

GEMEINDE OSTRHAUDERFEHN



Landkreis Leer

Bebauungsplan Nr. 88 „Schulstraße / Am Vossweg“

mit örtlichen Bauvorschriften und Teilaufhebung
der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74.1
„Untenende Nord“ – 1. Erweiterung

gem. § 13b BauGB

Begründung

Endfassung

16.11.2020

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	1
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	1
2.1	Kartenmaterial	1
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	1
2.3	Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation	2
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	2
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	2
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	2
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	2
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	2
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	3
4.1	Belange von Natur und Landschaft	3
4.2	Artenschutzrechtliche Belange	3
4.3	Belange der Wasserwirtschaft	4
4.4	Belange des Denkmalschutzes	4
4.5	Belange des Bodenschutzes/Altlastenverdacht	4
4.6	Kampfmittel	5
4.7	Belange des Abfallrechtes	5
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	6
5.1	Art der baulichen Nutzung	6
5.2	Beschränkung der Zahl der Wohnungen	6
5.3	Maß der baulichen Nutzung	6
5.4	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	7
5.5	Verkehrsflächen	7
5.5.1	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	7
5.5.2	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	8
5.6	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	8
5.7	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	8
5.8	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	8
6.0	STÄDTEBAULICHE DATEN	8
7.0	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	9
8.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	10
9.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE	10
9.1	Rechtsgrundlagen	10
9.2	Planverfasser	11

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Angesichts der aktuellen Nachfragesituation nach attraktiven Wohnbauflächen innerhalb der Gemeinde Ostrhauderfehn beabsichtigt die Gemeinde weitere Baugrundstücke im nördlichen Bereich der Straße Am Vossweg zu erschließen und stellt zu diesem Zweck den Bebauungsplan Nr. 88 „Schulstraße / Am Vossweg“ mit örtlichen Bauvorschriften auf.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein attraktives Wohngebiet mit hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität geschaffen werden, welches sich verträglich in den vorhandenen Siedlungs- und Landschaftsraum einfügt. Ferner soll das Plangebiet mit einer Flächengröße von ca. 9.073 m² angesichts der anhaltend hohen Nachfrage den Bedarf decken.

Zur Umsetzung des genannten Planungsziels ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) für eine ortstypische Einzel- und Doppelhausbebauung vorgesehen, die sich behutsam in den lokalen Siedlungskontext einfügt. Dieses geschieht durch eine maßvolle, an den Bestandsstrukturen orientierte Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung. Zur Steuerung einer ortsverträglichen Baugestaltung werden örtliche Bauvorschriften zur Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung und Gestaltung der Außenwandflächen formuliert. Für die infrastrukturelle Anbindung des Wohngebietes ist ausgehend von der Straße Am Vossweg eine Privatstraße vorgesehen. Eine direkte Anbindung der Grundstücke über die Straße Am Vossweg erfolgt nicht.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostrhauderfehn, aus dem Jahr 2002, wird das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Aufgrund der Tatsache, dass die zu überplanende Fläche gänzlich als allgemeines Wohngebiet (WA) in der verbindlichen Bauleitplanung ausgewiesen wird, ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung an die geänderten Entwicklungsvorstellungen anzupassen.

Der Bebauungsplan Nr. 88 „Schulstraße / Am Vossweg“ mit örtlichen Bauvorschriften soll als Maßnahme zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB aufgestellt werden. Da der Geltungsbereich den bestehenden Siedlungsbereich durch eine Bebauung sinnvoll abrundet, nimmt die Gemeinde Ostrhauderfehn diese Verfahrensform in Anspruch, um eine kurzfristige Wohnbaumobilisierung zu ermöglichen. Eine zulässige Grundfläche von 10.000 m² wird nicht überschritten. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB und die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB sind folglich nicht notwendig (vgl. Kap. 4.1).

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Schulstraße / Am Vossweg“ mit örtlichen Bauvorschriften wurde auf der Grundlage des vom Vermessungsbüro Beening, Leer, zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 1000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 88 umfasst eine ca. 9.073 m² große Fläche westlich der Schulstraße und nördlich der Straße Am Vossweg. Die konkrete Abgrenzung sowie die Lage im Gemeindegebiet sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation

Das gesamte Plangebiet ist derzeit unbebaut und wird als Acker- und Grünfläche genutzt. Durch einzelne Gehölzstrukturen in Form von Einzelbäumen wird das Plangebiet strukturiert.

Das städtebauliche Umfeld wird nördlich und westlich durch die ländlich geprägten Nutzungen bestimmt. Die vorhandenen Bebauungen östlich und südlich des Plangebietes an der Schulstraße und an der Straße Am Vossweg werden größtenteils durch Einfamilienhäuser geprägt.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

Nach § 1 (4) BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 88 „Schulstraße / Am Vossweg“ mit örtlichen Bauvorschriften einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen.

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) aus dem Jahr 2017 (Nds. GVBI Nr. 20/2017, 06.10.2017) werden für das Plangebiet keine gesonderten Festsetzungen getroffen. Die Gemeinde Ostrhauderfehn ist im LROP der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll gem. Kapitel 1.1 Abschnitt 07 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. Mit der bedarfsgerechten Ausweitung des Angebotes an Wohnbauflächen wird die Entwicklung dieser Region gefördert und der raumordnerischen Zielaussage entsprochen.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Leer liegt aus dem Jahr 2006 vor. Die Ortschaft Ostrhauderfehn und Idafehn werden darin als Grundzentrum und im Weiteren als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung dargestellt. Gemäß dem Ziel D 1.5 01 ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralörtlichen Bereiche zu konzentrieren. Da sich das Plangebiet innerhalb des Grundzentrums befindet, wird dieser Zielaussage entsprochen. Weitere Aussagen für das Plangebiet werden nicht getroffen.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostrhauderfehn, aus dem Jahr 2002, wird der Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das überwiegende Plangebiet liegt derzeit keine verbindliche Bauleitplanung vor. Zur Anbindung des Privatweges an die Straße Am Vossweg wird ein geringer Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74.1 „Untenende Nord“ – 1. Erweiterung überlagert. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 88 „Schulstraße / Am Vossweg“ treten alle entgegenstehenden Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74.1 „Untenende Nord“ – 1. Erweiterung außer Kraft.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Schulstraße / Am Vossweg“ mit örtlichen Bauvorschriften wird aufgrund der an den Ortsrand anschließenden Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) durchgeführt. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche $\leq 10.000 \text{ m}^2$ sind nach § 13b (2) Nummer 4 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB zu bewerten. Angesichts der geringen zulässigen Grundfläche in dem Plangebiet mit einer Größe von ca. 2.486 m^2 findet die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG gem. § 1a (3) BauGB daher keine Anwendung. Darüber hinaus ist eine Umweltprüfung gem. § 2a (4) BauGB und die Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB nicht erforderlich.

4.2 Artenschutzrechtliche Belange

§ 44 BNatSchG in Verbindung mit Art. 12 und 13 der FFH-Richtlinie und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie (V-RL) begründen 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.

Tierarten des Anhanges IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

Für den Planungsraum liegen derzeit keine Informationen über besondere Wertigkeiten vor. Aufgrund der vorhandenen Strukturen und Nutzungen im Plangebiet und daran angrenzend wird ein Vorkommen von Tierarten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie zum gegenwärtigen Zeitpunkt mit der Ausnahme von potenziell vorhandenen Fledermäusen ausgeschlossen.

Die möglicherweise notwendige Beseitigung einzelner Gehölze, sollte ausschließlich außerhalb der Brut- und Setzzeit erfolgen, um mögliche Tötungen oder eine Störung von Sommerquartieren und anderweitige Beeinträchtigungen von Fledermäusen zu vermeiden, so dass die Verbotstatbestände nicht konstatiert werden können.

Geschützte wildlebende Vogelarten im Sinne von Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

Im Planungsraum können potenziell verschiedene europäische Vogelarten vorkommen, die hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu betrachten sind. Es werden aufgrund der vorgeprägten Strukturen vornehmlich Arten des Siedlungsbereiches sowie gehölzbewohnende Arten vorkommen. Diese Arten weisen eine breite ökologische Amplitude auf und sind in der Lage, bei Störungen auf Ersatzbiotope auszuweichen. Weiterhin handelt es sich hier vorwiegend um Arten, die an die Anwesenheit des Menschen gewöhnt sind. Die eventuell notwendige Beseitigung der Einzelbäume darf nur außerhalb der Brutzeit erfolgen, um eventuell vorhandene Nistplätze nicht zu zerstören (Vermeidungsmaßnahme).

Im Ergebnis der Betrachtung bleibt festzustellen, dass die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen nicht einschlägig sind.

Trotz dessen sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und Vermeidungsgrundsätze des § 44 BNatSchG bei der Realisierung der Planung zu beachten. Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, ist die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung 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 § 9 (2) BauGB.

Zudem soll die innerhalb des Geltungsbereichs vorhandenen Bäume weitestgehend erhalten bleiben (vgl. Kap. 5.7).

Bei Baumaßnahmen ist der Artenschutz gem. § 44 BNatSchG zu beachten.

4.3 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Im Rahmen der Aufstellung des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 74.1 „Untenende Nord“ – 1. Erweiterung wurden bereits umfangreiche Entwässerungsberechnungen durchgeführt, sodass für das Plangebiet die wasserbehördliche Genehmigung vom 25.10.1999 mit Aktenzeichen IV/68-e-kli-129/99 gilt. Demnach wird das Plangebiet an den vorhandenen Regenwasserkanal des bestehenden Baugebietes „Am Vossweg“ angeschlossen.

4.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Demnach wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen, u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 (1) des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leer oder dem archäologischen Dienst der Ostfriesischen Landschaft unverzüglich gemeldet werden. Anzeigepflichtig sind auch der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten, die zu dem Bodenfund geführt haben, sowie der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

4.5 Belange des Bodenschutzes/Altlastenverdacht

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).

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 wiederverwendet werden.

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 Reststoffen/Abfällen“) (s. Hinweise/Nachrichtliche Übernahmen).

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen (stillgelegte Abfallbeseitigungs- oder Lagerungsanlagen z. B. ehemalige Müllkippen) 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. Die Gemeinde hat keine Altablagerungen gemeldet, da der Gemeinde keine Altablagerungen bekannt waren und sind. Demnach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen. Hinweise auf Altstandorte oder altlastenverdächtige Flächen liegen dem Landkreis Leer gemäß Stellungnahmen zum Beteiligungsverfahren nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB im Plangebiet nicht vor.

Die historische Recherche der Gemeinde hat ergeben, dass das Grundstück noch nie bebaut gewesen ist, immer landwirtschaftlich genutzt und bewirtschaftet wurde, so dass von einer Altlastenfreiheit auszugehen ist.

Die Auswertung des NIBIS-Kartenservers hat ergeben, dass sich im Bereich des Plangebietes weder seltene noch sulfatsaure Böden befinden.

4.6 Kampfmittel

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen derzeit für das Plangebiet nicht vor. Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten jedoch Kampfmittel (Bombenblindgänger, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu melden.

4.7 Belange des Abfallrechtes

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 Reststoffen/Abfällen“) (s. Hinweise/Nachrichtliche Übernahmen).

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Dem kommunalen Planungsziel der Bereitstellung bedarfsorientierter Siedlungsflächen Rechnung tragend wird mit dem Bebauungsplan Nr. 88 „Schulstraße / Am Vossweg“ mit örtlichen Bauvorschriften im Anschluss an die vorhandenen Wohnbaustrukturen entlang der Schulstraße und der Straße Am Vossweg ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Korrespondierend mit der lokal anstehenden Baulandnachfrage werden somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung von ca. 10 Baugrundstücken für eine ortstypische Einzel- und Doppelhausbebauung geschaffen.

Zur planerischen Koordination einer der räumlichen Situation angemessenen Siedlungsentwicklung und zur Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen bedarf es einer konkreten Regelung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen. Demzufolge sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 – 5 gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 88 „Schulstraße / Am Vossweg“ mit örtlichen Bauvorschriften (gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO). Diese stehen nicht im Einklang mit der planerischen Zielsetzung der Entwicklung eines ruhigen Wohngebietes und hätten zudem negative Auswirkungen auf den bereits vorherrschenden Siedlungscharakter im Bereich der Schulstraße und der Straße Am Vossweg.

5.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Unter Berücksichtigung der vorherrschenden, durch Einzelhäuser geprägten Siedlungsstruktur und zur Vermeidung städtebaulich unerwünschter Verdichtungen ist eine Begrenzung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB im Plangebiet notwendig.

Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern ein Einzel- oder Doppelhaus aus zwei oder mehr Gebäuden besteht, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Angesichts des vorgeprägten Bereichs durch angrenzende Wohngebiete besteht ein generelles Entwicklungsziel für das Wohnquartier in der Vermeidung von überdimensionierten Baukörpern. Unter Berücksichtigung der Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne des Plangebietes wird die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) mit 0,3 bestimmt. Hierdurch wird den Forderungen nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und somit ein dem Umfeld abgestimmtes Maß der baulichen Nutzung entsprochen. Einer zu hohen Flächenversiegelung wird hierüber entgegengewirkt. Aufgrund der in den angrenzenden Wohngebieten vorherrschenden Siedlungsdichte wird aus städtebaulichen Gründen auf die volle Ausschöpfung der zulässigen Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) gem. § 17 BauNVO verzichtet.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zudem über die zulässige Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO bestimmt. In Anlehnung der Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne des Plangebietes ist in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) im Zusammenhang mit der Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe die

Errichtung von Gebäuden mit einem Vollgeschoss (I) zulässig, um eine ortstypische Einzel- und Doppelhausbebauung zu realisieren.

Zusätzlich werden für das allgemeine Wohngebiet (WA) Trauf- und Firsthöhen (TH und FH) festgesetzt. Neben der Höhenentwicklung baulicher Anlagen kann hierüber städtebaulich auch auf die Gestaltung eines Gebäudes in Bezug auf die Dach- und Bauform Einfluss genommen werden. In Anlehnung an die umliegenden Wohngebiete wird neben der Traufhöhe (TH) von maximal 4,50 m eine Firsthöhe (FH) von höchstens 9,50 m festgesetzt.

Maßgebend für die Bestimmung der Bauhöhe sind die in der textlichen Festsetzung Nr. 3 des Bebauungsplanes Nr. 88 „Schulstraße / Am Vossweg“ mit örtlichen Bauvorschriften festgelegten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO). Als unterer Bezugspunkt gilt demzufolge die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite. Als Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) zählt die untere Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut (ausgenommen davon sind Gauben und Giebel). Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe (FH) zählt die obere Firstkante.

5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Für das festgesetzte allgemeine Wohngebiet (WA) gilt eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO. Einzel- und Doppelhäuser sind wie in der offenen Bauweise zulässig, jedoch mit einer Längenbegrenzung von maximal 20,00 m. Hausgruppen sind nicht zulässig. Garagen gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind auf die Gebäudelängen nicht anzurechnen. Mit dieser Definition der abweichenden Bauweise wird sichergestellt, dass innerhalb des Wohngebietes keine überdimensionierten Baukörper entstehen.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan Nr. 88 „Schulstraße / Am Vossweg“ durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO so dimensioniert, dass ein möglichst großer und flexibler Entwicklungsspielraum für die geplante Wohnbebauung geschaffen wird. Somit werden die Baugrenzen entlang des Privatweges und des Geltungsbereiches in einem Abstand von 3,00 m festgesetzt. Lediglich im nördlichen Plangebiet wird ein Abstand von 2,00 m zur Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, bestimmt. Folglich ist eine größtmögliche Ausnutzung des Plangebietes gegeben, was einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entspricht.

Um entlang der privaten Straßen eine einheitliche, städtebauliche Entwicklung zu erzielen, sind auf den ersten 2 m zwischen der Straßenfläche und der Baugrenze auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

5.5 Verkehrsflächen

5.5.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Das Wohngebiet wird über eine Privatstraße ausgehend von der Straße Am Vossweg in einer Breite von 6,00 m erschlossen. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird der geplante Privatweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Der Straßenkörper sowie alle Grundstücke werden nach aktuellem Stand der Planung im Eigentum eines Investors verbleiben.

Zur geregelten Abholung für die Müllabfuhr werden an der Straße Am Vossweg Müllsammelplätze für die Anlieger ausgewiesen. Diese werden sich innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, westlich der Zufahrt ins das Plangebiet befinden.

5.5.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

In Übereinstimmung mit dem Planungsziel ist eine direkte Anbindung von Baugrundstücken über die Straße Am Vossweg zu vermeiden, werden die Abschnitte entlang der Straße Am Vossweg ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Eine Erschließung des Wohngebietes erfolgt somit ausschließlich über den Privatweg.

5.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Durchgrünung des Plangebietes ist innerhalb des Geltungsbereiches je Baugrundstück ein Laubbaum oder zwei Obstbäume von den Grundstückseigentümern zu pflanzen sowie bis zum sicheren Anwachsen zu pflegen und zu erhalten (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB). Für die Bepflanzung sind die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Pflanzenarten und Gehölzqualitäten zu verwenden. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

5.7 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die innerhalb des Geltungsbereichs vorhandenen Bäume sollen weitestgehend erhalten bleiben. Die geplante Erschließung wurde im Rahmen der Planung so angepasst, dass zwei erhaltenswerte Bäume Am Vossweg erhalten werden können und auch entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt werden. Darüber hinaus wird ein Baum im Westen des Geltungsbereichs, sowie die Allee am nördlichen Rand des Plangebietes als zu erhalten festgesetzt. Für alle Bäume ist über eine textliche Festsetzung ein Schutzbereich definiert worden, so dass der Erhalt der Bäume dauerhaft gesichert wird. Zwei abgängige Bäume im Westen des Plangebietes werden gem. § 39 BNatSchG im Zeitraum zwischen Oktober und Ende Februar entfernt und daher nicht festgesetzt. Zusätzlich gelten natürlich die Bestimmungen des § 44 BNatSchG. Vor der Fällung ist durch eine sachkundige Person sicherzustellen, dass es zu keinen artenschutzrechtlichen Verboten kommt.

5.8 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Im nördlichen Geltungsbereich wird eine Fläche mit einer Breite von 3,00 m, die von der Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, sind Hochbauten jeglicher Art, Garagen, überdachte Einstellplätze gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäude gem. § 11 (1) BauNVO unzulässig.

6.0 STÄDTEBAULICHE DATEN

Plangebietsgröße:	ca. 9.073 m²
Allgemeines Wohngebiet:	ca. 8.288 m ²
Private Verkehrsfläche:	ca. 785 m ²

7.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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 des Ortes. 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.

Bedingt durch die angrenzenden Wohngebiete ist es notwendig, die bauliche Gestaltung des geplanten Wohnquartiers dahingehend zu steuern, dass sich die geplanten Wohnhäuser verträglich in das städtebauliche Umfeld einfügen und Fehlentwicklungen nachhaltig vermieden werden.

So werden für das allgemeine Wohngebiet (WA) örtliche Bauvorschriften zur Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung und Gestaltung der Außenwandflächen formuliert.

Die örtliche Bauvorschrift für das festgesetzte allgemeine Wohngebiet (WA) lautet wie folgt:

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 88 „Schulstraße / Am Vossweg“ festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die Dächer der Hauptgebäude als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von mindestens 15° und höchstens 50° zu errichten. Die Giebelspitzen der Satteldächer dürfen abgewalmt werden (Krüppelwalm). Dies gilt nicht für:

- Dachgauben, Dacherker, Krüppelwalme, Wintergärten,
- Terrassenvorbauten, Windfänge, Eingangsüberdachungen, Hauseingangstrepfen, Erker, Balkone, sonstige Vorbauten und andere vortretende Gebäudeteile, wenn diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und wenn sie untergeordnet sind sowie
- Garagen gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO in Form von Gebäuden.

Die Dacheindeckung ist aus gebrannten Tonziegeln oder Dachbetonsteinen (DIN 1117 und 1118) in den Farben rot, rotbraun bzw. anthrazit, grau oder schwarz entsprechend Farbbregister RAL 840 HR mit Ausnahme der Ziffern 2001, 2002, 3000 bis 3011, 3013, 3016 bis 3020, 3027, 3031 bis 3033, 7011, 7012, 7016, 7021, 7022, 7024, 7026, 7043, 8012, 8022, 9004, 9005, 9011 und 9017 auszuführen. Gemäß § 85 NBauO sind Ausnahmen von der Vorschrift zulässig, wenn zur Energiegewinnung neue Technologien eingesetzt werden sollen (z.B. Sonnenkollektor, Absorberanlage). Die Ausnahme beschränkt sich auf eine Dachseite. Die Größe darf 50 % der gewählten Dachseite nicht überschreiten.

Das sichtbare Außenmauerwerk der Gebäude ist aus rotem, rot-braunem, braunem oder beigem Verblendmauerwerk entsprechend dem Farbbregister RAL 840-HR der Ziffern 1011, 1019, 2001, 2002, 3000 bis 3011, 3013, 3016 bis 3033, 4002, 4004, 8007, 8011, 8012, 8015 bis 8017, 8024, 8028 herzustellen. Die Außenwandflächen können mit einem Anteil von 20% auch mit Putz oder Holz errichtet werden. Für Garagen gem. § 12 (6) BauNVO bis zu einer Grundfläche von 40 m² je Wohneinheit und für Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO in Form von Gebäuden bis zu einer Grundfläche von 20 m² je Wohneinheit darf für die Außenwandflächen auch Holz verwendet werden.

In Anlehnung an die umgebenden Strukturen sind Einfriedungen der Privatgrundstücke zu den öffentlich genutzten Flächen durch geschnittene sommergrüne Laubhecken durchzuführen. Bei den Einfriedungen ist in Einmündungsbereichen darauf zu achten, dass Sichtdreiecke freigehalten werden und das Einfriedungen im Bereich von Sichtdreiecken eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten dürfen.

Es wird auf § 80 (3) NBauO hingewiesen, wonach der ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Gemäß § 80 (5) NBauO können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße geahndet werden.

8.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**
Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über einen internen Privatweg, der an die Straße Am Vossweg angebunden ist.
- **Gas- und Stromversorgung**
Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).
- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**
Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes wird über den Anschluss an das vorhandene und noch zu erweiternde Kanalnetz des Abwasserverband Overledingen (AVO) gesichert.
- **Wasserversorgung**
Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird durch den Wasserverband Overledingen (WVO) gesichert.
- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Leer.
- **Oberflächenentwässerung**
Das Plangebiet wird an den vorhandenen Regenwasserkanal des bestehenden Baugebietes „Am Vossweg“ angeschlossen. Es gilt die wasserbehördliche Genehmigung vom 25.10.1999 mit dem Aktenzeichen IV/68-e-kli-129/99.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt lt. Sicherstellungsauftrag gem. § 77 i Abs. 7 Telekommunikationsgesetz (TKG) über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes wird gemäß den entsprechenden Anforderungen sichergestellt.

9.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN / -VERMERKE

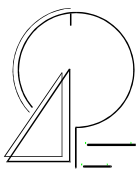
9.1 Rechtsgrundlagen

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

- BauGB (Baugesetzbuch),
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung),
- PlanzV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- NBauO (Niedersächsische Bauordnung),
- NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz),
- BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz),
- NKomVG (Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz).

9.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Schulstraße / Am Vossweg“ mit örtlichen Bauvorschriften erfolgte im Auftrag der Gemeinde Ostrhauderfehn vom 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*