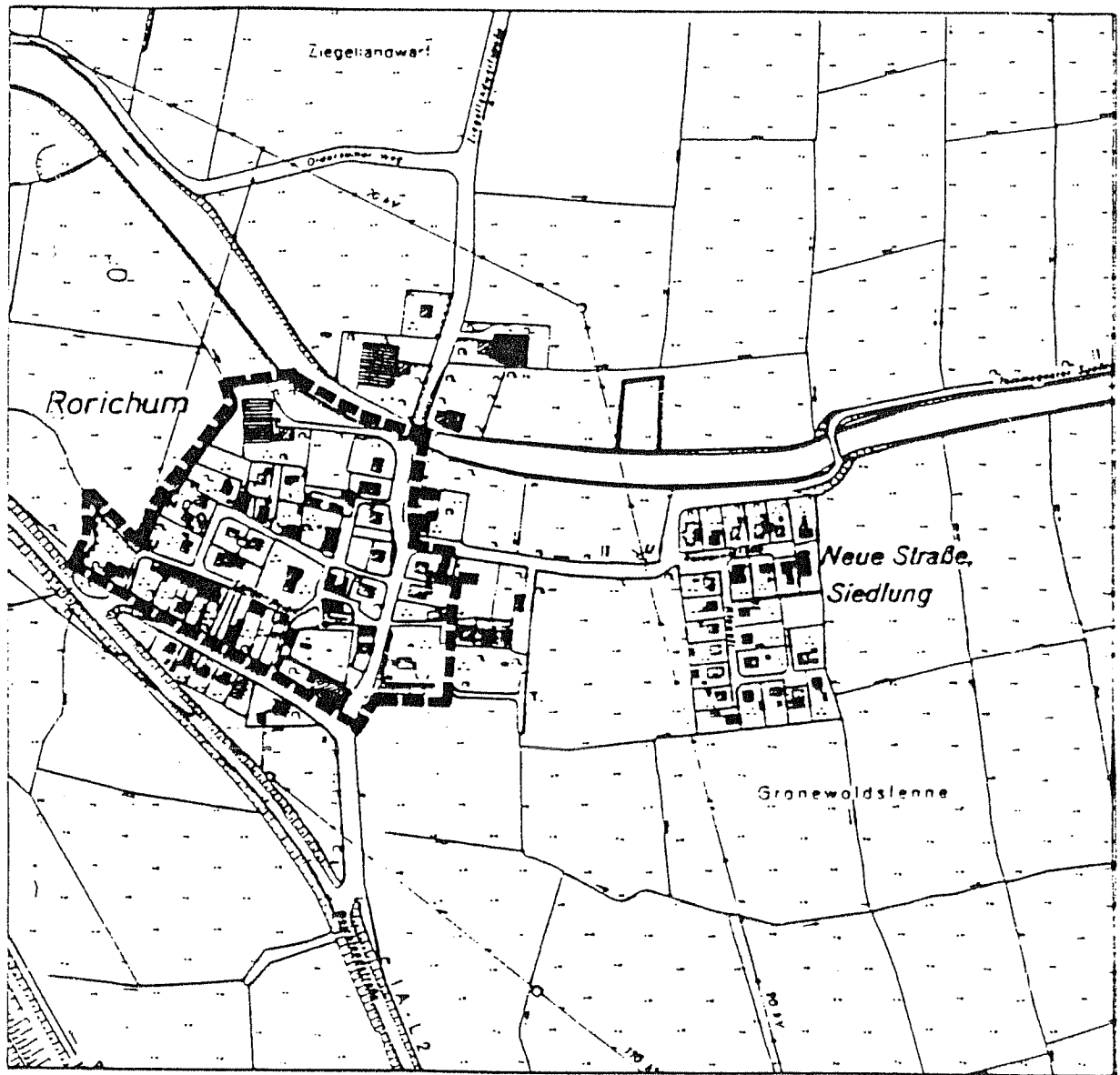


GEMEINDE MOORMERLAND

ORTSCHAFT RORICHUM

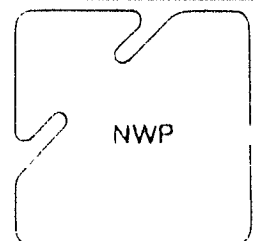
Begründung zum Bebauungsplan Nr. R 6 "Rorichum"



NWP · Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

NWP GmbH · Westerstr. 10 – 12 · 2900 Oldenburg Telefon: 0441/75525 · 76572



INHALTSVERZEICHNIS

Seite

0	RECHTSGRUNDLAGEN	1
1	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	1
2	RAHMENBEDINGUNGEN	
2.1	Aufstellungsbeschluß und Geltungsbereich des Bebauungsplanes	2
2.2	Einfügen in die Bauleitplanung der Gemeinde - Bestehende Rechtsverhältnisse	3
3	ERGEBNISSE DER BESTANDSAUFNAHME	4
3.1	Allgemeine Situation des Ortsteiles Rorichum	4
3.2	Naturräumliche Gegebenheiten	4
3.3	Siedlungs- und Erschließungsstruktur	4
3.4	Nutzungsstruktur innerhalb/außerhalb des Plangebietes	5
3.5	Ortsbild	5
4	GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG	6
4.1	Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	6
4.2	Immissionsschutz	7
4.3	Eingriffsregelung	7
4.4	Örtliche Bauvorschriften	7
5	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	9
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Gestaltung	9
5.2	Gemeinbedarfsflächen	14
5.3	Verkehrerschließung	14
5.4	Grünflächen	15
5.5	Ver- und Entsorgung	15
5.6	Städtebauliche Übersichtsdaten	16
5.7	Kosten der Durchführung	16
6	BISHERIGER VERFAHRENSABLAUF ZUM BEBAUUNGSPLAN	17

0 RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind

- a) das Bundesbaugesetz (BBauG) in der zuletzt geltenden Fassung,
- b) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986,
- c) die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990,
- d) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 81 - PlanzVO 81) vom 30. Juli 1981,
- e) die Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) in der zur Zeit geltenden Fassung.

1 ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Den Gemeinden ist nach § 1 (3) Baugesetzbuch (BauGB) die Aufgabe übertragen, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. In Erfüllung dieser Verpflichtung hat der Rat der Gemeinde Moor-
merland den Bebauungsplan R 6 - Rorichum - aufgestellt.

Bei den Flächen des Planungsgebietes handelt es sich um den historischen Ortskern von Rorichum. Die ursprüngliche Erschließungsstruktur ist im wesentlichen erhalten geblieben, in Teilbereichen sind noch die typischen kleinteiligen Bebauungsstrukturen ablesbar.

Anlaß der Planung sind die baulichen Veränderungen im Ortskern von Rorichum und im einzelnen werden mit der Planung folgende Ziele verfolgt:

- städtebauliche Beordnung des Planbereichs, Festlegung von Art und Maß der baulichen Nutzung unter Beachtung der Erhaltung von historischen Strukturen,
- Stabilisierung von Bau- und Nutzungsstrukturen durch Schaffung eines entsprechenden Angebotes an Bauflächen,

- Konfliktlösung Landwirtschaft/Wohnen,
- Verbesserung des Ortsbildes und der Aufenthaltsqualität öffentlicher Räume durch Berücksichtigung der historischen Strukturen,
- Erhaltung des Gebäudes Lange Reihe 10 als schützenswerte bauliche Anlage,
- die Berücksichtigung und Sicherung der erhaltenswerten Vegetation.

2 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Aufstellungsbeschluß und Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Rat der Gemeinde Moormerland hat am 00.00.1989 die Aufstellung des Bebauungsplanes R 6 und am 00.00.1989 die Aufstellung von örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Der Planbereich wird danach wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze des "Rorichumer Tiefs", Flurstück 23/7, Flur 3;
- im Osten durch die östliche Grenze der "Kampstraße", Flurstück 80/2, der nördlichen und östlichen Grenze des Flurstücks 72/1, der nördlichen und östlichen Grenze des Flurstücks 72/3, der östlichen Grenze des Flurstücks 73/1, einen Teilbereich des Flurstücks 78/6, der südlichen Grenze des Flurstücks 78/7 und der östlichen Grenze der "Kampstraße", Flurstück 80/2, der Flur 2;
- im Süden durch die südliche Grenze des Flurstücks 80/2, der nördlichen Grenze des Flurstücks 87/7, der nördlichen Grenze der "Deichlandstraße", Flurstück 57/18, der Flur 2 und der nördlichen Grenze des Flurstücks 57/16, Flur 1;
- im Westen durch die westliche Grenze des im Bereich des Flurstücks 46/9 verlaufenden Graben und der nördlichen Grenze des Flurstücks 46/9, der Flur 1, der nordwestlichen Grenze der Straße "Lange Reihe", Flurstück 86/3 und der westlichen Grenze des Grabens im Bereich des Flurstücks 87/10 sowie der westlichen Grenze des Flurstücks 87/2, Flur 2 Gemarkung Rorichum.

Die Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Die Lage im Gemeindegebiet bzw. im Ortsteil Rorichum ist im Übersichtsplan auf der Planzeichnung besonders hervorgehoben.

2.2 Einfügen in die Bauleitplanung der Gemeinde - Bestehende Rechtsverhältnisse

Der bestehende Flächennutzungsplan der Gemeinde Moormerland von 1981 stellt die Fläche des Bebauungsplanes R 6 "Rorichum" als Kleinsiedlungsgebiet, Allgemeines Wohngebiet, Dorfgebiet, Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kirche, sowie Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz und Friedhof dar.

Weiterhin ist eine Geschoßflächenzahl von 0,2, 0,3 und 0,5 vorgegeben.

Nachrichtlich vermerkt sind ein Naturdenkmal und ein Baudenkmal.

Der nordwestliche Bereich des Plangebietes gehört zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes R 2 - Rorichum -.

Planungsrechtlich ist die Nachbarschaft wie folgt geprägt:

- nördlich des Planbereichs durch den öffentlichen Wasserzug II. Ordnung, "Rorichumer Tief" und nördlich anschließend Außenbereich/Flächen für die Landwirtschaft;
- im Osten durch Dorfgebiet und Außenbereich/Flächen für die Landwirtschaft;
- südlich bzw. südwestlich des Planbereichs durch den Bebauungsplan R 5, mit einem Mischgebiet und einem Allgemeinen Wohngebiet mit einer Geschoßflächenzahl von 0,4;
- westlich des Planbereichs durch Außenbereich/Flächen für die Landwirtschaft

Grundsätzlich sollen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes durch die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes konkretisiert werden. Aufgrund der aktuellen Entwicklungsvorstellungen und neuen Zielsetzungen bedarf es jedoch einer Überplanung des Flächennutzungsplanes.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes macht somit eine Flächennutzungsplanänderung notwendig. Diese wird gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren durchgeführt.

3 ERGEBNISSE DER BESTANDSAUFNAHME

3.1 Allgemeine Situation des Ortsteiles Rorichum

Der Planbereich liegt in dem zur Gemeinde Moormerland gehörenden Ortsteil Rorichum. In Rorichum leben zur Zeit (Stand 10.09.1987) 333 Einwohner. Dies sind in etwa 2% der Einwohner von Moormerland (insgesamte Einwohnerzahl: 19.467, Stand 10.09.1987).

Seit 1986 ist im Ortsteil Rorichum eine Bevölkerungssteigerung von ca. 4% zu verzeichnen. Diese Steigerung liegt über den Werten der Gesamtgemeinde von 1,8%.

Der Ortsteil Rorichum dient hauptsächlich als Wohnstandort.

3.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Naturräumlich gesehen ist der Ortsteil Rorichum, als Teil der Emsniederung, der Oldersumer Marsch zuzuordnen. Die vorwiegend junge, kalkhaltige Marsch grenzt im Norden unmittelbar an das nasse Marschengebiet der Fehntjer Niederung. Es herrschen Ackerflächen vor. Das Grünland trägt beste Marschweiden. Alte Marschdörfer sowie auch Einzelhöfe ziehen sich an dem höchstgelegenen, trockenen Gelände, der Flußufer folgenden Straße entlang.

3.3 Siedlungs- und Erschließungsstruktur

Die historische Erschließungsstruktur ist in wesentlichen Teilen noch vorhanden. Auch sind Reste des historischen Baubestandes als ortsbildprägend vorhanden. Die Siedlungsstruktur ist im südlichen Planbereich zwischen "Lange Reihe" und "Deichlandstraße" durch eine kleinteilige enge Bebauung geprägt. Hier befinden sich Einfamilienhäuser in eingeschossiger Bauweise mit Satteldächern in trauf- und giebelständiger Form. Teilweise entstammen die Häuser an der "Langen Reihe" und an der "Klunderburg" neueren Datums, als freistehende Einfamilienhäuser in eingeschossiger Bauweise mit Satteldächern oder Walmdächern. In der Mitte des Planbereichs befindet sich die ursprüngliche Bebauung mit Kirche und kleinteiliger Wohnbebauung in eingeschossiger Bauweise mit Satteldächern. Im Planbereich sind noch die Standorte landwirtschaftlicher Betriebe als große und kleine Gulfhausform zu erkennen. An der Abzweigung "Deichlandstraße" und "Kampstraße" besteht ein zweigeschossiges Gebäude mit Satteldach.

Die Anbindung des Planbereichs erfolgt über die Hauptverkehrsstraßen "Kampstraße" und "Deichlandstraße" an die B 70. Die restlichen Straßen des Plangebietes sind als Anlieger- und Wohnstraßen zu charakterisieren. Besonders erwähnenswert sind die Fußpfade in der historischen Erschließungsstruktur, die

die Siedlungsbereiche insgesamt durchlässig gestalten. Diese Fußpfade sind größtenteils noch vorhanden und auch anhand der Parzellenstruktur zu erkennen.

3.4 Nutzungsstruktur innerhalb/außerhalb des Plangebietes

Der Bebauungsplan R 6 erfaßt ein überwiegend bebautes Gebiet. Es handelt sich um den historischen Ortskern von Rorichum mit vorherrschender Wohnnutzung und einer landwirtschaftlichen Nutzung mit Rindviehhaltung.

Auf dem Eckgrundstück "Deichlandstraße" und "Kampstraße" befindet sich eine Mischnutzung mit Gastwirtschaft und Einzelhandelsbetrieb.

In der Mitte des Plangebietes befinden sich Gemeinbedarfseinrichtungen wie Kirche, Friedhof, und Dorfgemeinschaftshaus.

Südlich des Planbereichs, an der Deichstraße sind Wohnnutzungen vorhanden. Die restlichen Flächen außerhalb des Planbereichs werden landwirtschaftlich genutzt.

3.5 Ortsbild

Auffallend im Plangebiet sind im wesentlichen drei unterschiedlich wahrnehmbare Ortsbilder. Zum einen handelt es sich um die relativ dichte Bebauung südlich der "Langen Reihe" und um die Umgebungsbebauung der Kirche. Diese Baustruktur entstammt der ursprünglichen Bebauung auf den kleinparzellierten Grundstücken. Die Wohnhäuser entstammen der Bebauungsstruktur des 19. Jahrhunderts. Die giebelständigen, aber auch traufständigen Häuser, haben bis auf eine Ausnahme als Walmdach, Satteldächer. Die Gebäude weisen zum Teil deutliche Überformungen durch neue Materialien bzw. hauptsächlich durch wesentlich größere, unmaßstäbliche und unproportionierte Wandöffnungen auf.

Eine weitere typische Baustruktur ist die aus der landwirtschaftlichen Bautradition stammende Bauform des Gulfhauses.

Als dritte Bauform sind die neueren Häuser wahrzunehmen, die jedoch quantitativ von untergeordneter Bedeutung sind.

Auffallend am Ortsbild sind die Eingrünungen durch Heckeneinfriedungen und durch den hohen Baumbestand. Hervorzuheben sind dabei die beiden Linden, die als Naturdenkmal eingetragen sind.

Ortsbildprägend ist die ehemalige Hofstelle an der "Klunderburgstraße".

4 GRUNDLAGEN FÜR DIE ABWÄGUNG

Die Ermittlung weiterer Belange als Voraussetzung für die planerische Abwägung setzt ein Anhörungs- und Beteiligungsverfahren voraus. Die Aufgabe der Abwägung besteht darin, die Auswirkungen von beeinträchtigenden Nutzungen auf die wirklich zwingenden und noch erträglichen Gegebenheiten zu beschränken.

Im folgenden sollen, soweit möglich und erkennbar, die Argumente für die planerische Konfliktbewältigung aufgearbeitet werden.

Dabei werden die Belange, die in der Bestandsanalyse, in Gesprächen mit der Verwaltung, mit Trägern öffentlicher Belange, sowie bei der Auswertung bestehender Gutachten und Stellungnahmen ermittelt werden konnten, ebenso abgehandelt, wie die Ergebnisse der vorgezogenen Bürgerbeteiligung, die in den Abwägungsprozess einbezogen werden.

Wesentliche Belange sind, wie aus den Ausführungen der Bestandsaufnahme erkennbar:

- die Notwendigkeit des Angebotes weiterer bebaubarer Wohnbauflächen im Ortsteilzentrum,
- die Sicherung der Erschließung,
- die Erhaltung des Ortsbildes,
- die Sicherung von besonders erhaltenswertem Baubestand,
- der Schutz empfindlicher Siedlungsbereiche (Wohnen) vor schädlichen Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Lärm und Luftimmissionen der Landwirtschaft.

4.1 Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Am 9. Oktober wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt. Mit den anwesenden Bürgern wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung erörtert.

Neben allgemeinen Verständnisfragen zur Baunutzungsverordnung wurden folgende Fragen aufgeworfen:

- Ob in einem Dorfgebiet das sonstige Wohnen zulässig ist, was bejaht wurde.
- Welcher Baumbestand erhalten bleiben soll?
- Bei der Diskussion über die örtlichen Bauvorschriften wurden hinsichtlich der freien Entfaltung einige Bedenken laut. Alle Anwesenden stimmten abschließend jedoch den Erlaß der örtlichen Bauvorschriften zu.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, daß keine Anregungen und Bedenken zu den vorgetragenen Planabsichten von den Anwesenden geäußert wurden.

4.2 Immissionsschutz

Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) liefert den gesetzlichen Rahmen zur Beurteilung der Erheblichkeits- bzw. Zumutbarkeitsschwellen von Immissionen. Der landwirtschaftliche Betrieb südlich des "Rorichumer Tiefs" betreibt Rindviehhaltung. Die unmittelbar an die Hofstelle angrenzenden Wohnhäuser der "Klunderburgstraße" sind regelmäßig darin vorbelastet, daß die dort Wohnenden bis zu einem gewissen Grad mit den für die Landwirtschaft typischen Immissionen rechnen müssen. Deshalb gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme.

Altlasten im Plangebiet sind nicht bekannt.

4.3 Eingriffsregelung

Bei der Beurteilung des Eingriffstatbestandes geht das Nds. Naturschutzgesetz in den §§ 7 ff. von dem Grundsatz aus, daß Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen dürfen.

Damit fordert das Gesetz zunächst die Vermeidung von Beeinträchtigungen und Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Flächen.

Bei dem Standort handelt es sich lediglich um eine bauliche Verdichtung und Arrondierung. Durch die vorhandene intensive landwirtschaftliche bzw. gärtnerische Nutzung besteht keine besonders ausgeprägte Flora und Fauna. Entsprechende Baumbestände wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet. Weitere wertvolle Bestände wurden nicht festgestellt.

Eine Beeinträchtigung im Sinne des Nds. NatSchG ist nicht gegeben.

4.4 Örtliche Bauvorschriften

Nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) können örtliche Bauvorschriften zum Ortsbild erlassen werden.

Für Rorichum, als eine noch vorhandene historische Marsch-Siedlungsstruktur, ist das Ziel dieser örtlichen Bauvorschrift, die historischen Gebäude zu bewahren, Gestaltmängel zu korrigieren und bei Neubauten einen Gestaltungsrahmen zu setzen, so daß sich Neues und Altes harmonisch ergänzen. Die Bauvorschrift soll

eine positive Baupflege und -gestaltung bewirken und insbesondere für den historischen Ortskern von Rorichum einen Gestaltungsrahmen setzen, der sich an die historische Gestaltungsstruktur der Jahrhundertwende orientiert.

Die gestalterischen Rahmenbedingungen sollen auf den gesamten Ortskern angewendet werden, um die Einheit dieses Ortsbereiches wiederherzustellen und sichtbar und erlebbar zu machen.

Für die Festlegung von Gestaltungsregeln wurden nach dem Prinzip der Ausgewogenheit, der Verhältnismäßigkeit und des Kosten-Zeitfaktors bestimmte wichtige Gestaltungselemente berücksichtigt:

§ 3 Dächer

- Dachform
- Dachneigung
- Dachaufbauten
- Dachmaterial und -farbe

§ 4 Außenwände

- Wandöffnungen, Material und Farbe

§ 5 Einfriedungen

- Materialien
- Höhen

Begründung zu § 3 Dächer

Typisch sind steile, geschlossene, rote bis rotbraune gleichgeneigte Satteldächer mit abgewalnten Giebeln (Krüppelwalmdach). Bei zweigeschossiger Bauweise sind auch Walmdächer vorhanden. Um die Seitenansicht einer großen Dachfläche zu gewährleisten, dürfen Abwalmungen an der Giebelseite nicht zu flach sein.

Dachaufbauten (Gauben) dürfen maximal ein Drittel der Trauflänge betragen. Hierdurch soll verhindert werden, daß durch zu große Dachaufbauten das Dach selber nicht mehr in Erscheinung tritt oder ein eingeschossiges Gebäude wie ein zweigeschossiges wirkt. Loggien und Fenstereinschnitte im Dach lassen es nicht mehr zur Wirkung kommen, deshalb sind diese ausgeschlossen.

Begründung zu § 4 Außenwände

Die traditionellen ortstypischen Außenwandmaterialien der historischen Bebauung sind rote bis rotbraune Ziegel. Dies wird als das prägende Gestaltungselement für den Ortskern herangezogen. Daneben gibt es einige historische Putzbauten.

Die Außenwände der historischen Bebauung sind nur durch wenige kleinformatige Fensteröffnungen unterbrochen. Aufrechtstehende Fensterformate sind typisch.

Um zu verhindern, daß zu große Fensteröffnungen die Außenwandflächen "ausgehöhlt" erscheinen lassen, sollen auch größere Öffnungen gegliedert sein, um den gewünschten Gesamteindruck des stehenden Fensterformats zu erreichen.

Begründung zu § 5 Einfriedungen

Bestimmend für den Gesamteindruck einer Straße sind nicht nur die Gebäude allein, sondern auch die Wechselwirkung zwischen Gebäuden, Vorgärten und Einfriedungen. Das Material der Einfriedung soll dem ländlichen Charakter entsprechen. Mit den genannten Materialien ist ein ausreichender Gestaltungsspielraum (z.B. durch Kombination) gewährleistet.

Durch die Höhenbegrenzung soll verhindert werden, daß einzelne Gebäude und Vorgärten hinter einer undurchdringlichen Bretterwand oder Ziegelmauer "verschanzt" werden.

5 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Im Bebauungsplan werden entsprechend der vorhandenen Nutzungen sowie der geplanten Entwicklung folgende Ausweisungen festgesetzt:

- Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO,
- Mischgebiete (MI) gemäß § 6 BauNVO,
- Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO,
- Gemeinbedarfsflächen gemäß § 9 BauGB,
- Grünflächen gemäß § 9 BauGB,
- Verkehrsflächen gemäß § 9 BauGB,

Darüber hinaus werden örtliche Gestaltungsvorschriften, Festsetzungen zur Erhaltung von baulichen Anlagen und zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen getroffen.

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Gestaltung

Entsprechend der vorhandenen Zahl der Vollgeschosse wird die Geschosszahl auf I Vollgeschoss festgesetzt.

Für den gesamten Bereich südlich der "Langen Reihe" bis zur "Kampstraße" werden abweichende Bauweise und Baulinien festgesetzt, um für diesen Bereich eine geschlossene Randbebauung zu erhalten bzw. zu schaffen.

Diese Festsetzung erfolgt im Hinblick auf die Begrenzung und Proportion des öffentlichen Raumes. Die Randbebauung sollte auch nicht durch Garageneinfahrten gestört werden.

Die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche entspricht dem nutzungsbedingten Bedarf und läßt noch Entwicklungsspielraum. So ist für ein Teilbereich an der Klunderburgstraße und im Bereich an der Kampstraße eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0.3 und eine Geschosflächenzahl (GFZ) von 0.4 festgesetzt. Für die übrigen Gebiete ist eine Ausnutzungsmöglichkeit von GRZ 0.4 und GFZ 0.5 ausgewiesen.

Die festgelegte Grundflächenzahl von 0,4 und die Geschosflächenzahl von 0,5 entspricht jedoch nicht immer der bereits realisierten Nutzung. Diese ist im Bereich der Bebauung "Lange Reihe" höher.

Durch die textliche Festsetzung § 5 ist sichergestellt, daß die vorhandene Ausnutzbarkeit der Grundstücke auch in Zukunft gewährleistet bleibt.

Für diese Bereiche gilt die abweichende Bauweise. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden durch geringere seitliche Abstände nicht beeinträchtigt. Auf der Gartenseite wird durch den Bebauungsplan eine nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Die weiteren im Plangebiet ausgewiesenen Wohngebiete werden als Allgemeine Wohngebiete (WA) entsprechend der Realnutzung mit einem Vollgeschoß, die Bauweise als offene Bauweise festgesetzt.

Innerhalb der Baugebiete wurden die überbaubaren Grundstücksflächen im großen und ganzen großzügig festgesetzt. Dabei wurden die Gebäude so weit wie möglich berücksichtigt.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung, insbesondere eine gezielte Straßenrandgestaltung zu erreichen, sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig (§ 1 der textlichen Festsetzungen).

In verschiedenen Bereichen werden rückwärtige Baugrenzen festgesetzt, dadurch sollen zusammenhängende ungestörte Garten- und Grünzonen geschaffen werden.

Entsprechend der realen Nutzung wird ein Mischgebiet mit einer II-geschossigen offenen Bauweise festgesetzt.

Die Festsetzung eines Dorfgebietes soll den Erfordernissen einer landwirtschaftlichen Nutzung Rechnung tragen und Entwicklungsmöglichkeiten aufzeigen. Die Festsetzung von 0,3 Grundflächenzahl und 0,4 Geschosflächenzahl wird den landwirtschaftlichen Betrieben in der Ortschaft gerecht.

Grundsätzlich ist festzustellen, daß sich die Dorfstruktur im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht verändert hat, eine Ausweisung als Dorfgebiet entspricht somit den tatsächlichen Gegebenheiten. Das Dorfgebiet (MD) erfaßt die Bereiche, die durch landwirtschaftlichen Betrieb unmittelbar beeinträchtigt werden, insbesondere die Grundstücke an der Kampstraße, die durch den Fahrverkehr des Vollerwerbsbetriebes am Rorichumer Tief berührt werden.

Dieser Betrieb ist durch die südlich gelegenen Wohnhäuser bereits in seiner Entwicklung eingeschränkt. An der Nahtstelle zwischen Wohnbebauung und landwirtschaftlichem Betrieb besteht die Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme, d.h. gewisse Beeinträchtigungen sind von den Bewohnern hinzunehmen bzw. die Landwirtschaft muß das Wohnen berücksichtigen.

Im Planbereich ist ein erhaltenswerter Baumbestand vorhanden, der durch entsprechende Festsetzungen geschützt werden soll.

Erhaltungsbereiche

Für das Ortsbild und Straßenbild prägende Gebäude in der "Klunderburgstraße" wird ein Erhaltungsbereich gemäß § 172 BauGB festgesetzt. Die baulichen Anlagen innerhalb dieses Bereiches sollen erhalten werden, weil sie

1. das Ortsbild prägen und
2. von städtebaulicher und geschichtlicher Bedeutung

sind.

Anträge auf Abbruch, Umbau oder Änderung der baulichen Anlagen können aus den genannten Gründen versagt werden.

Gestaltung des Ortsbildes

Im Bebauungsplan sind gestalterische Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften aufgenommen. Es sind dies:

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich besteht aus dem Gesamtgebiet des Bebauungsplanes Nr. R 2, "Ortskern Rorichum". Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung näher gekennzeichnet.

§ 2 Allgemeine Anforderungen

- (1) Im Geltungsbereich müssen sich bauliche Anlagen in Form und Farbe sowie in der Verwendung des Materials der historischen Eigenart des Ortsbildes nach Maßgabe der §§ 3 - 6 anpassen.

§ 3 Dächer

- (1) Dächer sind nur als Sattel- und Krüppelwalmdach, bei zweigeschossiger Bauweise auch als Walmdach, mit einem symmetrischen Neigungswinkel von 40° bis 60° auszubilden. Ausnahmsweise können bestehende historische eingeschossige Gebäude Walmdächer aufweisen.

Bei Abwalmungen auf den Giebelseiten darf die Neigung der Abwalmung nicht geringer als die des Hauptdaches sein.

Für Dachgauben und untergeordnete Gebäudeteile sind auch Neigungswinkel von 20° bis 60° zulässig.

- (2) Flachdächer sind für Nebengebäude (§ 14 BauNVO) und Garagen (§ 12 BauNVO) mit einer überbaubaren Fläche bis zu 21 m^2 zulässig. Dabei darf die Traufhöhe $2,70 \text{ m}$ nicht überschreiten.
Alle anderen Nebengebäude (§ 14 BauNVO) und Garagen (§ 12 BauNVO) sind entsprechend den Anforderungen der örtlichen Bauvorschrift auszubauen.
- (3) Die Breite der Dachaufbauten darf ein Drittel der Trauflänge nicht überschreiten. Von den Giebelwänden ist ein Abstand von mindestens $1,00 \text{ m}$, gemessen von der Außenkante der Wand, einzuhalten. Die Traufe ist durchgehend sichtbar zu führen.
- (4) Loggien und Fenstereinschnitte im Dach sind unzulässig.
- (5) Für die Dacheindeckung sind nur rote bis rotbraune Dachziegel bzw. Betondachziegel zulässig. Dieses gilt nicht für in der Dachfläche liegende Fenster und für Solarelemente zur Energieversorgung. Unzulässig sind glasierte Dachziegel.

§ 4 Außenwände

- (1) Die Außenwände der Gebäude sind unter Verwendung von rotem bis rotbraunem, unglasiertem Ziegel-, Sicht- oder Verblendmauerwerk zu errichten.
- (2) Für Gesimse, Fenster- und Türumrahmungen sowie untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 7 b (1, 2) NBauO und Balkonbrüstungen sind Beton-, Kunststein-, Putz- und Holzflächen bis zu einer Gesamtgröße von 10% der jeweiligen Außenwandfläche zulässig. Die Verwendung von Glasbausteinen ist unzulässig.
- (3) Fenster und Eingangsöffnungen müssen ein stehendes Format aufweisen. Querformatige Fenster sind nur möglich, durch senkrechte Unterteilung von feststehenden Pfosten (mindestens 12 cm).

- (4) Fenster- und Türöffnungen sowie Eingangszonen mit einer Größe von über 3 m² müssen durch Pfeiler, Stützen oder andere Elemente optisch gegliedert werden.

§ 5 Einfriedungen

- (1) Für die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Einfriedungen sind folgende Materialien zulässig:
- Sichtmauerwerk im Farbton "rot" bis "rotbraun" (siehe § 7),
 - Naturstein,
 - Eisen ("rot" bis "rotbraun" und "schwarz"), hauptsächlich in senkrechter Anordnung,
 - Holz (naturfarben), hauptsächlich als senkrechte Lattung,
 - lebende Hecken aus ortstypischen Pflanzen.
- (2) Einfriedungen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, müssen eine Mindesthöhe von 0,80 m aufweisen und dürfen nicht höher als 1,20 m über Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der Grundstücksgrenze, sein. Diese Höhenbegrenzung gilt auch für lebende Hecken.

§ 6 Farbtöne

- (1) Als "rot" bis "rotbraun" gelten folgende RAL-Farben (laut Farbregister RAL 840 HR): RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3009, 3013, 3015, 8001 bis 8012.
- (2) Als "hell" gelten folgende RAL-Farben: RAL 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 1017, 9001

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig handelt nach § 91 (3) NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer, vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme oder sonstige Maßnahmen durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.
- (2) Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße bis zu 50.000,00 DM geahndet werden.

§ 8 Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

5.2 Gemeinbedarfsflächen

In der Mitte des Bebauungsplanbereiches werden entsprechend der vorhandenen Nutzungen Gemeinbedarfsflächen für Kirche und Dorfgemeinschaftshaus ausgewiesen (im einzelnen vgl. Planzeichnung).

Die enge Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche "Gemeinschaftshaus" soll zum einen das Gebäude möglichst in dieser Form erhalten und zum anderen sollen bewußt Freiflächen auf diesem Grundstück erhalten bleiben.

Die notwendigen Stellplätze für das Dorfgemeinschaftshaus sollen auf dem Grundstück erstellt werden und begrünt werden.

5.3 Verkehrerschließung

Die Erschließung des Planbereiches ist bereits unter Punkt 4.3 (Nutzungs- und Erschließungsstruktur) beschrieben. Dabei wird die Erschließungsstruktur in der vorhandenen Form festgeschrieben.

Für die Erschließung der Hinteranliegergrundstücke an der "Klunderburgstraße" werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt, um die Erschließung zu sichern.

Zur Erschließung des Grundstücks mit der Flurstück-Nr. 61/2 wird durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem Grundstück Klunderburgstr. 22 gesichert, nachdem der Eigentümer des Grundstücks Klunderburgstr. 24 gegen die Festlegung dieser Rechte auf seinem Grundstück Einspruch erhoben hat. Sowohl der Eigentümer des Grundstücks Klunderburgstr. 22 als auch die angrenzenden Nachbarn sind mit dieser Verlegung einverstanden. Daher, und weil die Grundzüge der Planung unberührt bleiben, ist keine erneute TÖB-Beteiligung erforderlich.

Die notwendigen Stellplätze für das Dorfgemeinschaftshaus sind auf dem Grundstück anzulegen, wobei pro 2 Stellplätze ein Baum zu pflanzen ist.

5.4 Grünflächen

Der Bebauungsplan weist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof aus.

Nach dem NSpPG ergibt sich für die Größe des Kinderspielplatzes folgende Bedarfsermittlung:

	2 v.H.
Mischgebiet (MI) 0,11 ha x 0,8 GFZ	20 m ²
Allgemeines Wohngebiet 2,24 ha x 0,5 GFZ	230 m ²
	250 m ²

Damit ergibt sich ein Spielplatzbedarf (netto) von 0,25 ha.

Der Bebauungsplan beinhaltet jedoch überwiegend eine städtebauliche Neuordnung des Planbereichs und ermöglicht nur in geringem Umfang Entwicklungsvorhaben wie Neubauten. Aufgrund der insgesamt dörflichen Struktur und der grundsätzlich zur Verfügung stehenden Spiel- und Bewegungsflächen im Dorf kann auf die Ausweisung eines öffentlichen Spielplatzes im Planbereich verzichtet werden.

In gewissem Umfang können vor dem Hintergrund der geringen Verkehrsbelastung sogar die Klunderburgstraße sowie die "Lange Reihe" als "Spielstraße" mit einbezogen werden. Ein öffentlicher Spielplatz sollte ggf. im Zusammenhang weiterer Baugrundstücke an der Tammegaster Straße vorgesehen werden. Im Planbereich sind Spielmöglichkeiten für Kleinkinder auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

Von seiten der Gemeinde Moormerland wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für den vorliegenden Bebauungsplan R 6 gemäß § 5 (2) NSpPG ein Antrag auf Ausnahme von den Anforderungen des Gesetzes gestellt.

5.5 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluß an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) bzw. des Wasserversorgungsverbandes Moormerland-Uplengen.

Elt- und Gasversorgung

Die Elektrizitäts- und Gasversorgung erfolgt durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG (EWE).

Müllbeseitigung

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Leer. Die Abfallbeseitigung erfolgt wöchentlich; es besteht Anschlußzwang.

Abwasserbeseitigung

Die Schmutzwässer werden der ausreichend bemessenen Kläranlage zugeleitet und gereinigt.

Die Sicherung der Oberflächenentwässerung erfolgt durch Einleitung in die Regenwasserkanalisation bzw. in zum Teil noch vorhandene offene Gräben.

5.6 Städtebauliche Übersichtsdaten

<u>Gesamte Fläche (Größe des Plangebietes)</u>	4,78 ha
Erschließungsfläche:	0,57 ha
Gemeinbedarfsfläche:	0,27 ha
Grünfläche, Friedhof	0,18 ha
Wohngebietsfläche:	2,24 ha
Dorfgebietsfläche:	1,41 ha
Mischgebietsfläche:	0,11 ha

5.7 Kosten der Durchführung

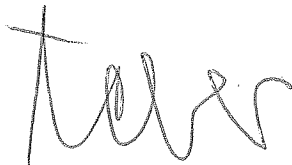
Kosten der Durchführung entstehen nach BauGB und werden nach den satzungsrechtlichen Bestimmungen der Gemeinde Moormerland abgerechnet.

6 VERFAHRENSABLAUF ZUM BEBAUUNGSPLAN

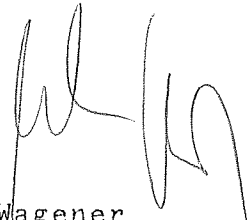
02.02.1989 Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan R 6
09.10.1989 vorgezogene Bürgeranhörung
bis
27.04.1990 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplanentwurf vom
26.11.1990 bis 28.12.1990 zu jedermanns Einsicht öffentlich
ausgelegen und wurde am 23.05.1991 vom Rat der Gemeinde
Moormerland als Satzung beschlossen.

Moormerland, 09.09.1991



Weber
Bürgermeister



Wagener
Gemeindedirektor