Gemeinde Moormerland

Landkreis Leer

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. J 4
in der Ortschaft Jheringsfehn

Vorbemerkungen:

Dadurch, daß im genehmigten Flächennutzungsplan das Sondergebiet "Altenwohnungen" nicht dargestellt war, müßte im sogenannten Parallelverfahren nach § 8 (3) BBauG die Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes J 4 geschaffen werden.
Die Flächennutzungsplanänderung ist rechtsverbindlich, so daß nunmehr die Übereinstimmung Flächennutzungsplan - Bebauungsplan J 4 gegeben ist.

1. Allgemein

1.1 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt das Gebiet nördlich der Westerwieke, von der Schmiedestraße bis zur Boekzeteler Straße, in einer Tiefe von rd. 50,00 m, das Flurstück 40/9 teilweise. Dieses Flurstück ist zwischenzeitlich vermessen worden. Die jetzige Bezeichnung kann dem Plan entnommen werden.

1.2 Aufstellungsbeschluß

Der Aufstellungsbeschluß ist vom Rat der Gemeinde Moormerland gefaßt worden am 13.11. 1980.

1.3 Gesetzliche Grundlagen

Dieses Verfahren wird nach dem BBauG in der novellierten Fassung vom 06.07. 1979 durchgeführt.

Die Vorschriften der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09. 1977 und den zwischenzeitlichen Änderungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

Dagegen gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes nach in der Form der Veröffentlichung vom 30.07. 1981 (BGBl I S. 833) PlanzV. 81.

1.4 Bindungen aus dem Bestand

Innerhalb des Planbereiches

Das Gelände ist eben, topografische Einschränkungen, Natur-, Kultur-, Bau- oder Bodendenkmale bestehen nicht.

~~Ebenso bestehen Unterschutzstellen nach Ziff. 14 der BauNVO nicht.~~

Der Planbereich ist bereits teilweise besiedelt.
Die Wohnnutzung ist vorherrschend. Die restlichen Grundstücke werden z.Zt. landwirtschaftlich genutzt.

Außerhalb des Planbereiches grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Planbereich an.

Bei ur- oder frühgeschichtlichen Bodenfunden besteht lt. Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.o5. 1978 Meldepflicht. Meldungen sind an die "Ostfriesische Landschaft" in Aurich zu richten.

Zur Durchsetzung der Planfeststellungen sind keine bodenordnende Maßnahmen notwendig.

Da Abrisse von Bausubstanz nicht notwendig sind und die Gemeinde nach postiven Vorverhandlungen den Erwerb privatrechtlich tätigen will, ist nach Nennung der Gemeinde eine Darlegung der Grundsätze für soziale Maßnahmen (Sozialplan) nach § 13 a BBauG nicht erforderlich.

2. Erfordernis der Planung

Das Erfordernis der Planung ergibt sich aus der Absicht der Freien Christengemeinde Jheringsfehn e.V. auf dem Flurstück 40/9 (alte Bezeichnung) Altenwohnungen zu errichten.
Dieses Grundstück grenzt an das vorhandene Kirchengrundstück der vorgenannten Kirchengemeinde.
Die weitere geordnete städtebauliche Entwicklung wird hiermit gesichert.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Aufgrund der gleichzeitigen Durchführung der Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde werden dort die Festsetzungen des Bebauungsplanes gleichlautend dargestellt und dem Bauleitplanverfahren unterworfen.
Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist abgeschlossen. Die Flächennutzungsplanänderung ist rechtsverbindlich.

4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 9 BBauG)

Der Bebauungsplan wird gem. § 30 BBauG als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt.

Soweit bei dem vorhandenen Baubestand Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorliegen, werden diese als gegeben übernommen und sind als Ausnahmen gem. § 31 (1) BBauG zulässig. Bei Durchführung von Neu-, Um- und Ausbauten sind jedoch die Festsetzungen des Bebauungsplanes maßgebend.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt:

WA = Allgemeines Wohngebiet
Grünflächen
Verkehrsflächen
SO = Sondergebiet (Altenwohnungen)

Die Wahl des "Allgemeinen Wohngebietes" ist dadurch begründet, daß die vorliegende Nutzung überwiegend eine Wohnnutzung ist. Zudem hat das benachbarte Wohngebiet eine gleichartige Nutzung vorzuweisen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die höchstzulässige Geschoßzahl wird im "Allgemeinen Wohngebiet" auf 1 Vollgeschoß und 1 Dachgeschoß begrenzt. Dadurch ist sichergestellt, daß Dachgeschosse voll ausgebaut werden können.

Als Maß der baulichen Nutzung wird als Obergrenze die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,4 gewählt.

4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen

Zwingende Baulinien sind nicht festgesetzt worden.
Die Abgrenzung von überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen ist durch die der maximalen Ausdehnung einschränkenden Baugrenzen erfolgt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so bemessen, daß eine ausreichende Variabilität der Gebäudestellung - z.B. nach Lage der Straße - zur Himmel- und Windrichtung - möglich ist.

Für das "Allgemeine Wohngebiet" wird entsprechend der bestehenden Besiedlung die offene Bauweise, beschränkt auf Einzel- und Doppelhäuser, festgesetzt.

Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO dürfen in einem Abstand bis 5,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht errichtet werden.

4.4 Verkehrsflächen

Das Baugebiet wird ausschließlich durch die Gemeindestraße Westerwieke erschlossen.

Der Kanalseitenweg wird von der Schmiedestraße und von der Boekzeteler Straße (L 24) abgebunden.

Im Bereich der Einmündung der K 57 in die K 62 wird die Nordseite der Westerwieke mit an den Knoten als Kreuzung angeschlossen.

Zur Erschließung des Innenbereiches zu einem späteren Zeitpunkt wurden Planstraßen als Stichstraßen vorgesehen. Damit soll eine vernünftige und wirtschaftliche Erschließung jederzeit möglich sein.

Die Abmessungen der Sichtdreiecke sind gewählt worden nach den Richtlinien für den Ausbau von Stadtstraßen.

4.5 Anlagen für den ruhenden Verkehr

Im gesamten Geltungsbereich sind Einstellplätze bzw. Garagen für private PKW auf dem eigenen Grundstück zu schaffen.

Bei Neubauten oder genehmigungspflichtigen baulichen Nutzungsänderungen werden die Auflagen zur Schaffung von privaten Stellplätzen innerhalb des Baugenhmigungsverfahrens vorgegeben.

Für den öffentlichen ruhenden Verkehr sind Parkstände und -spuren im Straßenraum innerhalb des Geltungsbereiches eingeplant.

4.6 Grünflächen

Spielplätze

Der Spielplatz wurde zur Größe von 84o qm ausgewiesen.

Im Baugebiet ist ein weiterer Spielplatz nicht ausgewiesen worden, obwohl der ausgewiesene Spielplatz nicht von allen Grundstücken auf einem Weg von nicht mehr als 400,00 m erreicht werden kann.

Die bandartige Bebauung an den Wieken führt zu einer kostengünstigen Planung, so daß der Mindestabstand von 800,00 m ausgenutzt werden muß.

Mit der weitergehenden Planung kann der Forderung Genüge getan werden.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist durch Anschluß an das Netz des Wasserversorgungsverbandes gesichert. Das Gebiet wird im Trennsystem über die gemeindliche Kläranlage entsorgt. Vorübergehend soll der Einbau von geschlossenen Anlagen gestattet werden.

5.2 Oberflächenwasser

Anfallendes Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu fassen und dem Kanal / dem Vorfluter zuzuleiten. An der Nordwestseite des Baugebietes ist die Anlegung eines Grabens III.Ordnung geplant.

5.3 Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis. Es besteht Anschlußzwang lt. Satzung.

5.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung der Mittelspannung des Plangebietes ist durch Anschluß an das vorhandene Stromversorgungsnetz der EWE gesichert.

5.5 Erdgasversorgung

Nach Angaben des Energieversorgungsunternehmens EWE kann bei genügender Abnahme zukünftig Erdgas installiert und geliefert werden.

5.6 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt über Tiefbrunnen und offene Gewässer (Wieke).
Unterflurhydranten werden gemäß Vorgabe des Brandverhütungsingenieurs eingebaut.

6. Heizöllagerung

Hinsichtlich der Heizöllagerung wird auf die einschlägigen Richtlinien verwiesen. Verordnung über das Lagern wassergefährdeter Flüssigkeiten vom 21.01. 1971, Lagerverordnungs-VLwF-Nds. GVBl, 5.5; s. Durchführungsbestimmungen zur Lagerverordnung-LVwF vom 10.05. 1971 - Nds. MBl. Nr. 22.5.701)

7. Durch Leitungsrecht zu belastende Flächen

Der Allgemeinheit oder einem Erschließungsträger dienende Leitungen für Strom, Fernsprechnetz, Wasser, Regenwasser und Abwasser, die nicht auf öffentlichem Grund verlegt werden können, sind auf dem Privatgrundstück zu dulden. Entsprechende Grunddienstbarkeiten werden erforderlichen-falls in das Grundbuch eingetragen.

8. Städtebauliche Werte

Die einzelnen Flächen wurden planimetrisch ermittelt und setzen sich wie folgt zusammen:

Flächen des Geltungsbereiches (Bruttobauland)	64.940 qm	= 100 %
Flächen für Straßen und Wege	9.938 qm	= 15,4 %
Flächen für "Allgemeines Wohngebiet"	47.498 qm	= 73,2 %
Flächen für Sondergebiet	6.754 qm	= 10,2 %
Flächen für Gemeinbedarf	750 qm	= 1,2 %
	64.940 qm	= 100,0 %

9. Kosten

Die der Gemeinde bzw. den Bauwilligen durch die Erschließung der im Baugebiet gelegenen Grundstücke entstehenden Kosten werden zum Zeitpunkt der Planaufstellung auf rd. 420.000,-- DM geschätzt.

Grunderwerb Verkehrsflächen	20.000,-- DM
Straßenausbau	400.000,-- DM
	420.000,-- DM

(ohne Einrichtungskosten von Grün- und Entsorgungsflächen)

Die Gemeinde erhebt Erchließungsbeiträge und Anliegerbeiträge nach dem geltenden Recht.

Der Mindestbeitrag der Gemeinde Moormerland an dem beitragsfähigen Erschließungsaufwand gem. § 129 (1) BBauG beträgt 10 % der Kosten.

10. Finanzierung

Die gem. § 129 BBauG von der Gemeinde zu tragenden 10 % des Erschließungsaufwandes sind mit der Haushalts- und Finanzierungsplanung der Gemeinde abgestimmt.

11. Immissionsschutz

Das Baugebiet J 4 wird durch eine Gemeindestraße erschlossen. Parallel zur Westerwieke verläuft aber auch die Kreisstraße Nr 57, so daß festzustellen ist, ob Lärmschutz erforderlich ist.

Die letzte amtliche Verkehrszählung erfolgte im Juli 1978. Es wurden in 24 Std. 2.37o Fahrzeuge gezählt.

Nach Auskunft der Verkehrsabteilung des Landkreises Leer ist derzeit, wenn die weiterführenden Straßen unverändert geblieben sind, die Verkehrsbelastung ca. 10 % höher als 1978. Dies hätten Vergleiche ergeben, wo die Verhältnisse, wie im Bereich der Westerwieke, identisch sind. Der LKW-Anteil liegt hier unter 20 %.

In Anwendung der Vornorm DIN 18005 ergibt sich bei dem Abstand der Mittelachse der K 57 von der geplanten Bebauung 35,00 m (geografische Ermittelung).
Der äquivalente Dauerschallpegel beträgt bei dem vorgenannten Verkehrsaufkommen 49 dB(A) (24 h)
Infolge des Abstandes von 35,00 m wurden 2 d B(A) Schallpegelabnahmen angesetzt.

Nach Tabelle 4 der DIN 18005 beträgt der Planungsrichtpegel: WA Tag 55 dB(A)
Nacht 40 dB(A)

Das zulässige Maß wird somit nur in der Nacht überschritten.

Es muß hinzugefügt werden, daß in der Nacht der äquivalente Dauerschallpegel 4h d B(A) nicht erreicht wird.
Die Spitzenbelastung im Juli 1978 betrug in der Zeit von 16.00 - 17.00 Uhr 230 Fahrzeuge pro Stunde.
Bei dieser Frequentierung ergibt sich ein Schallpegel von 55 dB(A) - 2 dB(A) wegen des größeren Abstandes gleich 53 dB(A).
Der für den Tag geltende Richtwert wird somit nicht überschritten.
Zusammenfassend ist festzustellen, daß keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Vorstehende Begründung gehört nicht zum Inhalt des Bebauungsplanes und hat nicht den Charakter von Festsetzungen, die nur im Bebauungsplan enthalten sind. Sie sind durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text dargestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung gem. § 2a (6) BBauG in der Zeit vom 04.03. 1982 - 03.04. 1982 und
07.05. 1982 - 09.06. 1982
nach vorheriger Bekanntmachung öffentlich ausgelegen.

Moormerland, den

....
Bürgermeister Gemeindedirektor

Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung des Bebauungsplanes sind am ..... gemäß Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von Satzungen der Gemeinden und Landkreise in amtlichen Verkündigungsblättern vom 20.12. 1971 (Nds. GVBl. S. 379) bekanntgemacht worden.

Der genehmigte Bebauungsplan liegt mit Begründung gem. § 12 BBauG nach der Bekanntmachung im Amtsblatt vom _____ bis _____

öffentlich aus.

Moormerland, den

....

Bürgermeister Gemeindedirektor