

K0513

Gemeinde Westoverledingen

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan V 9 "Eichhornstraße" Ortsteil Völlenerkönigsfehn

1. Erfordernisse der Planaufstellung gemäß § 1 BauGB

Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung für einen Bereich an der Eichhornstraße zwischen dem Dachsweg und der Moorstraße die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes gem. § 30 BauGB beschlossen. Folgende Flurstücke der Flur 18 Gemarkung Völlen liegen im Bereich des Bebauungsplanes 101/6 bis 101/20 und 101/22, 102/5, 102/10, 102/11, 102/12, 102/13, 102/14, 102/18, 102/19, 102/20, 102/21, 102/22, 102/30, 102/31, 102/32, 102/33, 102/36 und 102/37 teilw. sowie 102/4.

Mit der Ausweisung soll der notwendige Bedarf für die Bauwilligen im Ortsteil Völlenerkönigsfehn gedeckt werden.

2. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist dem von der Bezirksregierung Weser-Ems am 09.07.1980 genehmigten Flächennutzungsplanes ausgewiesen. Die Darstellungen sind mit dem Bebauungsplan identisch.

3. Bürgerbeteiligung gem. § 3 BauGB

Die Gemeinde Westoverledingen hat bereits am 27.02.1985 eine Bürgerbeteiligung durchgeführt. Das Planungskonzept wurde den Beteiligten ausreichend vorgestellt und erörtert.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Das Plangebiet wird von der vorhandenen und im Eigentum der Gemeinde befindlichen Gemeindestraße "Eichhornstraße" erschlossen. Ein Erwerb von Flächen für weitere Straßenverkehrsflächen ist nicht notwendig. Die vorhandene Straße ist befestigt und ausreichend verkehrssicher.

5. Städtebauliche Maßnahmen

Der Entwurf basiert auf den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist räumlich klar gefaßt. Im Osten durch die Gemeindestraße "Moorstraße", im Norden durch die südlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 101/3, im Westen durch die Gemeindestraße "Dachsweg" und im Süden durch die nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 102/37, 102/24, 102/26 und 102/2. Sämtlich aufgeführten Grundstücke liegen im Bereich der Flur 18, Gemarkung Völlen.

6. Ausführung über Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind im Bebauungsplan die überbaubaren Flächen als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Vorgesehen ist eine offene Bauweise. Entsprechend dem § 17 BauVO beträgt die Grundflächenzahl 0,3. Die Geschößflächenzahl wird ebenfalls mit 0,3 festgesetzt. Ferner gilt die Bauweise mit einem Vollgeschoß als Höchstgrenze.

7. Naturschutz und Landschaftsschutz

Im Bereich des Plangebietes sind Wallhecken nicht vorhanden. Eine entsprechende textliche Festsetzung ist im Bebauungsplan somit nicht notwendig. Der unterhaltungswürdige Baumbestand wird jedoch im Bebauungsplan gesetzt. Eine evtl. notwendige Beseitigung der Bäume kann nur mit Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

8. Öffentliche Grünflächen

Da die Bebauung des Bebauungsplanes sich ausschließlich entlang der Gemeindestraße "Eichhornstraße" vollzieht, wird auf die Anlegung zusätzlicher Grünflächen verzichtet.

9. Spielplätze

Im Plangebiet wird ein Spielplatz angelegt. Bezüglich der Größe sowie Entfernungswege werden die Vorschriften des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes eingehalten.

Es ist vorgesehen, aufgrund des Nds. Spielplatzgesetzes ein Kinderspielplatz anzulegen. Die nutzbare Spielplatzgröße soll 1000 qm betragen.

Für das Plangebiet wurden 40 Wohnungen mit einer Geschößfläche von 6240 qm ermittelt.

Gem. § 3 Abs. 2 Nds. Spielplatzgesetz müssen 2 % der zulässigen Geschößflächen im Spielplatzbereich vorhanden sein, da der geplante Spielplatz eine Größe von rd. 1000 qm hat sind/werden die Vorschriften des Nds. Spielplatzgesetzes eingehalten.

10. Versorgung und Entsorgung, Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch ein bereits vorhandenes Leitungssystem des Wasserbeschaffungsverbandes Papenburg/Aschendorf sichergestellt.

Abwasser

Für die anfallenden Abwässer wird die Gemeinde Westoverledingen im Bereich der Eichhornstraße die notwendigen Gefälleleitungen mit einem ausreichenden Querschnitt verlegen. Die Abwässer werden dem Klärwerk Steenfelde zugeführt. Eine entsprechende Genehmigung für die Verlegung der Leitungen wurde bereits von den Fachbehörden zugestimmt. Der Anschluß der einzelnen Grundstücke erfolgt jeweils an einem von der Ge-

neinde eingebauten Anschlußschacht.

Oberflächenwasser

Die Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers der Verkehrsflächen, sowie der Grundstücke erfolgt über ein offenes Grabensystem. Das Wasser wird dem Gewässer II. Ordnung -Völlenerkönigsfeher Zugschloot- zugeleitet.

Elektrizität

Die für das Plangebiet benötigte Elektrizität wird durch die EWE über ein bereits vorhandenes Leitungsnetz sichergestellt.

Gas

Die Gasversorgung erfolgt über ein vorhandenes Leitungsnetz der EWE.

Müllabfuhr

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

11. Immissionsschutz BauGB

Nach § 1 Abs. 5 BBauG sollten 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 von der Gemeindestraße "Eichhornstraße" durchquert. Die Bebauung erfolgt beidseitig der Straße. Es handelt sich um eine Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr. Eine außergewöhnliche Belastung liegt somit nicht vor. Auf die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens wird deshalb verzichtet.

12. Kosten der Erschließung

Grunderwerbskosten für die Erschließungsanlagen entstehen nicht, da die Gemeinde bereits Eigentümer der Flächen ist.

Erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen

Entwässerung	=	185.000,-- DM
Straßen	=	---
Spielplatz	=	25.000,-- DM

		210.000,-- DM
	+ MwSt	29.400,-- DM

Gesamtkosten		239.400,-- DM

Entsprechend dem § 125 BauGB sowie der Satzung über die Erhebung von Erschließungsanlagen = 10 %. Bei der Durchführung der Maßnahme wird der Betrag im Haushaltsplan angewiesen.

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

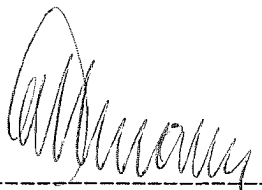
Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan gemäß 3 (2) BauGB vom 11. Dezember 1989 bis 10. Januar 1990 öffentlich ausgelegen.

Der Gemeindedirektor
Im Auftrage:



Der Rat der Gemeinde Westoverledingen hat die vorstehende Begründung in der Sitzung am 14. März 1990 als Begründung gem. § 9 (3) BauGB beschlossen.

Westoverledingen, den 05. April 1990



Bürgermeister



Gemeindedirektor