

B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes V 5 "Schulring", Ortschaft Völlenerfehn, Gemeinde Westoverledingen

Der Bebauungsplan V 5 "Schulring" ist seit dem 17. Januar 1983 rechtskräftig.

Der Bebauungsplan soll nunmehr aufgrund verschiedener Kriterien wie folgt geändert werden:

1. Anlegung einer öffentlichen Verkehrsfläche (Wohnweg) im Bereich der Flurstücke 859 und 860 der Flur 10 der Gemarkung Völlen.
2. Erweiterung der überbaubaren Flächen im Bereich der Flurstücke 858, 859 und 860 der Flur 10 der Gemarkung Völlen.
3. Umwandlung der privaten in eine öffentliche Grünfläche (Immissionsschutz).
4. Umwandlung der zweigeschossigen Bauweise in eine eingeschossige Bauweise + ID.
5. Änderung der Geschößflächenzahl von 0,8 auf 0,5.

Zu 1.:

Die Flurstücke 858, 859 und 860 sind im Verhältnis zu ihrer Größe nur bedingt bebaubar. Damit eine optimale Ausnutzbarkeit erfolgen kann, ist die Anlegung einer weiteren öffentlichen Verkehrsfläche (Wohnweg) notwendig. Der Wohnweg wird ca. 45,00 m lang und hat eine Planungsbreite von 5,00 m. Da am Ende des Wohnweges eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge nicht vorhanden ist, ist an der Einmündung zur Fokko-Ukena-Straße ein Müllabstellplatz angelegt. Die notwendigen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen werden im Bereich des Wohnweges verlegt.

Zu 2.:

Durch die vorgesehene bessere Ausnutzbarkeit der Flurstücke 858, 859 und 860 ist die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen notwendig geworden. Die Ausweisung erfolgt wie im übrigen Bebauungsplangebiet als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Zu 3.:

Im Rahmen des Immissionsschutzes ist im rechtskräftigen Bebauungsplan entlang der Bundesstraße 70 bis einschl. des Flurstückes 869 eine 25,00 m breite, private Grünfläche mit Bindung für Anpflanzungen vorgesehen. Durch den nunmehr vorgesehenen Erwerb der Flächen durch die Gemeinde soll die Grünfläche in eine öffentliche Grünfläche umgewandelt werden mit dem Ziel, daß nach erfolgtem Erwerb die Fläche sofort, wie im Bebauungsplan vorgesehen, angepflanzt wird. Ferner wird dadurch erreicht, daß die Anlage als eine Gesamtheit aufwachsen kann und den späteren Grundstückseigentümern an der Fokko-Ukena-Straße einen rechtzeitigen Schutz bietet.

Zu 4.:

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine zweigeschossige Bauweise erlaubt. Aufgrund der bisher erstellten Gebäude und einer Befragung der übrigen Bauplatzerwerber, kann man davon ausgehen, daß eine zweigeschossige Bauweise in dem Plangebiet nicht angestrebt wird. Da sich Festsetzungen den örtlichen Gegebenheiten anpassen sollen, wird die zweigeschossige Bauweise aufgehoben und in eine eingeschossige Bauweise mit der Möglichkeit des Ausbaus des Dachgeschosses = ID umgewandelt. Diese Umwandlung gilt für das gesamte Plangebiet.

Zu 5.:

Durch die Umwandlung der zweigeschossigen Bauweise in eine eingeschossige Bauweise entspricht die Geschoßflächenzahl nicht mehr den Vorgaben des § 17 BauNVO. Die Geschoßflächenzahl wird deshalb dem § 17 BauNVO angepaßt und auf 0,5 festgesetzt. Diese Umwandlung gilt ebenfalls für das gesamt Plangebiet.

Im übrigen behält die Begründung vom 22. September 1982 zum Bebauungsplan V 5, genehmigt am 17. Dezember 1982, ihre Gültigkeit.

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

Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan gemäß § 2 a (6) Bundesbaugesetz (BBauG)

vom 9.5.86 bis 9.6.86

öffentlich ausgelegen.

Kantuna

Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat die vorstehende Begründung in der Sitzung am

26.9.1986

als Begründung gemäß § 9 Abs. 6 Satz 1 Bundesbaugesetz (BBauG) beschlossen.

Westoverledingen, den 28.10.1986



Prese
Bürgermeister

Kantuna
Gemeindedirektor

Aufgestellt: Westoverledingen, den 30. September 1985

Gemeinde Westoverledingen
- Bauamt -

id. Leiter