

GEMEINDE WESTOVERLEDINGEN



Landkreis Leer

**1. Änderung
des Bebauungsplan Nr. V1
„Bereich zw. Hauptstr.,
Störtebekerstr. u. Fehntjer Str.“**

mit örtlichen Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG

Entwurf

Mai 2021

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung • Stadt- und Landschaftsplanung • Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86

26180 Rastede

Tel. (04402) 91 16 30

Fax 91 16 40



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	2
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1	Kartenmaterial	2
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
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	4
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	4
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	4
4.1	Belange von Natur und Landschaft / Artenschutzrechtliche Belange	4
4.2	Belange des Immissionsschutzes (Verkehrslärm)	5
4.3	Belange des Denkmalschutzes	6
4.4	Altlasten (Altablagerungen)	7
4.5	Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes	7
4.6	Kampfmittel	7
5.0	INHALT DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES	8
5.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung	8
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	9
5.4	Verkehrsflächen	9
5.4.1	Straßenverkehrsflächen	9
5.4.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	10
5.5	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10
5.6	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	10
5.7	Flächen für Nutzungseinschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	11
6.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEM. § 84 (3) NR. 1, 3 UND 6 BAUO)	13
7.0	STÄDTEBAULICHE DATEN	15
8.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	15
9.0	VERFAHRENSÜBERSICHT/VERMERKE	16
9.1	Rechtsgrundlagen	16
9.2	Planverfasser	16

ANLAGE 1: itap GmbH: Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. V1 der Gemeinde Westoverledingen vom 14.09.2020

ANLAGE 2: Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. V1 aus dem Jahr 2004 für den Bereich zwischen Hauptstraße, Störtebekerstraße und Fehntjer Straße im Ortsteil Völlenerfehn der Ortschaft Völlen an die geänderten Entwicklungsvorstellungen anzupassen. Zu diesem Zweck erfolgt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V1 mit örtlichen Bauvorschriften.

Der Änderungsbereich entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. V1 und liegt in zentraler Lage des Ortsteils Völlenerfehn, östlich der Grundschule des Ortsteils. Westlich wird das Plangebiet von der Hauptstraße (K 56) begrenzt, südlich von der Fehntjer Straße (K 50) und nördlich von der Störtebeker Straße.

Im derzeit gültigen Bebauungsplan aus dem Jahr 2004, 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. V1 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 Großteil des Planbereichs als Wohnfläche dargestellt. Lediglich im Norden sind Gemischte Bauflächen vorgesehen. 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 Beordnung und städtebauliche Nachverdichtung innerhalb eines bereits erschlossenen Siedlungsbereiches, was der Forderung nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entspricht. Der bestehende Charakter des Siedlungsbereiches soll dabei erhalten bleiben. Dazu sollen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V1 die bestehenden Festsetzungen an die heutigen Entwicklungsvorstellungen angepasst werden.

Da durch die Neuordnung des Bebauungsplanes Nr. V1 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. Die erforderliche Vorprüfung des Einzelfalls wurde durchgeführt und kommt zu dem Ergebnis, dass mit die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V1 voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sind (vgl. Anlage 2). Der Durchführung dieser Bauleitplanung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB stehen keine Belange entgegen. Auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung kann daher verzichtet werden.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V1 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. V1 umfasst eine etwa 10 ha große Fläche in zentraler Lage im Ortsteil Völlenerfehnd der Ortschaft Völlen. Der Änderungsbereich entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. V1. Westlich wird das Plangebiet von der Hauptstraße (K 56) begrenzt, südlich von der Fehntjer Straße (K 50) und nördlich weitestgehend von der Störtebeker Straße. 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. Auf der gegenüberliegenden Seite der Hauptstraße liegt die Grundschule Völlenerfehns. Die äußere Erschließung des Plangebiets sind die Kreisstraßen K50 (Fehntjer Straße) und die K56 (Hauptstraße) sowie die Störtebekerstraße. 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. V1, 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. V1 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 überregionaler Bedeutung gekennzeichnet, die Hauptstraße auch als Straße für regional bedeutsamen Busverkehr. Die nächst gelegenen Grundzentren sind Ihrhove und Weener, Oberzentren sind 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 und im nördlich der Störtebekerstraße liegenden Teil als gemischte Bauflächen dargestellt. Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung wird die Art der baulichen Nutzung in den Bereichen 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. V1 vor. Dieser setzt für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ausschließlich Allgemeine Wohngebiete fest. Für alle Bereiche des Bebauungsplanes gelten die gleichen Festsetzungen.

Die bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. V1 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.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V1 hat eine Flächengröße von ca. 10,45 ha. Da durch die Neuordnung des Bebauungsplanes Nr. V1 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. Die erforderliche Vorprüfung des Einzelfalls wurde durchgeführt und kommt zu dem Ergebnis, dass mit die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V1 voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sind. Der Durchführung dieser Bauleitplanung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB stehen daher keine Belange entgegen. Auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung kann daher verzichtet werden.

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 sie unzulässig in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, sofern Gehölze oder Bäume abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden oder Röhrichte zurückgeschnitten oder beseitigt werden. Sie ist in diesen 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 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 Hauptstraße (K 56) sowie 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, bei der itap - Institut für technische und angewandte Physik GmbH aus Oldenburg in Auftrag gegeben, um weitergehende und detaillierte Aussagen zum Belang des Immissionsschutzes zu erhalten.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte gem. DIN 18005 für die geplanten Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts an den am stärksten belasteten Baugrenzen im EG und 1. OG um jeweils < 6 dB(A) am Tag bzw. < 8 dB(A) in der Nacht überschritten werden. In den geplanten Mischgebieten kommt es zu Überschreitungen im EG, 1.OG und 2.OG der Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts um jeweils < 5 dB(A) bzw. < 6 dB(A). Es werden maßgebliche Außenlärmpegel von 55 dB(A) bis 71 dB(A) erreicht.

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. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beziehen sich zugunsten einer besseren Übersichtlichkeit auf die Berechnung der maßgeblichen Außenlärmpegel in 5-dB-Stufen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens kann die dezibelgenaue Bestimmung der

¹ ITAP INSTITUT FÜR TECHNISCHE UND ANGEWANDTE PHYSIK GMBH: Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V1 der Gemeinde Westoverledingen. Oldenburg, 14.09.2020

Schalldämmung durchgeführt werden, wobei zusätzlich die abschirmenden Eigenschaften der Gebäudestruktur berücksichtigt werden können. 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 (2. OG im Mischgebiet). Eine zweigeschossige Bauweise ist nur in den festgesetzten Mischgebieten zulässig. Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet ist nur ein Vollgeschoss zulässig. Dennoch beziehen sich zugunsten der Übersichtlichkeit des Bebauungsplanes die Festsetzungen auf die berechneten Pegelverläufe für das 2. OG. Die Pegelverläufe zwischen dem 1. OG und 2. OG unterscheiden sich nur um bis zu etwa 5 m. Das bedeutet, dass durch den Bezug der Festsetzungen auf das 2. OG nur Teile der Wohngebäude im allgemeinen Wohngebiet in höheren Pegelbereichen liegen, als bei einem Bezug auf das 1. OG. Es ist davon auszugehen, dass die Bauherren in der Regel einheitliche Fenster und Schalldämmvorrichtungen für ihr Gebäude wählen, sodass dieser Unterschied in der Baupraxis nicht zum Tragen kommt. 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 höchsten Lärmbelastungen einen ausreichenden Schutz aller Stockwerke 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. V1 die vorgenannten maßgeblichen Außenlärm- und Beurteilungspegelbereiche als passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend festgesetzt. Die o. g. DIN-Vorschriften sind beim Bauamt der Gemeinde Westoverledingen einzusehen.

4.3 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) 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 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.“

4.4 Altlasten (Altablagerungen)

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen 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. Hiernach sind zudem im Plangebiet keine Altablagerungen (stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen z. B. ehemalige Müllkippen) gemeldet. Sollten bei den Bauarbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen, Bodenverunreinigungen etc. zutage treten oder Bodenverunreinigungen während der Bauphase (Leckagen beim Umgang mit Betriebsmitteln oder Baustoffen) auftreten, ist unverzüglich der Landkreis Leer als untere Bodenschutz- und Abfallbehörde zu benachrichtigen.

4.5 Belange des Bodenschutzes / des Abfallrechtes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Aussagen zum Umgang mit anfallenden Abfällen zu treffen (§ 1 (6) Nr. 1 und Nr. 7 BauGB). Das Plangebiet ist aufgrund der innerörtlichen Lage bereits seit vielen Jahrzehnten fast vollständig bebaut. Vorhandene Bodenbelastungen sind bei Bauarbeiten in diesem Zeitraum nicht zu Tage getreten.

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind 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).

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 wieder verwendet werden.

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 Abfällen“).

4.6 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.

5.0 INHALT DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes werden allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete festgesetzt. Entlang der Hauptstraße (K 56) wird in einer Flurstückstiefe bzw. einer Tiefe von 25 m ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Da die Kreisstraßen (K50 und K56) u.a. die Hauptstraßen in des Ortsteils Völlenerfehns sind, sollen sich dort zukünftig neben Wohnhäusern vermehrt auch gewerbliche Nutzungen ansiedeln können. Für eine geordnete Gebietsentwicklung, insbesondere im Hinblick auf die vorhandenen und angrenzenden Nutzungsstrukturen sind innerhalb des festgesetzten Mischgebietes gem. § 6 BauNVO die Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 6 bis 8 BauNVO sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (5) und (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.

Im westlichen 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 rückliegenden 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) sowie dem festgesetzten Mischgebiet wird eine GRZ von 0,4 festgelegt. Damit wird in diesen Bereichen eine einheitliche Bebauungsdichte ermöglicht und potenziellen Bauherren ein möglichst großer Spielraum gegeben.

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 Hauptstraße und der Fehntjer Straße, sind daher Gebäude mit einer maximalen Traufhöhe von 6,50 m und einer gegenüber dem übrigen Plangebiet erhöhten Firsthöhe von maximal 9,00 m zulässig. Im gesamten Plangebiet gilt eine Sockelhöhe von maximal 0,50 m, um ortsuntypischen 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.

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 für ein Einzelhaus bestehend aus einem Gebäude und sofern als Einzelhaus mehrere Gebäude aneinandergelagert werden, gilt je Gebäude eine Längenbegrenzung von 10,00 m. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauGB). Durch diese Begrenzung der Gebäudelängen wird der Entstehung überlanger Gebäude im Plangebiet vorgebeugt und damit die aufgelockerte Bebauungsstruktur erhalten. Da sich innerhalb des Geltungsbereiches bereits einige Reihenhäuser befinden, soll diese Gebäudetypologie nicht ausgeschlossen werden. Je Reihnhaus gilt dabei eine Längenbegrenzung von 10,00 m.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine behutsame Nachverdichtung zu schaffen, werden die Baufenster durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V1 vergrößert. Folglich werden die Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO in einem Abstand von 3,00 m zur Geltungsbereichsgrenze sowie zu den Verkehrsflächen festgesetzt. Entlang der stärker befahrenen, das Gebiet umgrenzenden Straßen Hauptstraße, Fehntjer Straße und Störtebeker Straße muss mit der Bebauung ein Abstand von 5,00 m zur Straße eingehalten werden. Um einen größtmöglichen Entwicklungsspielraum zu schaffen, wird im nördlichen sowie im östlichen Geltungsbereich kein Grenzabstand zur angrenzenden Bebauung bestimmt sowie keine Baugrenzen festgesetzt. Somit entsteht ein Übergang zur angrenzenden Bebauung.

Um entlang der Straßen zudem eine einheitliche städtebauliche Entwicklung zu erzielen, sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Innerhalb des Mischgebietes (MI) sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. 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.

Im Zuge einer Erweiterung oder Änderung von Ein- und Ausfahrten zur Hauptstraße (K 56) und zur Fehntjer Straße (K 50) hat in Abstimmung mit dem Straßen- und Tiefbauamt des Landkreises Leer zu erfolgen. Im Bereich der Zufahrt in die Kreisstraßen sind die

gemäß RAST 06 beschriebenen Sichtfelder freizuhalten. Der Bereich der freizuhaltenen Sichtfelder ist von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,8 m bis 2,5 m über den Oberkanten der angrenzenden Fahrbahnen der Straßen freizuhalten.

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 den Fuß- und Radweg zwischen den Wohnstraßen „Okko-ten-Broek-Straße“ und der „Ubbo-Emmius-Straße“ abgehend von der Cirksenstraße.

5.5 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur nachhaltigen sowie klimaverträglichen Entwicklung des Plangebietes ist des Plangebietes ist für je angefangene 200m² eines Grundstückes mindestens ein kleinkroniger Baum mit einem Stammumfang von 12cm, oder für je angefangene 400m² eines Grundstückes mindestens ein großkroniger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 16cm 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 Bestandsgebäudes, entsprechende Bäume zu pflanzen sind. Die Regelung gilt damit nicht bei verkehrsfreien Baumaßnahmen gem. § 60 NBauO sowie anderen, nicht als neues Hauptgebäude zu wertenden Anbauten an bestehende Hauptgebäude.

5.6 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB festgesetzten Einzelbäume sind zu pflegen, zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte des Einzelbaumes, sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Bauarbeiten und Arbeiten, die der Baureifmachung der Grundstücke dienen, sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen. Bei Abgang oder Beseitigung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung auf dem Grundstück vorzunehmen.

Des Weiteren ist die Baumschutzsatzung der Gemeinde Westoverledingen im Plangebiet zu beachten.

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 Kreisstraßen Hauptstraße (K 56) sowie der Fehntjer Straße (K 50) werden in der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. V1 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.

Die dezibelgenaue Bestimmung ist gemäß der aktuellen Fassung der DIN 4109 (2018er) im Rahmen des Genehmigungsverfahrens möglich und sollte zur Vermeidung einer möglichen Überdimensionierung der Schalldämmung herangezogen werden. Daher wurde im Schallgutachten sowohl eine dezibelgenaue sowie auch eine 5db-Schrittweite dargestellt. In den textlichen Festsetzungen wird sich jedoch auf die 5-dB-Schrittweite bezogen, um eine Überlastung des Bebauungsplanes zu vermeiden. Unter Heranziehung des Schallgutachtens von itap und den darin enthaltenen Abbildungen, in denen der maßgebliche Außenlärmpegel dezibelgenau abgebildet wird, kann im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ein dezibelgenauer Nachweis erbracht werden. Demnach werden folgende textliche Festsetzungen getroffen.

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 4109-1:2018-01 Kap. 7.1 für schutzbedürftige Räume gem. DIN 4109 - 1:2018 - 01 Kap. 3.16 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 - 2:2018 - 01, ist der nachfolgenden Auflistung zu entnehmen.

Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a von 55 dB(A):
Aufenthaltsräume in Wohnungen: $R'_{w,ges} = 30$ dB
Büroräume u. ähnliches: $R'_{w,ges} = 30$ dB

Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a von 60 dB(A):
Aufenthaltsräume in Wohnungen: $R'_{w,ges} = 30$ dB
Büroräume u. ähnliches: $R'_{w,ges} = 30$ dB

Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB(A) 65:
Aufenthaltsräume in Wohnungen: $R'_{w,ges} = 35$ dB
Büroräume u. ähnliches: $R'_{w,ges} = 30$ dB

Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB(A) 70:
Aufenthaltsräume in Wohnungen: $R'_{w,ges} = 40$ dB
Büroräume u. ähnliches: $R'_{w,ges} = 35$ dB

Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB(A) 75:
Aufenthaltsräume in Wohnungen: $R'_{w,ges} = 45$ dB
Büroräume u. ähnliches: $R'_{w,ges} = 40$ dB

² ITAP INSTITUT FÜR TECHNISCHE UND ANGEWANDTE PHYSIK GMBH: Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V1 der Gemeinde Westoverledingen. Oldenburg, 14.09.2020

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.

Vorkehrungen zum Schallschutz sind bei Neubauten, bei wesentlichen baulichen Änderungen und bei Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, auszuführen. Durch Gebäudeabschirmung kann ein um 5 dB verminderter Außenlärmpegel angesetzt werden. Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Einzelfall die zulässige dezibelgenaue Berechnung der Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Türen, Jalousiekästen, schallgedämmte Lüftungssysteme und sonstige Bauteile) gemäß DIN 4109-1:2018-01 im Baugenehmigungsverfahren erfolgt.

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 Rauminnen bei ausreichender Belüftung zu gewährleisten.

Innerhalb der Fläche mit L_r , Nacht > 50 dB(A) bis 60 dB(A) nach Anlage 2 (orange- und braunfarbiger Bereich), sind schutzbedürftige Räume zur geräuschabgewandten Gebäudeseite auszurichten und zusätzlich mit bspw. schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten, so dass bei geschlossenen Fenstern ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminnen bei ausreichender Belüftung gewährleistet wird.

Innerhalb der Fläche mit L_r , Nacht > 45 dB(A) bis 50 dB(A) nach Anlage 2 (gelbfarbiger Bereich), sind schutzbedürftige Räume entweder zur geräuschabgewandten Seite auszurichten oder mit bspw. schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten, so dass bei geschlossenen Fenstern ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Rauminnen bei ausreichender Belüftung gewährleistet wird.

Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn mit einem schalltechnischen Einzelnachweis geringere Anforderungen an den Schallschutz zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse belegt werden.

Außenwohnbereiche innerhalb der Flächen mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebiets

Als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien), innerhalb der Fläche des allgemeinen Wohngebietes (WA) mit L_r , Tag > 60 dB(A) nach Anlage 3 (rotfarbiger Bereich), ausschließlich im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude mit geeigneten baulichen Maßnahmen (z. B. verglaste Loggien) zulässig.

Innerhalb der Fläche mit L_r , Tag > 55 dB(A) bis 60 dB(A) nach Anlage 3 (orangefarbiger Bereich), sind Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude oder durch geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. verglaste Loggien) zulässig. Durch Gebäudeabschirmungen kann ein um 5 dB(A) verminderter Außenlärmpegel angesetzt werden. Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn mit einem schalltechnischen Einzelnachweis geringere Anforderungen an den Schallschutz zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse belegt werden.

Außenwohnbereiche innerhalb der Flächen mit dem Schutzanspruch eines Mischgebiets

Als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien), innerhalb der Fläche des Mischgebietes (MI) mit L_r , Tag > 60 dB(A) bis 65 dB(A) nach

Anlage 3 (rotfarbiger Bereich), im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude oder durch geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. verglaste Loggien) zulässig. Durch Gebäudeabschirmungen kann ein um 5 dB(A) verminderter Außenlärmpegel angesetzt werden. Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn mit einem schalltechnischen Einzelnachweis geringere Anforderungen an den Schallschutz zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse belegt 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. V1 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, Wintergärten oder Terrassenüberdachungen.

Die Dachform einer Siedlungsdachlandschaft hat durch ihre gestalterische Ausprägung einen entscheidenden Einfluss auf das städtebaulich-baugestalterische Gesamterscheinungsbild eines Siedlungsgefüges. Den künftigen Bauherrn verbleiben mit der getroffenen Vorschrift zur Neigung in Verbindung mit den planungsrechtlich festgesetzten Höhen ausreichende Gestaltungsspielräume bei der Planung der Dachkonstruktion. Für Garagen gilt diese Festsetzung nicht, da sich kein direkter zwingender Gestaltungsgrund ergibt, Dachneigungen vorzuschreiben. Hier soll es den Bauherren freigestellt werden, welche Dachneigung sie unter Berücksichtigung sonstiger gestalterischen Aspekte für eine Garage wählen.

3. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) und bei einer eingeschossigen Bauweise innerhalb des Mischgebietes (MI), ist das sichtbare Außenmauerwerk der Hauptgebäude ausschließlich aus rotem, rotbuntem, braunem und anthrazit-braunem Klinker- bzw. Verblendmauerwerk herzustellen. Gelbe, beige, schwarze, grau, weiße und anthrazite Töne sind unzulässig. Die Außenwände können zu 1/3 der Wandfläche mit anderen Materialien, wie z. B. Putz oder Holz verkleidet werden. 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 rotem bis rotbraunem Klinker- bzw. Verblendmauerwerk herzustellen. 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. Diese Regelung gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen sowie für untergeordnete Bauteile wie z. B. Dachgauben.

5. Einfriedungen entlang der Straßenverkehrsflächen sind als frei wachsende oder geschnittene Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Unterbrechungen der als Grundstückseinfriedungen zur Straßenverkehrsfläche anzupflanzenden Hecken, sind nur im Bereich von zulässigen Zufahrten und Zugängen zulässig. Alternativ sind offene Zäune zulässig. Zäune sowie die Toranlagen dürfen das Maß von 1,50 m über Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) nicht überschreiten.

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*).

Mit der einschränkenden Festlegung bezüglich der Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, wird das Ziel verfolgt, den Bereich um die Verkehrsflächen (Straßenraumgestaltung) positiv zu beeinflussen. Dieser wird durch bauliche Anlagen und Einfriedungen maßgeblich geprägt bzw. beeinflusst. Die Übergänge zwischen den privaten Grundstücken und dem Verkehrsraum sind wesentliche Elemente. Fehlentwicklungen durch überdimensionierte feste Einfriedungen (Zäune oder Mauern) soll vorgebeugt werden. Ausgenommen hiervon sind lebende Einfriedungen (Hecken oder Sträucher) da sie eine deutlich geringere optische Eingrenzungs Wirkung haben.

6. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind dauerhaft als Vegetationsfläche herzustellen und zu unterhalten sowie von Versiegelung, Kunststoffflächen und Kies-schüttungen freizuhalten. Ausgenommen sind Zufahrten, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sowie Wegebeziehungen auf dem jeweiligen Grundstück.

Die Vorschrift zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist mit dem gestalterischen Ziel, die Vorgartenflächen auch optisch als Garten wirken zu lassen, zu begründen. Damit wird wiederum der vorhandenen, räumlichen Situation Rechnung getragen und zum anderen trägt diese örtliche Bauvorschrift dazu bei, dass der Anteil der versiegelten Flächen soweit wie möglich reduziert wird. 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 STÄDTEBAULICHE DATEN

Plangebiet	Flächengröße
Allgemeines Wohngebiet (WA)	77.393 m ²
Mischgebietsfläche (MI)	14.663 m ²
Straßenverkehrsfläche	12.096 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	802 m ²
gesamt	104.954 m²

8.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**
Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die angrenzende Hauptstraße (K56), die Fehntjer Straße (K50) und die Störtebeker Straße sowie Bestandsstraßen innerhalb des Plangebietes.
- **ÖPNV**
In direkter Umgebung an der Grundschule liegt die Bushaltestelle „Grundschule Völlenerfehn“, die Beginn bzw. Ende der in Richtung Leer verkehrenden Buslinie 602 ist.
- **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.
- **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.

9.0 VERFAHRENSÜBERSICHT/VERMERKE

9.1 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)

9.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. V1 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 (0 44 02) 9116-30
Telefax (0 44 02) 9116-40
www.diekmann-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de*