingen, 03.03.2023.

Hierfür wurde neben der Eintragung der entsprechenden Lärmpegelbereiche auch eine Anlage in die Planzeichnung übernommen, die Bereiche für die entsprechenden Vorgaben kennzeichnet.

Für Schlafräume und Kinderzimmer in den Lärmpegelbereichen III ohne straßenabgewandte Fenster sind schallgedämpfte Lüftungssysteme einzubauen. Das bewertete Bau- Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile muss auch unter Berücksichtigung der Lüftungssysteme erreicht werden. Alternativ ist eine Belüftung über die lärmabgewandte Fassadenseite zu ermöglichen.

Der Nachweis des bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 und Beiblatt zur DIN 4109 zu führen.

Bei Neu- und Umbauten von Wohngebäuden im verlärmten Bereich kann durch die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (z. B. Schlafzimmer) auf die lärmabgewandte Nordseite bis zu 10 dB und auf die seitlichen West- und Ostseiten bis zu 3 dB (Einwirkung durch „halbe“ Straße) an Lärminderung gegenüber der Südseite erreicht werden. Auch bei Anordnung der Außenwohnbereiche auf die oben angegebenen lärmabgewandten Bereiche sind entsprechende Pegelminderungen zu erzielen.

Außenwohnbereiche

Als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB dürfen Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) nicht an den Hausseiten angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall unterliegen, oder müssen durch bauliche Maßnahmen (z.B. 1,80m hohe Wand) vor den Einwirkungen infolge des Straßenverkehrslärms abgeschirmt werden. Bauliche Anlagen sind in diesem Fall Umfassungswände am Rand der Außenwohnbereiche, gefertigt aus Glas, Plexiglas, Mauerwerk oder Holz in einer Höhe von mindestens 1,80m. Bei der Ausführung ist darauf zu achten, dass die Wand sowie deren Verbindung zum Pfosten, Boden und der Haltekonstruktion fugendicht ausgeführt werden.

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEM. § 84 (3) NR. 1, 3 UND 6 NBAUO)

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 der Ortschaft. 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 somit städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Die bauliche Gestaltung der künftigen Siedlung ist dahingehend zu steuern, dass sich die geplanten Wohnhäuser verträglich in die bestehenden Siedlungs- und Landschaftsstrukturen einfügen und städtebauliche Fehlentwicklungen vermieden werden. Dementsprechend werden folgende örtliche Bauvorschriften festgelegt:

1. Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung ist mit dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V4 identisch.
2. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) und des Mischgebietes (MI) sind Hauptdachflächen mit einer Dachneigung von $\geq 15^\circ$ zu errichten. Die Dachflächen sind mit gleichen Dachneigungen symmetrisch zur Giebelachse auszubilden. Diese gilt nicht

für Garagen und Nebenanlagen mit einer Grundfläche von $\leq 75 \text{ m}^2$ sowie für untergeordnete Bauteile wie z. B. Dachgauben oder Wintergärten.

3. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) und bei einer eingeschossigen Bauweise innerhalb des Mischgebietes (MI), ist das sichtbare Außenmauerwerk der Hauptgebäude ausschließlich aus rotem bis rotbuntem, braunem und anthrazitbraunem Klinker- bzw. Verblendmauerwerk herzustellen. Hierzu sind ausschließlich Farbtöne zulässig, die sich an den roten (Nr. 2001, 2002, 3000 - 3005, 3009, 3013, 3016), braunen (Nr. 3011, 8000 - 8004, 8007, 8008, 8024 oder 8025) oder anthrazit-braunen (Nr. 7016 oder 7021) Farben des Farbregisters RAL 840-HR orientieren.

Die Außenwände können zu 1/3 der Wandfläche mit anderen Materialien, wie z. B. Putz oder Holz verkleidet werden. Für Putzfassaden der Gebäude sind ausschließlich Farbtöne zulässig, die sich an den grauen (Nr. 7023, 7038, 7042 oder 7044) oder weißen (Nr. 1013, 1015, 9001 oder 9003) Farben des Farbregisters RAL 840-HR orientieren. Diese gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen mit einer Grundfläche von $\leq 75 \text{ m}^2$ sowie für untergeordnete Bauteile wie z. B. Dachgauben, Wintergärten oder Terrassenüberdachungen.

4. Bei einer zweigeschossigen Bauweise, innerhalb des Mischgebietes (MI), ist das sichtbare Außenmauerwerk der Hauptgebäude ausschließlich aus Klinker- bzw. Verblendmauerwerk herzustellen. Hierzu sind ausschließlich Farbtöne zulässig, die sich an den roten bis rotbraunen (Nr. 2001, 2002, 3000 - 3005, 3009, 3011, 3013, 3016, 8004, 8007, 8012 oder 8015) Farben des Farbregisters RAL 840-HR orientieren. Die Außenwände können zu 1/3 der Wandfläche mit anderen Materialien wie z. B. Putz oder Holz sowie anderen als der hier genannten Farben für das Verblendmauerwerk verkleidet werden. Für Putzfassaden der Gebäude sind graue und weiße Töne zu wählen. Hierzu sind ausschließlich Farbtöne zulässig, die sich an den grauen (Nr. 7023, 7038, 7042 oder 7044) oder weißen (Nr. 1013, 1015, 9001 oder 9003) Farben des Farbregisters RAL 840-HR orientieren. Diese Regelung gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen sowie für untergeordnete Bauteile wie z. B. Dachgauben.

5. Einfriedungen und Bepflanzungen entlang von öffentlichen Verkehrsstraßen dürfen innerhalb von 1,50 m, ausgehend der öffentlichen Verkehrsfläche, das Maß von 1,10 m über Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) aus Gründen des Sichtschutzes nicht überschreiten. In einem Abstand von 1,50 m bis 3,00 m, ausgehend der öffentlichen Verkehrsstraße sind Einfriedungen als frei wachsende oder geschnittene Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zulässig. Diese sind zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Unterbrechungen der als Grundstückseinfriedungen zur Straßenverkehrsfläche gepflanzten Hecken, sind nur im Bereich von zulässigen Zufahrten und Zugängen zulässig. Alternativ sind offene Zäune zulässig. Zäune sowie Toranlagen dürfen das Maß von 1,50 m über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) in diesem Bereich nicht überschreiten.

Diese Regelung gilt nur entlang von öffentlichen Verkehrsstraßen, durch die die aktuelle Erschließung des Flurstückes erfolgt.

Zu verwendende Pflanzenarten:

Hainbuche (*Carpinus betulus*), Weißdorn (*Crataegus oxycantha*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Stechpalme (*Ilex aquifolium*), Weinrose (*Rosa rubiginosa*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Ölweide (*Elaeagnus x ebbingei*).

6. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind dauerhaft als Vegetationsfläche herzustellen und zu unterhalten sowie von Versiegelung, Kunststoffflächen und Kiesschüttungen freizuhalten. Ausgenommen sind Zufahrten, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sowie Wegebeziehungen auf dem jeweiligen Grundstück. Auf § 9 (2) NBauO wird verwiesen.

Hinweis zu den örtlichen Bauvorschriften:

Gem. § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die angrenzende Fehntjer Straße (K50) und die Beningastrasse sowie Bestandsstraßen innerhalb des Plangebietes.

- **ÖPNV**

An der Grundschule in einer Entfernung von ca. 500 m liegt die Bushaltestelle „Grundschule Völlenerfeh“, die Beginn bzw. Ende der in Richtung Leer verkehrenden Buslinie 602 ist. Zudem fährt die Linie 622 die Haltestelle an, die eine Verbindung zwischen Papenburg und Leer schafft.

- **Gas- und Stromversorgung**

Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

- **Schmutzwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes erfolgt über den Anschluss an die bestehende Kanalisation.

- **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Wasserverbandes Hümmling.

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Leer.

- **Oberflächenentwässerung**

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über einen Anschluss an das vorhandene Entwässerungsnetz.

Eine gemeindliche Prüfung der Oberflächenentwässerung im Planungsgebiet hat ergeben, dass der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes V4 dargestellte „Völlenerfehner Schloot“ nicht vorhanden ist. Eine Regenwasserkanalisation ist ebenfalls nicht vorhanden. Die bestehende Entwässerung erfolgt über Untergrundverriegelung.

In der Vergangenheit gab es keine Probleme in Bezug auf die Oberflächenentwässerung weshalb diese als gesichert anzunehmen ist.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes gem. § 77 i Abs. 7 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen im Zuge der Ausführungsplanung sichergestellt.

8.0 VERFAHRENSÜBERSICHT/VERMERKE

8.1 Rechtsgrundlagen

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

- **BauGB** (Baugesetzbuch)
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung 1990)
- **PlanZV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung)
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung)
- **NAGBNatSchG** (Nieders. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz)
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz)
- **NKomVG** (Nieders. Kommunalverfassungsgesetz)

8.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V4 erfolgte im Auftrag der Gemeinde Westoverledingen durch das Planungsbüro:

**Diekmann •
Mosebach
& Partner**



Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon: (04402) 977930-0
E-Mail: info@diekmann-mosebach.de
www.diekmann-mosebach.de

8.3 Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V 4 „Kurzer Weg“ mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Westoverledingen,

.....
Bürgermeister