



**9. Änderung und Teilaufhebung  
des  
Bebauungsplanes Nr. IH10  
"Gewerbegebiet Ihrhove"**

in Textform  
mit örtlichen Bauvorschriften

**BEGRÜNDUNG**

Entwurf

01.06.2021

---

**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

<b>1.0</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b>	<b>2</b>
<b>2.0</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>3</b>
2.1	Kartenmaterial	3
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.3	Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur	3
<b>3.0</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE</b>	<b>3</b>
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)	3
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	4
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	4
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	4
<b>4.0</b>	<b>ÖFFENTLICHE BELANGE</b>	<b>4</b>
4.1	Belange von Natur und Umwelt/ Umweltprüfung	5
<b>5.0</b>	<b>TEILAUFBEBUNG</b>	<b>5</b>
<b>6.0</b>	<b>INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG</b>	<b>6</b>
<b>7.0</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>7</b>
<b>8.0</b>	<b>VERFAHRENSÜBERSICHT/VERMERKE</b>	<b>8</b>
8.1	Rechtsgrundlagen	8
8.2	Planverfasser	8

## 1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt eine geordnete Entwicklung der Siedlungsgebiete sicherzustellen, wenn neue Bauvorhaben in Bestandsgebieten geplant werden. Ein wichtiger Aspekt ist dabei eine harmonische Höhenentwicklung, die über entsprechende Höhenvorgaben in den Bebauungsplänen festgesetzt werden kann. Zu diesem Zweck erfolgt die Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH10 „Gewerbegebiet Ihrhove“ mit örtlichen Bauvorschriften.

Der Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH10 entspricht dem Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH10 und liegt im Norden der Ortschaft Ihrhove. Er schließt das Gewerbegebiet sowie die direkt angrenzenden Mischgebiete mit ein. Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH10, rechtskräftig seit dem 17.12.2012, überlagert in einem Teilbereich den seit dem 01.11.2005 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. F04 „Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes Ihrhove-Nord“. Der Überlagerungsbereich hätte nicht Bestandteil der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH10, die zum Ziel hatte die damals geltenden Bebauungsplanänderungen zu einem Planwerk zusammenzufassen, werden sollen. Um klarzustellen, dass nördlich der Carl-Benz-Straße die Regelungen des Bebauungsplanes Nr. F04 anzuwenden sind, erfolgt mit der vorliegenden Planung die Teilaufhebung der 7. Bebauungsplanänderung für diesen Bereich. Für den Überlagerungsbereich lebt nach der Teilaufhebung das Planrecht des Bebauungsplanes Nr. F04 wieder auf.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen aus dem Jahr 2005 wird das Plangebiet entsprechend der Festsetzungen in der rechtsgültigen 7. und 8. Bebauungsplanänderung als gemischte und gewerbliche Baufläche dargestellt. Durch die vorliegende 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH10 erfolgt keine Änderung der Art der baulichen Nutzung, sodass keine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist.

Ein Großteil der bestehenden Siedlungsgebiete der Gemeinde Westoverledingen wird durch Bebauungspläne geregelt. Aktuelle Bauanfragen insbesondere in den schon länger bebauten Ortsteilen machen deutlich, dass diese Bebauungspläne oft Festsetzungen enthalten, die nicht mehr zeitgemäß sind oder eine aus heutiger Sicht nicht gebietsverträgliche Bebauung zulassen. Die Gemeinde prüft daher derzeit die Bebauungspläne hinsichtlich der Übereinstimmung der planungsrechtlichen Festsetzungen mit der bestehenden Bebauung sowie der zukünftig gewünschten städtebaulichen Entwicklung im jeweiligen Gebiet. Ziel dessen ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen und nachbarschaftlichen Konflikten in Gebieten, die im Bestand eine niedrigere als die planungsrechtlich zulässige Bebauung aufweisen, bei neuen Bauvorhaben vorzubeugen. Abhängig vom Gebietstyp und der planungsrechtlichen Situation ergibt sich bei dieser Überprüfung die Erforderlichkeit Baugrenzen – auch im Sinne der Nachverdichtung – sowie die Grund- und Geschossflächenzahl, die zulässige Zahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhen anzupassen.

Die Überprüfung des vorliegenden Plangebietes hat ergeben, dass eine Anpassung der Baugrenzen nicht notwendig ist. Die rechtsgültige 7. und 8. Bebauungsplanänderung sehen teilweise eine Zahl zulässiger Vollgeschosse vor, die nicht der bestehenden und gewünschten Gebietsentwicklung entsprechen, und enthalten andererseits keine Regelung der Gebäudehöhen. Die Anpassung der planungsrechtlichen Regelungen im Bebauungsplan erfolgt daher als einfacher Bebauungsplan gem. § 30 (3) BauGB in Textform. Die den Festsetzungen dieser 9. Änderung nicht entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. IH10 in der Fassung der rechtsgültigen 7. und 8.

Bebauungsplanänderung behalten unverändert ihre Gültigkeit. Die Beikarte ist Bestandteil der Satzung und stellt dar, in welchen Bereichen die Regelungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung gelten.

Angesichts der in der vorliegenden Bebauungsplanänderung getroffenen Festsetzungen sind durch das Planvorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB einschließlich ihrer Schutzgutfunktion zu erwarten. Von der Durchführung der Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB sowie der Abarbeitung der Eingriffsregelung wird daher abgesehen (vgl. Kap. 4.1).

## **2.0 RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Kartenmaterial**

Die Beikarte zur Satzung wurde auf Grundlage der vom Vermessungsbüro Beening zur Verfügung gestellten Kartengrundlage im Maßstab 1:5.000 erstellt.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der etwa 40,3 ha große Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH10 entspricht dem Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH10 und liegt im Norden der Ortschaft Ihrhove. Der durch den Bebauungsplan Nr. Fo4 „Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes Ihrhove-Nord“, rechtskräftig seit dem 01.11.2005, überplante Bereich ist nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. IH10 und seiner Änderungen. Er schließt das Gewerbegebiet sowie die direkt angrenzenden Mischgebiete mit ein.

### **2.3 Städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur**

Das Plangebiet bildet den nördlichen Siedlungsrand des Grundzentrums Ihrhove und ist bereits zum großen Teil entwickelt. Entsprechend der planungsrechtlichen Zulässigkeit ist das Gebiet überwiegend mit gewerblichen Bauten, das heißt Produktions- und Lagerhallen sowie zugehörigen Lagerflächen und Verwaltungsgebäuden, bebaut. In den Mischgebieten am Plangebietsrand befinden sich sowohl gewerbliche als auch Wohngebäude in überwiegend eingeschossiger Bauweise.

Südlich und westlich grenzen Wohngebiete mit ebenfalls überwiegend eingeschossiger Bauweise an das Plangebiet an. Im Osten befindet sich weitere Mischgebietsbebauung und im Norden sind vereinzelt Gewerbebauten sowie der Übergang zur offenen Landschaft.

## **3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE**

### **3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)**

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 10, 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 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 10 werden die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Grundzentrum Ihrhove 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 wird die Ortschaft Ihrhove als Grundzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung dargestellt. 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. Insofern ist die geplante städtebauliche Beordnung des bestehenden Siedlungsgebietes im Grundzentrum Ihrhove mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogrammes vereinbar.

### **3.3 Vorbereitende Bauleitplanung**

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westoverledingen aus dem Jahr 2005 wird das Plangebiet entsprechend der Festsetzungen in der rechtsgültigen 7. und 8. Bebauungsplanänderung als gemischte und gewerbliche Baufläche dargestellt. Durch die vorliegende 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH10 erfolgt keine Änderung der Art der baulichen Nutzung, sodass keine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist.

### **3.4 Verbindliche Bauleitplanung**

Für das Plangebiet liegt derzeit die seit dem 17.12.2012 rechtverbindliche 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH 10 „Gewerbegebiet Ihrhove“ vor, die die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes aus dem Jahr 1977 sowie dessen vorangegangene Änderungen zusammenfasst und modifiziert. Seit dem 15.05.2017 gelten zudem die Regelungen der 8. Bebauungsplanänderung im Südosten des Geltungsbereiches. Ein Teilbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes nördlich der Carl-Benz-Straße wird durch den seit 01.11.2005 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. Fo4 „Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes Ihrhove-Nord“ überplant. Für diesen Bereich wird die 7. Bebauungsplanänderung mit der vorliegenden Planung außer Kraft gesetzt.

Über die vorliegende 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH10 werden die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und die Geschossflächenzahl verringert sowie Bestimmungen zur zulässigen Trauf- und Gebäudehöhe als einfacher Bebauungsplan in Textform getroffen. Die den Festsetzungen dieser 9. Änderung nicht entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. IH10 in der Fassung der rechtsgültigen 7. und 8. Bebauungsplanänderung behalten unverändert ihre Gültigkeit.

## **4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE**

Die in der vorliegenden Bebauungsplanänderung vorgenommenen Festsetzungen hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse, der Geschossflächenzahl sowie der Trauf- und Gebäudehöhen, haben lediglich Auswirkungen auf die zulässige Gebäudekubatur.

Konkret wird die bisher zulässige Ausnutzbarkeit verringert und damit an die bestehende Bebauung angepasst. Auf die übrigen Festsetzungen und Hinweise hat die 9. Bebauungsplanänderung keine Auswirkung, diese gelten entsprechend der 7. und 8. Bebauungsplanänderung fort. Es werden durch die Planung damit keine neuen öffentlichen Belange berührt. Zur Klarstellung wird im Folgenden auf die Belange von Natur und Umwelt eingegangen.

#### 4.1 Belange von Natur und Umwelt/ Umweltprüfung

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Über die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH10 werden lediglich die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und die Geschossflächenzahl verringert sowie Bestimmungen zur zulässigen Trauf- und Gebäudehöhe getroffen. Die übrigen Bebauungsvoraussetzungen, wie die Grundflächenzahl und die überbaubaren Grundstücksflächen richten sich weiterhin nach den Bestimmungen der rechtsgültigen 7. und 8. Bebauungsplanänderung.

Über die Teilaufhebung wird die planungsrechtliche Festsetzung einer Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern aus der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH10 aufgehoben. Vor Inkrafttreten der 7. Bebauungsplanänderung im Jahr 2012 wurde der betroffene Bereich bereits durch den seit 01.11.2005 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. Fo4 beplant (vgl. Kapitel 5.0). Der durch den Bebauungsplan Nr. Fo4 zulässige Eingriff in diesem Bereich wurde im zugehörigen Grünordnungsplan abgehandelt und entsprechend in den Kompensationsbedarf eingestellt. Für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. IH10 ergeben sich durch die Aufhebung der festgesetzten Erhaltfläche keine Auswirkungen auf den Kompensationsbedarfs, da die Fläche selbst weder Kompensationsbedarf erzeugt hat noch als Kompensationsfläche herangezogen wurde.

Hinweis: In der Planzeichnung zur 7. Änderung des Bebauungsplanes wurde der betroffene Bereich als Fläche mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dargestellt. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 12 handelt es sich um eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, die entsprechend aus der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH10 übernommen wurde.

Angesichts des vorgenannten Planungsziels und der angestrebten Planinhalte ergeben sich durch diese Bauleitplanung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltbelange sowie Belange von Natur und Landschaft gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB. Es wird kein über das bestehende Maß hinaus möglicher Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB wird folglich verzichtet. Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

#### 5.0 TEILAUFBEBUNG

Wie im Kapitel 3.4 beschrieben, wurde ein Teilbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH10 bereits durch den seit 01.11.2005 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. Fo4 „Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes Ihrhove-Nord“ beplant. Es handelt sich dabei um Teile der nördlich der Carl-Benz-Straße festgesetzten Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern. Im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH10 war dieser Bereich bereits als Erhaltfläche festgesetzt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. Fo4 wurde hier eine Fläche zur Regelung des Wasserabflusses sowie für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung

von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Bei Realisierung des Gewerbegebietes wird diese Fläche gemäß des Oberflächenentwässerungskonzeptes für die Entwässerung mitgenutzt. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde darauf hingewiesen, dass mit dessen Inkrafttreten die für diesen Bereich geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. IH10 – damals aus der 5. Änderung– außer Kraft treten.

Der benannte Bereich hätte demnach auch nicht Bestandteil der seit 17.12.2012 rechtskräftigen 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH10, die zum Ziel hatte die damals geltenden Bebauungsplanänderungen zu einem Planwerk zusammenzufassen, werden sollen. Um klarzustellen, dass nördlich der Carl-Benz-Straße die Regelungen des Bebauungsplanes Nr. F04 anzuwenden sind, erfolgt mit der vorliegenden Planung die Teilaufhebung der 7. Bebauungsplanänderung für diesen Bereich.

## **6.0 INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG**

Wie im Kapitel Anlass und Ziel beschrieben, ist die Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen, die nicht der bestehenden und gewünschten Gebietsentwicklung entsprechen, städtebauliches Ziel der vorliegenden 9. Bebauungsplanänderung.

Zur Sicherstellung einer verträglichen Gebietsentwicklung werden daher Änderungen vorgenommen, die das Maß der baulichen Nutzung betreffen. Mit der 7. und 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH10 werden innerhalb des Plangebietes zwei Mischgebiete ausgewiesen, die sich hinsichtlich ihrer Festsetzungen unterscheiden. Da auch zukünftig in verschiedenen Bereichen dieser gleichnamigen Mischgebiete verschiedene Festsetzungen gelten sollen, ist eine rein verbale Benennung der Gebiete nicht möglich. In der Beikarte, die Bestandteil der Satzung ist, werden daher eindeutig die Zonen definiert, innerhalb dessen die jeweiligen Änderungen für die in der 7. und 8. Bebauungsplanänderung ausgewiesenen Baugebiete gelten.

In der Zone 1 gelten die Festsetzungen für den zusammenhängenden Gewerbegebietskomplex im überwiegenden Teil des Plangebietes. In der Zone 2 gelten die Festsetzungen für die im Osten des Plangebietes gelegenen Mischgebiete und das eingeschränkte Gewerbegebiet. Die zulässige Höhenentwicklung ist in diesem Bereich aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Struktur höher, als in der Zone 3. In der Zone 3 gelten die Festsetzungen für die am westlichen Rand des Geltungsbereiches ausgewiesenen Mischgebiete.

Für das ausgewiesene Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO wurden in den vorangegangenen Bebauungsplanänderungen keine Regelungen getroffen, die die Gebäudehöhe betreffen. Innerhalb der in Zone 1 der Beikarte liegenden Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO sind zukünftig maximal drei Vollgeschosse zulässig (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO). Innerhalb der in Zone 2 und 3 der Beikarte liegenden Mischgebiete gem. § 6 BauNVO und eingeschränkten Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, Staffelgeschosse sind unzulässig (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO). Mit dieser Regelung wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse innerhalb der betroffenen Gebiete überwiegend von vier auf zwei reduziert. Im Bestand wurden diese bisher zulässigen vier Vollgeschosse nicht ausgenutzt, sodass mit der Reduzierung auf zwei Vollgeschosse eine Anpassung des Planungsrechts an die Bestandsbebauung erfolgt. Auch ein zusätzliches drittes Geschoss in Form eines Staffelgeschosses soll aufgrund der vorhandenen Strukturen nicht zulässig sein.

Um keine sich widersprechenden Festsetzungen zu treffen, wird auch die zulässige Geschossflächenzahl innerhalb der in Zone 2 und 3 der Beikarte liegenden Mischgebiete und eingeschränkten Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO auf 0,8 reduziert (§ 9

(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO). Die vorher festgesetzte Geschossflächenzahl von 1,1 ist bei der weiterhin gültigen Grundflächenzahl von 0,4 und zwei Vollgeschossen nicht realisierbar.

Zusätzlich wird die konkrete Höhenentwicklung über die Festsetzung von Trauf- und Gebäudehöhen gesteuert (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 2 BauNVO). Gewerbegebiete sind geprägt durch hohe Produktions- und Lagerhallen. Die vorherigen Regelungen in diesem Bereich sahen keine Begrenzungen der Gebäudehöhen vor. Dennoch sind bisher keine überhohen Gebäude entstanden. Um auch langfristig eine verträgliche Höhenentwicklung sicherzustellen, wird innerhalb der in Zone 1 der Beikarte liegenden Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO eine Gebäudehöhe von maximal 13,00 m festgesetzt. In Gewerbegebieten sind auch außerhalb von Gebäuden oder Hallen stehende Regallager mit Lagergut eine übliche Nutzung, die in ihrer Höhe den Hauptgebäuden untergeordnet sein sollten. Für Außen-Regallager gilt eine maximale Höhe (Oberkante Lagergut oder Dach) von 10,50 m (LH).

Die Zone 2 und 3 unterscheiden sich hinsichtlich der zulässigen Höhenentwicklung, da in Zone 2 höhere Gebäude zulässig sind. Innerhalb der in Zone 2 der Beikarte liegenden Mischgebiete gem. § 6 BauNVO und eingeschränkten Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO ist eine Traufhöhe von maximal 9,00 m und eine Gebäudehöhe von maximal 10,50 m zulässig. Diese Werte sind aus dem Bestand entwickelt und berücksichtigen, dass auch in den westlich angrenzenden Bereichen Mischgebiete sind. Gegenüber den südlich angrenzenden Wohngebieten sind die Gebäude durch Gehölzbewuchs abgeschirmt, sodass keine erdrückende Wirkung auf die wesentlich niedrige Wohnbebauung besteht. In Zone 3 hingegen ist in den Mischgebieten gem. § 6 BauNVO eine Gebäudehöhe von maximal 9,00 m und eine Firsthöhe von maximal 6,50 m zulässig, da auf der gegenüberliegenden Straßenseite die niedrigere Wohnbebauung liegt und eine verträgliche Höhenabstufung zwischen dem Gewerbegebiet und der Wohnbebauung gesichert werden soll.

Innerhalb des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO). Die oberen Bezugspunkte sind für die Gebäudehöhe die obere Gebäudekante und für die Traufhöhe die Schnittkante zwischen Außendachfläche des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut. Für Außen-Regallager gilt die Oberkante des Lagergutes, oder falls vorhanden, des Daches als oberer Bezugspunkt. Eine Überschreitung der definierten Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Schornsteine etc.) ist zulässig.

Der untere Bezugspunkt ist die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße, gemessen senkrecht zur Mitte der zur erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite.

## 7.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Das physische Erscheinungsbild eines Gewerbegebietes wird nicht nur durch die vorhandenen Gebäude und Grünstrukturen, sondern auch durch die Gestaltung der nicht bebauten Flächen geprägt. Ziel der Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH10 ist es, eine harmonische und an die umgebenen Siedlungsstrukturen angepasste Höhenentwicklung sicherzustellen. In Gewerbe- oder Mischgebieten gibt es auch andere ortsfeste oder nicht ortsfeste Lagereinrichtungen, die in ihrer Höhe eine städtebauliche Wirkung auf das Umfeld haben, durch den Festsetzungskatalog des Baugesetzbuches aber nicht gesteuert werden können. Daher werden für den Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. IH10 örtliche Bauvorschriften gem. § 84 (3) Nr. 5 NBauO erlassen.



Die Höhe des Lagergutes bzw. dessen Lagereinrichtung darf innerhalb des Geltungsbereiches dieser örtlichen Bauvorschriften eine Höhe von 10,50 m nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des Lagergutes bzw. dessen Lagereinrichtung ist. Unterer Bezugspunkt ist die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße, gemessen senkrecht zur Mitte der zur erschließenden Straße zugewandten Seite. Gesteuert werden soll dadurch die Höhe von außerhalb der Gebäude gelagerten Lagergütern oder unbeweglichen oder beweglichen Lagereinrichtungen. Gemeint sind damit z.B. Tanks, Stützwände, Halden, Container. Diese sollen, wie bezüglich der Außen-Regallager über die Festsetzung im Bebauungsplan geregelt, den Hauptgebäuden räumlich untergeordnet sein.

## 8.0 VERFAHRENSÜBERSICHT/VERMERKE

### 8.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplanänderung 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 9. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. IH10 mit örtlichen Bauvorschriften 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](http://www.diekmann-mosebach.de)  
mail: [info@diekmann-mosebach.de](mailto:info@diekmann-mosebach.de)