

Gemeinde Westoverledingen

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.8
„Alter Kirchweg“

März 2002



Übersichtsplan mit Geltungsbereich

Inhaltsverzeichnis

- 1 Grundlagen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8**
 - 1.1 Aufstellungsbeschluss
 - 1.2 Rechtsgrundlagen

- 2 Anlass und Ziele der Planung**

- 3 Abgrenzung des Geltungsbereiches und derzeitige Nutzung des Gebietes**

- 4 Planerische Vorgaben**
 - 4.1 Raumordnung und Landesplanung
 - 4.2 Flächennutzungsplan
 - 4.3 Landschaftsplan
 - 4.4 Angrenzende Bebauungspläne

- 5 Das Vorhaben**

- 6 Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8**
 - 6.1 Art der baulichen Nutzung
 - 6.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3 Überbaubare Grundstücksfläche/Bauweise
 - 6.4 Verkehrsflächen/Stellplätze
 - 6.5 Bepflanzung
 - 6.6 Gestaltung
 - 6.7 Flächenbilanz
 - 6.8 Nachrichtliche Hinweise
 - 6.9 Planverfasser
 - 6.10 Verfahrensvermerke

1 Grundlagen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8

1.1 Aufstellungsbeschluss

Auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 und § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit dem § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen auf Antrag des Vorhabenträgers in der Sitzung am 06.12.2000 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Alter Kirchweg“ und damit die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens beschlossen.

Dieser Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.09.2001 ortsüblich bekannt gemacht.

1.2 Rechtsgrundlagen

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

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
PlanzV 90	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung
NbauO	Niedersächsische Bauordnung
NnatG	Niedersächsisches Naturschutzgesetz
BnatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
NGO	Niedersächsische Gemeindeordnung
UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

2 Anlass und Ziele der Planung

Es handelt sich bei dem Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Alter Kirchweg“ der Gemeinde Westoverledingen um eine ca. 1600 m² große Fläche, die im Ortsteil Völlenerfehn, östlich der Hauptstraße inmitten des Ortskernes liegt.

Auf der Fläche befand sich die Lagerfläche eines Handwerkerbetriebes. Seit dem Frühjahr 1998 liegt die Fläche brach und stellt einen untergenutzten Bereich im Ortskern dar. Daher wird zur städtebaulichen Neuordnung dieses Bereiches der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Alter Kirchweg“ als Instrument herangezogen.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden die rechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung von dringend erforderlichem Wohnraum für altengerechtes Wohnen und durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Voraussetzungen für eine geordnete, städtebaulich erwünschte Bebauung geschaffen.

Neben einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ermöglicht die Gemeinde Westoverledingen mit der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans das Ziel einer kurzfristigen Umsetzung der beantragten Baumaßnahme und damit die Bereitstellung von Wohnraum für altengerechtes Wohnen inmitten des Völlenerfehner Ortskerns.

3 Abgrenzung des Geltungsbereiches und derzeitige Nutzung des Gebietes

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt in der Gemeinde Westoverledingen im Ortsteil Völlenerfehn.

Der ca. 1600 m² umfassende Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt in einem von Bebauung umgebenen Baublock, welcher begrenzt wird durch den „Alten Kirchweg“ im Süden und Osten, durch die „Hauptstraße“ im Westen sowie der „Fehntjer Straße“ im Norden. Die präzise Lage und Ausdehnung des Geltungsbereichs kann der Übersichtskarte auf dem Deckblatt dieser Begründung entnommen werden.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist mit der Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplans identisch. Die Fläche befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Die Fläche stellt seit einem Brand im Frühjahr 1998 einen untergenutzten, brachgefallenen Bereich dar. Derzeit wird die Fläche als Gartenland genutzt.

Östlich an die Fläche angrenzend befindet sich ein Supermarkt mit einer Größe von ca. 1000 m² mit shop-in-shop-System. Weiter befinden sich in der näheren Umgebung des Geltungsbereiches weitere Einzelhandelsnutzungen und Dienstleistungsbetriebe.

Die Fläche weist aufgrund der zentralen Lage und damit verbunden der guten Erreichbarkeit zu Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, eine hohe Lagegunst auf.

4 Planerische Vorgaben

4.1 Raumordnung und Landesplanung

Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Im Landesraumordnungsprogramm werden keine wesentlichen Aussagen zu dem Plangebiet gemacht.

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer liegt im Entwurf von 1988 vor. Die Gemeinde Westoverledingen, in der das Planungsgebiet liegt, ist innerhalb der RROP`s als Grundzentrum bestimmt und dient somit zur Bereitstellung zentraler Einrichtungen zur Rechnung des allgemeinen täglichen Grundbedarfes.

4.2 Flächennutzungsplan

Nach den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Westoverledingen aus dem Jahre 1978 liegt die Fläche des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie alle umliegenden Flächen im allgemeinen Wohngebiet.

4.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan weist für den Geltungsbereich Siedlungsfläche (Wohngebiet) aus.

4.4 Angrenzende Bebauungspläne

An den Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans grenzen im östlichen Bereich der Bebauungsplan V13 an.

5 Das Vorhaben

Das Vorhaben sieht ein eingeschossiges Gebäude für Seniorenwohnen vor. Das Gebäude hat insgesamt etwa eine Länge von 56 m und wird in vier Teilabschnitte gegliedert. Jeder Abschnitt beinhaltet zwei Wohneinheiten, so dass das Vorhaben insgesamt acht Wohneinheiten von je ca. 65 m² vorsieht. Eine Wohneinheit besteht aus zwei Zimmern, Küche, Bad und einem Abstell-/Kellerersatzraum, der sich auf der Nordseite des Gebäudes befindet und aus der Bauflucht hervorspringt. Hierdurch wird das gesamte Gebäude optisch in vier Teilbereiche gegliedert.

Zur bestmöglichen Besonnung der Wohnungen und der Freibereiche ist das Gebäude Ost-West ausgerichtet. Damit liegen die Aufenthaltsräume und die nutzbaren Freibereiche in Südlage.

Die jeweils zu jeder Wohneinheit separat geplanten Eingangsbereiche befinden sich ausnahmslos auf der Nordseite.

Stadtgestalterisch wird den vorhandenen Bestandsstrukturen insofern Rechnung getragen, dass sowohl die Bauflucht zum Alten Kirchweg als auch die Orientierung des Giebels zum Alten Kirchweg aufgenommen wird.

Alle Gebäudeteile des Vorhabens erhalten eine aufeinander abgestimmte Gestaltung, damit sie als Einheit ablesbar sind. Die Fassade besteht aus roten Ziegeln, die Vorsprünge (Kellerersatzräume) aus einer Holzfassade mit Sockelmauerwerk aus Ziegeln. Die Dächer werden mit roten Dachpfannen gedeckt. Diese Materialien leiten sich z.T. aus der Umgebung des Planungsgebietes ab.

Die Erschließung erfolgt über den *Alten Kirchweg* sowie über einen von dieser Straße abzweigenden geplanten privaten Wohnweg. Der geplante Stichweg im Verkehrsmischprinzip dient ausschließlich der inneren Verkehrserschließung der acht Wohneinheiten.

Die zu den Wohneinheiten zugehörigen acht Stellplätze befinden sich z.T. am Ende des Stichweges (fünf Stellplätze) und am *Alten Kirchweg* vor dem geplanten

Das Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Eine hydraulische Berechnung zum Nachweis der schadlosen Ableitung von Niederschlagswasser liegt vor.

Die Schmutzwasserentwässerung kann über das bestehende Ableitungssystem erfolgen.

6 Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Gemäß der vorliegenden Planungskonzeption ist vorgesehen, ein Wohngebäude mit insgesamt acht Wohneinheiten zu errichten. Für das WA-Gebiet werden aufgrund des § 1 Abs. 6 BauNVO Nutzungsausschlüsse vorgenommen. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht zum Gegenstand dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans, da es sich hierbei um großflächige Nutzungen handelt, die mit dem geplanten Vorhaben nicht im Einklang stehen. Tankstellen bergen zusätzlich erhebliche Störpotentiale (Kraftfahrzeugverkehr, Betrieb am Wochenende und am Abend, Geruchsbelästigungen) für Wohnnutzungen in sich und werden aus Gründen der Konfliktvermeidung ausgeschlossen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechend § 17 Abs. 1 BauNVO jeweils mit 0,4 festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse ist auf eins festgesetzt. Die Höhenentwicklung der Bebauung entlang der Hauptstraße, des Alten Kirchweges und der Fehntjer Straße von vorwiegend einem Geschoss wird durch Festsetzung einer eingeschossigen Bebauung aufgenommen.

Ergänzend zu der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse ist eine First- und eine Traufhöhe entsprechend § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 4 BauNVO festgesetzt. Die Firsthöhe ist definiert als „oberste Kante der sich schneidenden geneigten Dachhautaußenflächen“, die Traufhöhe als „äußere Schnittlinie von Außenwand und Sparrenoberkante“. Der Bezugspunkt gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO für diese Höhenangaben ist die Oberkante der fertig ausgebauten Erschließungsstraße „Wohnweg“. Die Firsthöhe ist auf maximal 9,50 m und die Traufhöhe zwischen 1,50 m und 4,00 m festgesetzt.

Mit dieser Festsetzung soll die Höhe der baulichen Anlage im Geltungsbereich mit dem Ziel der Eingliederung in die Höhenentwicklung der Umgebung begrenzt werden.

Um die Sockelhöhe der Bebauung festzulegen, ist die Höhe zwischen der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens von Gebäuden und der

Fahrbahnoberkante von „Wohnweg“ und „Alter Kirchweg“ mit einem Spielraum zwischen 0,10m und 0,60m entsprechend § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO festgesetzt worden.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche/Bauweise

Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (§19 Abs. 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen gemäß § 31 (1) BauGB um bis zu 80% überschritten werden, wenn durch entsprechende Maßnahmen nachgewiesen wird, dass das geplante Vorhaben nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens hat. Dieser Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren durch einen entsprechenden hydraulischen Entwurf zu führen.

Als Bauweise ist für das Allgemeine Wohngebiet eine offene Bebauung ohne Längenbeschränkung festgesetzt worden.

6.4 Verkehrsflächen/Stellplätze

Zur Erschließung der Bebauung ist eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Privater Wohnweg“ festgesetzt. Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfüllt.

6.5 Bepflanzung

Für das Grundstück im Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB eine Festsetzung getroffen, die eine Begrünung des Grundstücks sicherstellt: je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laub- bzw. Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen. Da für die Pflanzungen keine Standorte vorgegeben werden, bleibt die Anordnung der Bäume auf den Grundstücken den einzelnen Eigentümern vorbehalten.

Aus gestalterischen und ökologischen Gesichtspunkten ist für die Außenwandflächen von Garagen sowie Carports gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB eine Begrünung mit rankenden Pflanzen vorgesehen.

Aus den gleichen Gründen wird für Flachdächer und flachgeneigte Dächer von weniger als 28° Dachneigung eine Begrünung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt.

6.6 Gestaltung

Die das Plangebiet umgebenden Gebäude entlang des Alten Kirchweges, der Hauptstraße und der Fehntjer Straße weisen überwiegend eine eingeschossige Bebauung auf.

Für eine einheitliche und der Umgebung angepasste Gestaltung der Dachlandschaft sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 10° bis 45°

im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO dar, da sie von untergeordneter Bedeutung sind.

Flachgeneigte Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 10° und 28° sind nur dann zulässig, wenn sie extensiv begrünt werden. Davon sind jedoch Überdachungen für Eingangsbereiche und transparente Gebäudeteile wie z.B. Wintergärten ausgenommen.

Diese Festsetzung wird ergänzt um eine Regelung bezüglich der Dachgauben. Diese sind zusammen an jeder Seite des Daches nicht mehr als zur Hälfte der Traufenlänge zulässig. Dabei schließt diese Festsetzung Dachflächenfenster mit ein.

Um eine einheitliche Gestaltung der Fassaden zu gewährleisten, ist eine Festsetzung zu den Außenwänden getroffen worden. Die Gebäude sind in Ziegel und/oder Holzbauweise zu errichten. Diese Art der Gestaltung lässt sich in Teilen aus der Umgebung ableiten.

6.7 Flächenbilanz

Überbaubare Fläche:	612 m ²
Nicht überbaubare Fläche	518 m ²
Verkehrsfläche:	380 m ²
Stellplätze/Garagen:	92 m ²

Plangebiet insgesamt: 1.602 m²

6.8 Nachrichtliche Hinweise

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß §14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978).

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen, etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu melden.

6.9 Planverfasser


Die Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 wurde vom architektur + ingenieurbüro eden, stein + partner, ledastrasse 4, 26789 leer durchgeführt.

6.1o Verfahrensvermerke

6.1o.1 Aufstellungsbeschuß

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 06.12.2000 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 beschlossen. Der Aufstellungsbeschlusss ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 18.09.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Westoverledingen, den 25.03.2002


Bürgermeister (Schmidt)

Beteiligung der Bürger

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 (!) BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Bürger) erfolgte am 09.10.2001. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 18.09.2001 durch die Tagespresse.

6.1o.3 Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westoverledingen hat in seiner Sitzung am 19.12.2001 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. §3 Abs.2 BauGB / §3 Abs.3 Satz 1, erster Halbsatz i.V.m. §3 Abs.2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.01.2002 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der o. g. Satzung und der Begründung haben vom 06.02.2002 bis 06.03.2002 gemäß § 3 Abs. 2 des BauGB öffentlich ausgelegen.

Westoverledingen, den 25.03.2002


Bürgermeister (Schmidt)