2. Ausfertigung

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. O 21

MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN

GEMEINDE MOORMERLAND

ORTSCHAFTEN OLDERSUM, RORICHUM, TERGAST

LANDKREIS LEER

Inhaltsverzeichnis

Inhalt:		Seite:
1.	Allgemeines	1
1.1	Übergeordnete Planungen und Fachplanungen	1
2.	Veranlassung der Planung	1
3.	Lage im Raum	2
4.	Geltungsbereich	2
5.	Städtebauliche Werte	3
6.	Nachweis der Größe des Spielplatzes	3
6.1	Nachweis der geforderten Spielplatzgröße	3
7.	Festsetzungen	3
7.1	Nutzungsart, Bauweise	3
7.2	Textliche Festsetzungen	4
7.3	Örtliche Bauvorschriften	7
8.	Grünfläche	9
9.	Naturschutz und Landschaftspflege	9
10.	Erschließungsmaßnahmen	9
10a.	Wendeanlagen	10
11.	Versorgungsanlagen	10
11.1	Wasserversorgung	10
11.2	Abwasserbeseitigung	10
11.3	Oberflächenentwässerung	10
11.4	Gas- und Elt-Versorgung	11
12.	Abfallbeseitigung	11
13.	Entsorgungsanlagen	11
14.	Hinweise	11
14.1	Sichtdreiecke	11
14.2	Begrünung von Hauswänden	11
14.3	Bodenfunde	12
14.4	Grundstückszufahrten	12
15.	Erschließungsbeiträge	12
16.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	12
17.	Schallemissionen durch die angrenzende Bundesbahntrasse	12
18.	Kosten der Durchführung des Planes	13
18.1	Straßenbau	13
18.2	Straßenbeleuchtung	13
18.3	Straßenverkehrsgrün (Kinderspielplatz)	13
18.4	Spielplatzbestückung	13
19.	Zusammenstellung der Kosten	13
20.	Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes	14

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. O 21 der Gemeinde Moormerland

1. Allgemeines

Der Rat der Gemeinde Moormerland hat in seiner Sitzung am 14.06.1983 beschlossen, einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung Nr. O 21 aufzustellen.

In der Sitzung am 17.11.1992 hat der Rat den Geltungsbereich auf den jetzigen Zuschnitt reduziert.

1.1 Übergeordnete Planungen und Fachplanungen

In dem am 01.12.1983 genehmigten, geänderten und rechtskräftig gewordenen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. O 21 als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Im Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramm wurde der Gemeinde Moormerland die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Leer ist aus dem Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) in der Fassung vom 25.05.1982 (Teil I) und vom 16.06.1982 (Teil II) entwickelt worden und legt die Ziele der Raumordnung für den Landkreis Leer näher fest.

2. Veranlassung der Planung

Der Rat der Gemeinde Moormerland hat zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung die Aufstellung des v.g. Bebauungsplanes beschlossen, um die vorhandene Nachfrage der Einheimischen nach preiswerten Baugrundstücken befriedigen zu können. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß die geburtenstarken Jahrgänge der 60er Jahre jetzt in einem Alter sind, wo sie einen eigenen Hausstand gründen und dieses möglichst in ihrem angestammten Heimatort. Dieses bedeutet eine Zunahme des Anteils kleinerer Haushalte, also Reduzierung der Mehrgenerationenfamilie auf eine Generation. Der Flächenbedarf je Kopf bei kleinen Haushalten ist größer als bei großen Haushalten. Mit der Neugründung von Haushalten wächst auch der Anspruch an den Standard der Wohnung, was wiederum zusätzlichen Flächenbedarf auslöst. In diesem Zusammenhang ist insbesonders der Trend zum Einfamilienhaus zu nennen. Ein zweiter Grund bei der Nachfrage von Baugrundstücken resultiert aus der unmittelbaren Nähe Oldersums zu Emden mit erheblichen Industriearbeitsplätzen.

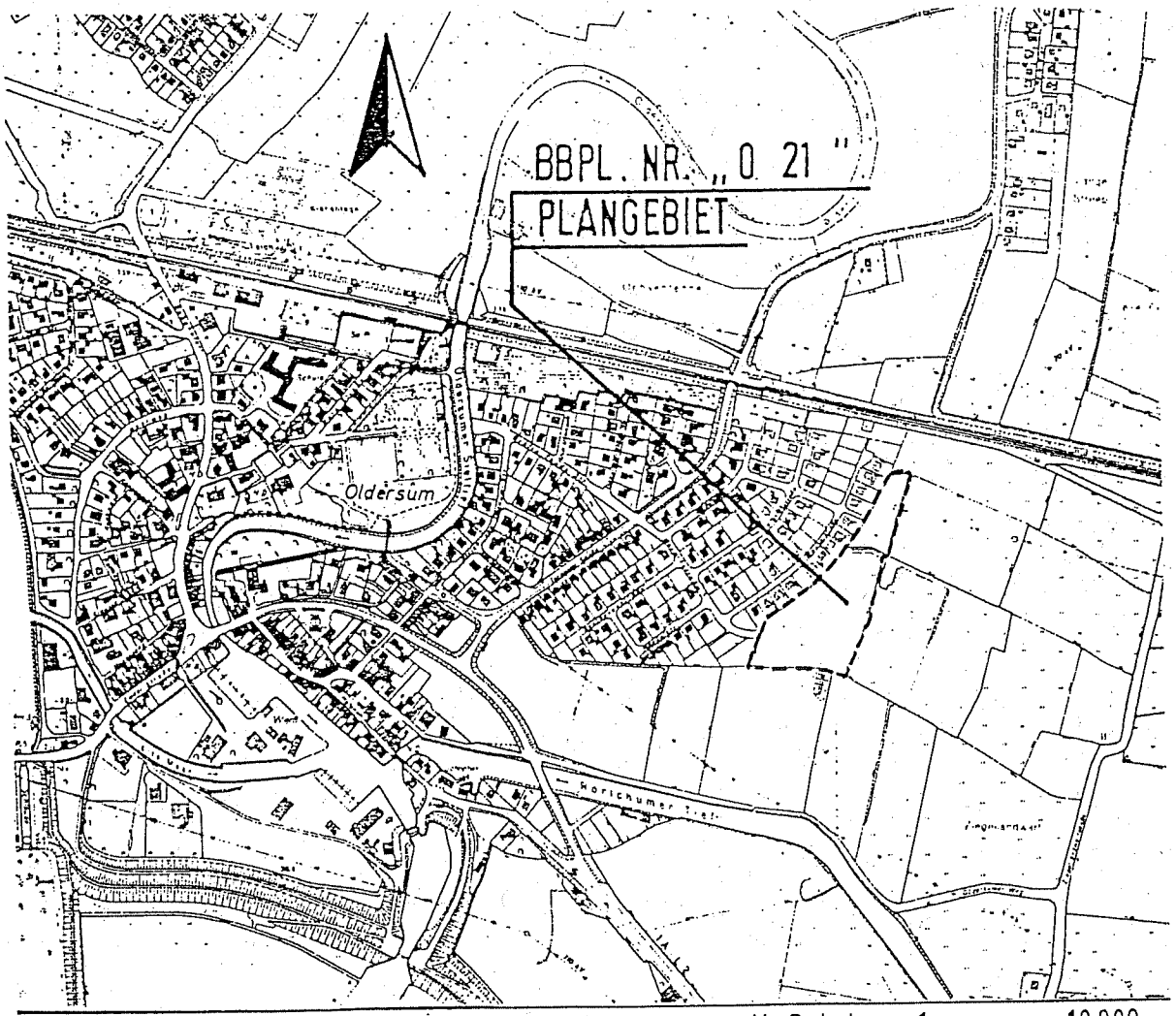
Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird somit der Baulandnachfrage Rechnung getragen und der Baulandverknappung und -verteuerung entgegengewirkt.

3. Lage im Raum

Das Bebauungsplangebiet liegt im Ortsgebiet von Oldersum, südlich der Bundesbahn Emden-Leer, östlich der Wagnerstraße. Die Erschließung erfolgt über die Mozart- bzw. Bachstraße.

4. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich besteht aus dem Gesamtgebiet des B-Planes "O 21" in der Ortschaft Oldersum der Gemeinde Moormerland (siehe auch nachfolgenden Übersichtsplan).



Übersichtsplan Maßstab: 1 : 10 000

5. Städtebauliche Werte

Gesamtes Plangebiet	21.985,00 m²
Nettobauland,	
WA-Gebiet mit GRZ 0,4	19.061,45 m²
Öffentliche Grünflächen/	
private Grünflächen	558,00 m²
Straßenverkehrsflächen	2.365,55 m²

6. Nachweis der Größe des Spielplatzes

Gemäß § 2 NSpPG müssen u.a. in allgemeinen Wohngebieten öffentliche Spielplätze für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren angelegt werden. Spielplätze für Kleinkinder im Alter bis zu 6 Jahren werden bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen auf dem Baugrundstück gem. § 2 Abs. 1 NSpPG erforderlich. Während die Anlegung von Spielplätzen für Kleinkinder in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt wird, bleibt die Planung der Spielplätze für Kinder (6 - 12 Jahre) städtebaulichen Regelungen unterworfen.

Im Bebauungsplan wurde ein Kinderspielplatz festgesetzt, dessen Abstand von den am weitesten entfernt liegenden Wohnhäusern im Plangebiet ca. 200 m beträgt. Dieses liegt unter der nach dem NSpPG zulässigen Entfernung von 400 m.

6.1 Nachweis der geforderten Spielplatzgröße

Nettobauland: 19.061,45 m², GFZ: 0,5 (Annahmewert)
19.061,45 m² x 0,5 = 9.530,73 m², davon 2% = 190,61 m²
geplante Spielplatzgröße: 307,50 m², größer als 190,61 m²

7. Festsetzungen

7.1 Nutzungsart, Bauweise

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. O 21 ergeben sich aus den Eintragungen in der Planunterlage.

Festgesetzt wurde:
Allgemeines Wohngebiet mit eingeschossiger Bebauung offener Bauweise und Einzel- und Doppelhausbebauung.

Begründung:

Die Festsetzungen der Geschossigkeit, der Bauweise, das Maß und die Art der baulichen Nutzung sind entsprechend den vorhandenen Gegebenheiten in den benachbarten Baugebieten übernommen worden. Diese Festsetzungen orientieren sich an entsprechenden Bedarf.

7.2 Textliche Festsetzungen

§ 1 Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen

1. Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entlang der öffentlichen Verkehrsfläche müssen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen einschl. Carport gem. § 12 BauNVO einen Abstand von 5,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. In dem Bereich wo Fuß- und Radwege ausgewiesen sind, ist eine Bebauung gem. § 12 NBauO zulässig.

2. Vorhaben im Sinne des § 69 (1 + 6) NBauO in Verbindung mit dem Anhang Nr. 1.1 - 1.4 müssen ebenfalls einen Abstand von 5,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Begründung:

Um ein einheitliches und ansprechendes Straßenbild zu sichern, sollen die Vorgartenbereiche von Gebäuden (Garagen und Nebenanlagen als Gebäude) freigehalten werden.

Überdies soll sichergestellt werden, daß Pkw vor den Garagen auf der Grundstückseinfahrt abgestellt werden können.

§ 2 Untergeordnete Gebäudeteile

Gemäß § 23 (3) BauNVO kann im Einzelfall ein Vortreten von Gebäudeteilen bis zu 2,00 m als Ausnahme zugelassen werden, sofern es sich um untergeordnete Gebäudeteile gem. § 7 b (1 + 2) NBauO handelt.

§ 3 Nichtzulässigkeit von Ausnahmen (1)

Die in § 4 (2) Nr. 2 BauNVO genannten Nutzungen "die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften" sind in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

§ 4 Nichtzulässigkeit von Ausnahmen (2)

Die in § 4 (3) Nr. 1, 4 + 5 BauNVO genannten Nutzungen werden gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des B-Planes.

Begründung zu § 3 und § 4:

Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden auch als Ausnahmen grundsätzlich ausgeschlossen, weil hierfür kein Bedarf besteht. Diese würden darüberhinaus den Charakter des typischen Wohngebietes stören. Mit dem Ausschluß von Beherbergungsbetrieben soll eine möglichst große Wohnruhe und Qualität erreicht werden. Bekanntermeise gehen mit dieser Art von Betrieben erhebliche Störungen und Beeinträchtigungen einher.

§ 5 Beschränkungen in ausgewiesenen privaten Grünflächen

Innerhalb der im B-Plan ausgewiesenen privaten Grünflächen sind Vorhaben im Sinne der §§ 2 und 69 (1 + 6) NBauO in Verbindung mit dem Anhang Nr. 1.1 - 1.4 nicht zulässig. Im Einvernehmen mit der Gemeinde können Einfriedigungen als Ausnahme gem. § 3 (2) BauGB zugelassen werden.

Begründung:

Die privaten Grünflächen sind als Zuwegung zu den östlich und südlich vom Plangebiet befindlichen Grünländereien ausgewiesen. Sie sind für den landwirtschaftichen Verkehr freizuhalten.

§ 6 Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die im B-Plan gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit einheimischen Gehölzen standortgerecht zu bepflanzen und zu unterhalten.

Begründung:

Siehe den als Anlage beigefügten Grünordnungsplan.

§ 7 Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB in Verbindung mit § 10 NNatG sind für das B-Plangebiet Ausgleichsmaßnahmen zu treffen.

1. Pro Grundstück sind 10% der Grundstücksfläche mit einheimischen Gehölzen standortgerecht zu bepflanzen und zu unterhalten.

2. Die Grundstücksgrenzen sind durch Sträucher, freiwachsend oder als geschnittene Hecken, abzugrenzen. Auf Pflanzung von Koniferen ist zu verzichten.

3. Zur Einbindung des geplanten Wohngebietes wird ein ca. 3,00 m breiter Gehölzstreifen angelegt.

4. Geeignete Gehölzarten sind dem Anhang des Grünordnungsplanes zu entnehmen.

Begründung:

Siehe den als Anlage beigefügten Grünordnungsplan.

§ 8 Ersatzmaßnahmen

Die erforderliche Ersatzmaßnahme, entsprechend dem Grünordnungsplan, wird ausgewiesen in der Gemarkung Rorichum, Flur 6, Flurstück 38/19. Diese Fläche mit einer Größe von ca. 2,3 ha wird entsprechend dem im Anhang beigefügten Grünordnungsplan gestaltet und bewirtschaftet.

§ 9 Immissionshemmende Maßnahmen

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind bei Neu- oder Um- und Erweiterungsbauten immissionshemmende Maßnahmen in Form baulicher und sonstiger technischer Vorkehrungen für die Wohn- und Schlafräume zu treffen (siehe Lärmschutzgutachten).

Für den Bereich des Plangebietes nördlich der Planstraße B ist die Fensterschallschutzklasse 4 (entspricht R_u = 40 - 44 dB, VDI-Richtlinie 2719(E), Tafel 4b) erforderlich.

Begründung:

Das Plangebiet liegt in der Nähe der Bundesbahnstrecke Leer - Emden. Für das Plangebiet "O 15" ist ein Lärmschutzgutachten erstellt worden.

Hieraus sind die Empfehlungen des passiven Schallschutzes vollinhaltlich übernommen worden, obgleich das Plangebiet einen größeren Abstand von der Bahnlinie hat, die Verkehrsdichte mittler- weile deutlich reduziert ist und die Schallemission aufgrund technischer Maßnahmen abgenommen haben.

7.3 Örtliche Bauvorschriften

Satzung:
Aufgrund der §§ 56 und 97 der Nds. Bauordnung und der §§ 6 und 40 der Nds. Gemeindeordnung, jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Moormerland in seiner Sitzung am 16.12.1993 folgende örtliche Bauvorschriften als Satzung beschlossen:

§ 1 Traufwandhöhe

Die Traufwandhöhe - mit Ausnahme der Traufen von Dachaufbauten und Krüppelwalmen - darf das Maß von 3,50 m nicht überschreiten. Als Traufwandhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte und den äußeren Schnittlinien von Dachhaut und Außenwand in Fassadenmitte gemessen.

Begründung:

Diese Festsetzung wird getroffen um ortsuntypische Hausformen auszuschließen. Dies gilt insbesondere für sogenannte "einhüftige Gebäude".

§ 2 Dachform

Dächer - mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten - müssen eine Neigung von mindestens 20° aufweisen.

Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO können auch mit einem Flachdach bzw. Pultdach bis zu 15° Dachneigung ausgeführt werden.

Begründung:

Der Festsetzung liegt der ausdrückliche Wunsch des Gemeinderates, möglichst vielfältige Dachformen zuzulassen, zugrunde. Hierbei wird Bezug genommen auf die Bebauung in dem angrenzenden Baugebiet. Lediglich Flachdächer sollen ausgeschlossen sein, weil sie ortsuntypisch sind und sich in die in Ostfriesland übliche Dachlandschaft nur schwerlich einfügen lassen.

§ 3 Dachaufbauten

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (Dachgauben) darf 1/3 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Von den Giebelwänden ist ein Abstand von mindestens 1,00 m, gemessen von der Aussenkante der Wand, einzuhalten. Die Traufe ist durchgehend sichtbar zu führen.

Begründung:

Die Festsetzung soll verhindern, daß die Wirkung einer geschlossenen Dachfläche durch zu große Dachaufbauten zerstört wird. Unter Berücksichtigung der Begründung zu § 2 (Dachform) ist eine Begrenzung in der festgesetzten Form angemessen und sinnvoll.

§ 4 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung der Satteldächer sind mit roten unglasierten Dachziegeln (DIN 456) oder Betondachsteinen (DIN 1117 und 1118) vorzunehmen. Als rot gelten die Farben entsprechend Farbregister RAL 2002 - 2004 und 2008.

§ 5 Außenwände

Die Außenwände der Gebäude sind mit nach außen sichtbaren Vormauerziegeln (DIN 105) zu verblenden. Es dürfen nur unglasierte Ziegel entsprechend den rötlichen RAL-Farben 2001 - 2004, 2008, 3000, 3002, 3013 und 3016 verwendet werden.

Begründung (zu § 4 und § 5):

Neben Konstruktion und Form werden die Dächer und Außenwände vor allem von Material und Farbe geprägt.

Sie sollen sich in das Erscheinungsbild der angrenzenden Besiedlungsgebiete einfügen. Deswegen sollen die Außenwände und Dächer der Gebäude in den ortsüblichen Materialien , roter Ziegel und Dachpfannen, erstellt werden. Als Baumaterial ist seit Jahrhunderten in unserem Raum der ortsübliche Ziegel verwendet worden.

Die Festlegung der Außenwandflächen der Gebäude in Ziegelsichtmauerwerk soll die Verwendung von Platten in Holz, Kunststoffen oder Metall und Putz verhindern. Es soll insbesondere die großflächige Verwendung ortsuntypischer Materialien wie gelbes oder weißes Verblendmauerwerk, weiß geschlämmter Kalksandstein verhindert werden.

8. Grünfläche

Mit der Zweckbestimmung "Kinderspielplatz".

Damit den Vorschriften des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes (NSpPG) Rechnung getragen wird, ist eine entsprechende Fläche festgesetzt worden (siehe Ziffer 6).

Nördlich neben dem Kinderspielplatz ist ein 6,00 m breiter Grünstreifen vorgesehen. Dieser soll die Zugänglichkeit zu den hinter dem Baugebiet liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sichern. Das gleiche gilt für den 6,00 m breiten Grünstreifen, der sich in südlicher Richtung an die Planstr. "A" anschließt.

9. Naturschutz und Landschaftspflege

Zu verweisen ist auf den der Begründung als Anlage beigefügten Grünordnungsplan.

10. Erschließungsmaßnahmen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Mozart- bzw. Bachstraße. Für die Planstraße A ist eine Planungsbreite von 6,00 m geplant, d.h. die Straße wird mit einer durchgehenden 4,00 m breiten Pflasterung versehen, die sowohl dem Fußgänger als auch dem Fahrverkehr dient.

Beidseitig der Fahrbahn ist ein Grünstreifen in einer Breite von jeweils 1,00 m vorgesehen (dieser Ausbauvorschlag bedeutet keine Bindung für den Straßenbaulastträger).

Die Planstraße B soll eine Planungsbreite von 5,50 m erhalten. Der Ausbau wird der vorhandenen Teilstrecke angepaßt.

Die Planstraßen C und D erhalten eine Planungsbreite von 5,00 m, mit einer Pflasterfläche von 3,00 m und einem Grünstreifen beidseitig von 1,00 m.

Fuß- und Radweg:
Zwischen der Planstraße A (Bereich Wendeplatz) und der Planstr. B soll ein 3,00 m breiter Fuß- und Radweg mit 2,50 m befestigter Fläche als Verbindung hergestellt werden. Letztendlich wird auf den noch zu erstellenden Ausbauplan verwiesen.

Ruhender Verkehr:
Gemäß den Verwaltungsvorschriften zum BauGB und den Richtlinien für Anlagen des ruhenden Verkehrs (RAR) hat die Gemeinde für den allgemeinen Verkehr öffentliche Parkflächen in geeigneter Größe, Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung der einzelnen Baugebiete vorzusehen.

Die Verteilung und Anordnung der Flächen für den ruhenden Verkehr richtet sich nach dem künftigen Bedarf an Park- und Stellflächen, der baulichen Entwicklung, dem Verkehrsaufkommen und nach den beabsichtigten Verkehrsregelungen.

Im B-Plan Nr. O 21 sind an drei Stellen in der Planstr.A Parkbuchten vorgesehen.

Die insgesamt drei Parkbuchten sind unter Berücksichtigung der Nutzung des Baugebietes, aufgrund der Erfahrungen in ähnlichen Baugebieten, als völlig ausreichend anzusehen.

10a. Wendeanlagen

Im Plangebiet werden 2 Wendeplätze mit einem jeweiligen Durchmesser von 16,00 m festgesetzt, und zwar am nördlichen Ende der Planstraße A sowie im Schnittpunkt der Planstraßen B und D.
Die Wendeanlagen entsprechen den "Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen" (Rast-E).

11. Versorgungsanlagen

1.) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das Versorgungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Moormerland-Uplengen.

2.) Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an das Ortskanalisationsnetz.

3.) Oberflächenentwässerung

Die Grundstücke werden grundsätzlich an die Regenwasserkanalisation angeschlossen werden. Die Entwässerungsgräben dienen der zusätzlichen Entwässerung der Grundstücke. Das anfallende Niederschlagswasser wird über Freigefälleleitungen einem Pumpenschacht zugeführt und in den südlich vom Plangebiet vorhandenen Graben gepumpt. Dieser Graben entwässert im freien Gefälle in das Rorichumer Tief.

Anmerkung: Der Rat hat beschlossen, in der Begründung auf die Pegelstände des Rorichumer Tiefs einzugehen. Zwischenzeitlich liegt ein vom Landkreis Leer mit Verfügung vom 30.08.1994 genehmigter Entwässerungsplan vor, wonach eine ordnungsgemäße Entwässerung des Baugebietes möglich ist.

4.) Gas- und Elt-Versorgung

Die Gas- und Elt-Versorgung erfolgt durch den Anschluß an das Netz der Energieversorgung Weser-Ems AG.

12. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird zentral durch den Landkreis Leer durchgeführt.

Die Planstraße B erhält an ihrem Ende einen Wendehammer mit einem Durchmesser von 16,00 m. An diesem Wendehammer wird für den Bereich der Planstr. D ein Müllplatz festgesetzt, auf dem die zu entsorgenden Abfälle abgestellt und abtransportiert werden können.

Für die Planstraße C wird ein entsprechender Müllplatz an der Planstraße A festgesetzt und eingerichtet.

13. Entsorgungsanlagen

Eventuell aufzustellende Ergänzungsentwürfe für die Schmutzwasserkanalisation und die Oberflächenentwässerung werden vor Baubeginn über den Landkreis Leer, Abt. Untere Wasserbehörde, zur Prüfung vorgelegt. (S. Anmerkung zu 11.3 dieser Begründung)

14. Hinweise

1.) Sichtdreiecke

Sichtdreiecke sind von Bewuchs und anderen Sichthindernissen über 0,80 m freizuhalten. Das Maß gilt ab Oberkante Erschließungsstraßenmitte.

2.) Begrünung von Hauswänden

Sowohl aus ästhetischer als auch aus ökologischer Sicht (z.B. Verbesserung des Kleinklimas) wird empfohlen, einige Haus- oder Garagenwände zu begrünen.

3.) Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978, § 14).

4.) Grundstückszufahrten

Bei der Gestaltung der Zu-/Abfahrten sollte die Verwendung von Rasengittersteinen in Betracht gezogen werden.

15. Erschließungsbeiträge

Die Erhebung der Erschließungsbeiträge durch die Gemeinde Moormerland ist geregelt durch die "Satzung der Gemeinde Moormerland über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen" in der zur Zeit geltenden Fassung. Der Abschluß eines Erschließungsvertrages ist möglich.

16. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Gemäß § 24 BauGB macht die Gemeinde Moormerland von ihrem allgemeinen Vorkaufsrecht für Grundstücke, die für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen festgesetzt sind, Gebrauch. Da die Flächen insgesamt im Eigentum der Nieders. Landgesellschaft mbH befindlich sind, wird eine einvernehmliche Regelung herbeigeführt.

17. Schallemissionen durch die angrenzende Bundesbahntrasse

Die Nähe des Plangebietes zur Trasse der Bundesbahn Leer - Emden erfordert eine Ermittlung des Schallbeurteilungspegels entsprechend DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau".
Die Ermittlung ist der Begründung im Anhang beigefügt.

Die Ermittlung und die daraus abzuleitenden Schlußfolgerungen führen zu dem Ergebnis, daß Schallschutzmaßnahmen für den überwiegenden Teil des Baugebietes, nämlich das Gebiet südlich der Planstraße B in Verlängerung der Bachstraße, nicht erforderlich sind. Lediglich für ca. 3 Baugrundstücke nördlich der Bachstraße ist aus Emissionsgründen festzusetzen, daß die Fenster der Schlafräume auf der der Bahnlinie abgewandten Seite anzuordnen sind.

Mit dieser Maßnahme sind auch für diesen Bereich unzumutbare Belastungen aus Schallemissionen auszuschließen.

18. Kosten der Durchführung des Planes

1.) Straßenbau

Für den Ausbau der Planstraßen ergeben sich bei einem Durchschnittssatz von 150,-- DM/m² folgende Kosten:

150,-- DM/m² x 1.800 m² = 270.000,-- DM.

2.) Straßenbeleuchtung

Für den Ausbau der Straßenbeleuchtung ergeben sich bei einem Durchschnittssatz von 50,-- DM/lfdm. folgende Kosten:

360,00 lfdm. Verkabelung einschl.Straßenbeleuchtungskörper

50,-- DM/lfdm. x 360,00 lfdm. = 18.000,-- DM

3.) Straßenverkehrsgrün (Kinderspielplatz)

Für das Anlegen des Straßenverkehrsgrüns und der öffentlichen Grünfläche ergeben sich bei einem Durchschnittssatz von 25,-- DM/m² folgende Kosten:

25,-- DM/m² x 1.000 m² = 25.000,-- DM

4.) Spielplatzbestückung

Für die Ersteinrichtung der Spielplätze ergeben sich Kosten in Höhe von 20.000,-- DM.

19. Zusammenstellung der Kosten

Straßenbau	270.000,-- DM
Straßenbeleuchtung	18.000,-- DM
Straßenverkehrsgrün/ öffentl. Grünfläche (Kinderspielplatz)	25.000,-- DM
Spielplatzbestückung	20.000,-- DM
	333.000,-- DM

Kosten für grünordnerische Maßnahmen,

48.000,-- DM

20. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes.

Mit der Erschließung des Baugebietes soll alsbald begonnen werden. Die Ausführung erfolgt durch eine Bauträgergesellschaft.

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluß gemäß § 10 BauGB zugrunde gelegen.

Gemeinde Moormerland, den 07.04.95

- Gemeindedirektor -