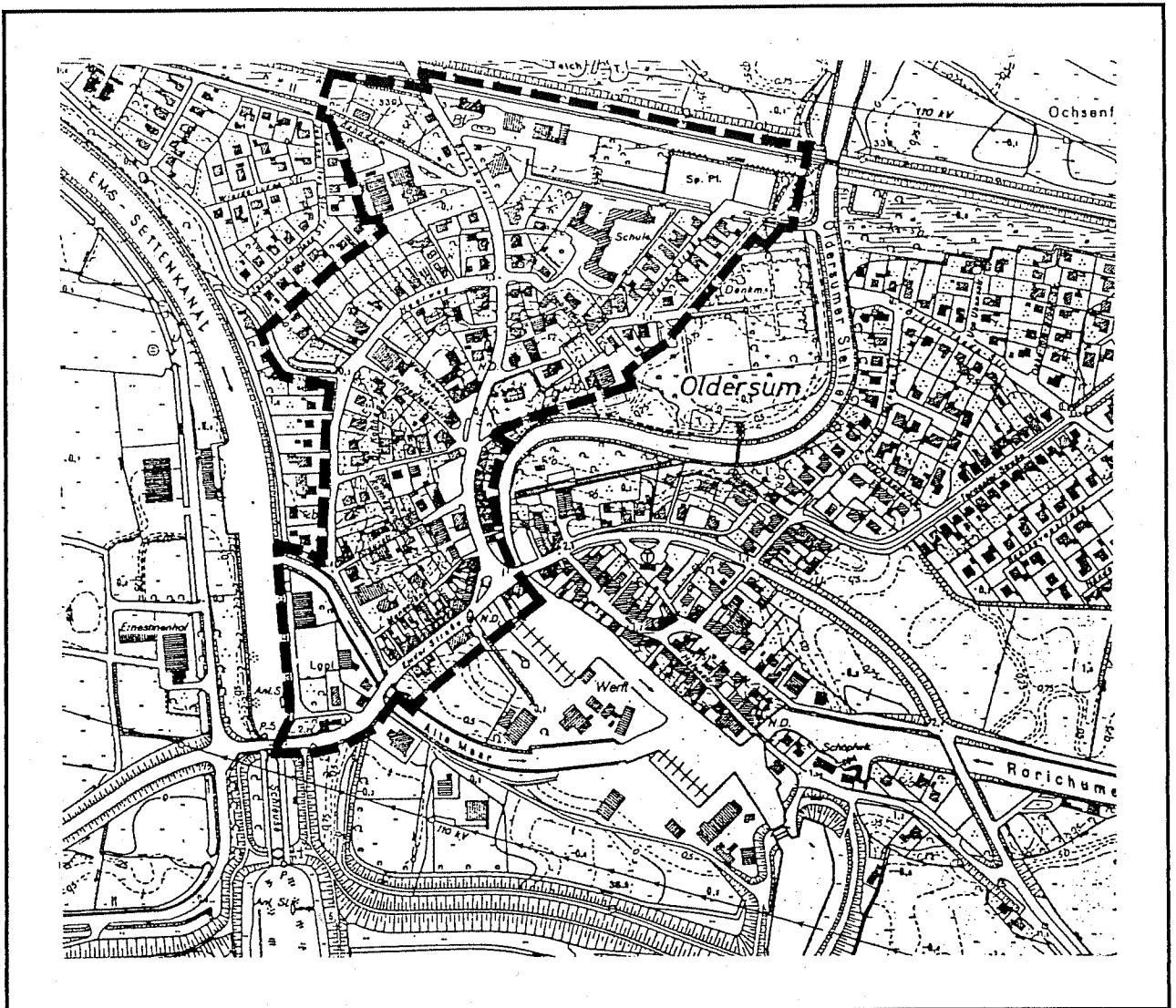




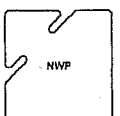
Übersichtsplan M.: 1 : 5 000

Gemeinde Moormerland

Begründung zum Bebauungsplan Nr. O 11

Ortschaft Oldersum
mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung
Stand: Oktober 1994

NWP • Planungsgesellschaft mbH	• Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Industriestraße 3	• 26121 Oldenburg
Postfach 3867	• 26028 Oldenburg
Telefon 0441/97 174 0	• Telefax 0441/97 174 73



INHALTSVERZEICHNIS**Seite**

RECHTSGRUNDLAGEN	1
1. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	1
2. AUFSTELLUNGSBESCHLUß UND GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES	3
3. EINFÜGEN IN DIE BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE	4
4. ZUR SITUATION IM PLANGEBIET	5
4.1 Allgemeine Situation des Ortsteiles Oldersum	5
4.2 Naturräumliche Situation	5
4.3 Siedlungs- und Erschließungsstruktur	5
4.4 Nutzungsstruktur im Plangebiet	6
4.5 Nutzungsstruktur außerhalb des Plangebietes	7
4.6 Ortsbild	7
5. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	8
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Gestaltung	9
5.2 Gemeinbedarfsflächen	14
5.3 Grünflächen	16
5.4 Verkehrserschließung	17
5.5 Fläche für Bahnanlage	18
5.6 Altlasten	19
5.7 Immissionsschutz	22
5.8 Ver- und Entsorgung	26
5.9 Städtebauliche Übersichtsdaten	28
6. KOSTEN DER DURCHFÜHRUNG	28
7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG	29
8. BISHERIGER VERFAHRENSABLAUF ZUM BEBAUUNGSPLAN	34

RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils geltenden Fassung der Bekanntmachung,
- b) die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung 1990 [BauNVO 1990]),
- c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 90 [PlanzVO 90],
- d) 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 Moormerland den Bebauungsplan Nr. O 11 - Ortskern Oldersum - aufgestellt und in seiner Sitzung am 19. Februar 1979 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan ist seinerzeit jedoch nicht zur Genehmigung gelangt.

Die Gemeinde Moormerland beabsichtigt nun, diesen Bebauungsplan zu verändern. Bei der Neuaufstellung ist auch der räumliche Zuschnitt verändert.

Der Bebauungsplan wurde zweimal ausgelegt, gelangte seinerzeit jedoch nicht zur Genehmigung.

Im Juni 1983 wurde ein neuer Aufstellungsbeschluß gefaßt, der Veränderungen im Vergleich zum vorherigen Entwurf beinhalten sollte. Auch der räumliche Zuschnitt wurde geändert.

Nach Erarbeitung eines neuen Vorentwurfs wurde 1989 die Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Der Auslegungsbeschluß wurde 1990 gefaßt.

Im gleichen Jahr (Oktober) wurde die Ortschaft Oldersum jedoch in das Dorferneuerungsprogramm aufgenommen und daher eine Veränderungssperre für den Bebauungsplanbereich festgesetzt, um die Ergebnisse der Dorferneuerung in die Planung des Bebauungsplanes einzubeziehen.

Die Planung zur Dorferneuerung ist nunmehr abgeschlossen, und der Bebauungsplan Nr. O 11 kann daher ins weitere Verfahren gehen.

Bei den Flächen des Planungsgebietes handelt es sich hauptsächlich um den historischen Ortskern von Oldersum, der sich als typische Langwarfensiedlung darstellt. Die ursprüngliche Erschließungsstruktur ist im wesentlichen erhalten geblieben, in Teilbereichen sind noch die typischen kleinteiligen Bebauungsstrukturen ablesbar.

Nachdem mit der Landesstraße 2 - Emden Straße - und der Landesstraße 1 - Am Großen Tief - die Hauptverkehrsstraßen festliegen, sollen die daran anliegenden Bauflächen im Planbereich neu beordnet werden.

Anlaß für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. O 11 sind eine Reihe von Planvorhaben an prägnanten städtebaulichen Stellen an der Emden Straße und Am Großen Tief.

Des weiteren beabsichtigt die Gemeinde, nördlich der Schule einen größeren Festplatz anzulegen.

Ziele des Bebauungsplanes sind unter anderem:

- die städtebauliche Beordnung des Planbereichs, die Festlegung von Art und Maß der baulichen Nutzung unter Beachtung der Erhaltung von historischen Strukturen,
- die Stabilisierung von Bau- und Nutzungsstrukturen, Konfliktlösung von Gemengelage,
- die Verbesserung des Ortsbildes,
- die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche - Festplatz -,
- die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche - Tennisplatz -,
- die Erhaltung der Häuserzeilen An der Rotbuche 11 bis 14 als schützenswertes Ensemble sowie die Erhaltung der Häuser Kannegießerstraße 6, An der Rotbuche 3 und Emden Straße 1 als schützenswerte bauliche Anlage,
- die Festsetzung eines Sonderbaugebietes - Altenwohnungen -.

Wie schon erwähnt, wurde die Ortschaft Oldersum im Oktober 1990 in das Dorferneuerungsprogramm aufgenommen. Für die Planung wurde ein Arbeitskreis aus den Bürger/innen der Ortschaft gebildet, der aktive Unterstützung in den Planungsprozeß einbrachte.

Nach Abstimmung mit den Fachbehörden, den Bürger/innen und dem Rat wurde der Dorferneuerungsbericht im September 1992 fertiggestellt und mittlerweile von der Bezirksregierung genehmigt.

Die aus der Dorferneuerungsplanung resultierten Anregungen und Bedenken wurden in die Bauleitplanung eingearbeitet.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde ein Verfahren zur vereinfachten Änderung durchgeführt. Gegenstand der Änderung waren:

- Reduzierung der Fläche für Lärmschutzmaßnahmen (im Nordosten des Plangebietes, An der Rotbuche) zugunsten einer Festsetzung einer Bahnanlage, Vergrößerung der Verkehrsfläche beim Stellwerk,
- Verschiebung der Nutzungsgrenze zwischen Mischgebiet und Gewerbegebiet am Ems-Seiten-Kanal im südwestlichen Plangebiet,
- Vergrößerung der überbaubaren Fläche an der Straße "Zur Alten Maar", Aufhebung der öffentlichen Verkehrsfläche zwischen den Gebäuden "Zur Alten Maar" Nr. 1 und Nr. 3 zugunsten der Festsetzung eines Allgemeines Wohngebietes.

2. AUFSTELLUNGSBESCHLUß UND GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Der Rat der Gemeinde Moormerland hat am 14. Juni 1983 die Änderung und Ergänzung des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. O 11 vom 16. September 1974 beschlossen.

Der Planbereich wird danach wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Grenze der Eisenbahn Emden - Leer,
- im Osten durch eine Linie mit einem Abstand von 2 m südöstlich des Zaunes des Tennisplatzes, Gemarkung Oldersum, Flur 9, südöstliche Grenze des Flurstücks 113/51, westliche Grenze des Friedhofsweges, südöstliche Grundstücksgrenzen der Flurstücke, 89/51, 119/51, 120/51, Gemarkung Oldersum, Flur 11, nordöstliche und südöstliche Grenze des Flurstücks 27/2, südöstliche Grenze des Flurstücks 26,1 (diese Grenze in gerader Verlängerung zum Flurstück 10/2), südöstliche Grenze der Flurstücke 10/2, 13/5, nordöstliche Grenze der Flurstücke 194/2 und 632/194,
- im Süden durch die südlich der Emden Straße gelegenen Baugrundstücke, nordwestliche Grenze der Flurstücke 253/6, 253/9, südwestliche Grenze des Flurstücks 439/29, südliche Straßen- grundstücksgrenze der Emden Straße,
- im Westen durch die östliche Grenze des Ems-Seitenkanals, nordöstliche Grenze des Gewässers Alte Maar, westliche Straßengrundstücksgrenze des Heereweges, Gemarkung Oldersum, Flur 10, südwestliche Grenze der Flurstücke 314/35, 313/36, 293/27, südliche Grenze der Flurstücke 378 bis 383, nordöstliche Grenze der Flurstücke 378, 376, 373, 372, 4/14.

Die gewerblichen Flächen westlich des Ems-Seitenkanals umfassen auch den Löschplatz. Dieser Teilbereich, ein etwa 15 m breiter Randstreifen, gehört laut Flächennutzungsplan nicht zum planfestgestellten Bereich der Bundeswasserstraße. Laut Auskunft des Wasser- und Schiffsamtes in Emden gibt es keine Unterlagen über eine Planfeststellung dieses Planbereichs. Das Wasser- und Schiffsamt geht jedoch davon aus, daß alle Liegenschaften der Wasserstraßenverwaltung planfestgestellt sind. Der 15 m breite Teilbereich ist dem Gewerbegebiet zugehörig und muß somit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen und beplant werden. Der jetzigen Nutzung, der Unterhaltung des Ems-Seitenkanals, wird in der Bebauungsplanung nicht widersprochen.

Die Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

3. EINFÜGEN IN DIE BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Der bestehende Flächennutzungsplan der Gemeinde Moormerland von 1981 stellt die Fläche des Bebauungsplanes Nr. O 11 als Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet, Kleinsiedlungsgebiet, Gewerbegebiet sowie Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Kindergarten, Schule und Sportplatz und Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Feuerwehr und Kirche sowie Grünfläche mit der Zweckbestimmung Tennisplätze dar.

Mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die Darstellung eines Allgemeinen Wohngebietes nördlich des Oldersumer Tiefs herausgenommen. Die Gemeinde möchte hier Parkanlagen schaffen, um die Qualität des Wohnumfeldes zu steigern.

Weiterhin wurde eine Fläche als Sonderbaugebiet Altenwohnungen ausgewiesen.

Der überwiegende Bereich des Plangebietes gehört zum Geltungsbereich des alten Bebauungsplanes Nr. O 11. Für diesen Bebauungsplan gibt es den Satzungsbeschluss der Gemeinde Moormerland vom 19. Februar 1979. Der Plan ist jedoch nicht zur Genehmigung gelangt.

Grundsätzlich sollen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes durch die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes konkretisiert werden. Aufgrund der aktuellen Entwicklungsvorstellungen und Zielsetzungen bedarf es jedoch einer Überplanung. Die Aufstellung des Bebauungsplanes macht somit eine Flächennutzungsplanänderung notwendig. Diese wird gemäß § 8 [3] BauGB im Parallelverfahren durchgeführt.

An den Bebauungsplanbereich Nr. O 11 grenzen:

- im Norden: die Bahnanlage von Emden nach Leer,
- im Osten: die im Flächennutzungsplan dargestellten Grünanlagen mit der Zweckbestimmung 'Friedhof' und 'Parkanlage' bzw. das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. O 25,
- im Südosten: die Gebiete der in der Aufstellung befindlichen Bebauungspläne Nr. O 14 und Nr. O 20,
- im Westen: der Dortmund-Ems-Kanal (als Bundeswasserstraße unterliegt er dem Bundeswasserstraßengesetz) und die Gebiete der in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne Nr. O 2 und Nr. O 5 (Ortschaft Oldersum).

Die Emden Straße (ehemals Bundesstraße 70) und die Bahnhofstraße (Landesstraße 1) wurden im Jahr 1976 planfestgestellt.

Die Gebäude An der Rotbuche 11 bis 14 sind als Gruppe baulicher Anlagen, sowie das Gebäude Emden Straße 10 als Baudenkmal gemäß des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes einzustufen.

4. ZUR SITUATION IM PLANGEBIET

4.1 Allgemeine Situation des Ortsteiles Oldersum

Der Planbereich liegt in dem zur Gemeinde Moormerland gehörenden Ortsteil Oldersum. In Oldersum lebten am 10. September 1987 1.754 Einwohner. Dies sind in etwa 9% der Einwohner von Moormerland (19.467, Stand 10. September 1987).

Seit 1986 ist im Ortsteil Oldersum eine Bevölkerungssteigerung von 2,7% zu verzeichnen. Diese Steigerung liegt über den Werten der Gesamtgemeinde von 1,8%.

In Oldersum sind wichtige Arbeitsplatzkapazitäten vorhanden. 1970 machten diese 24% der Gesamtarbeitsplätze der Gemeinde aus.¹

4.2 Naturräumliche Situation

Naturräumlich ist der Ortsteil Oldersum als Teil der Emsniederung der Marsch zuzuordnen.

Der älteste Teil Oldersums wurde westlich des Fehntjer Tiefs auf einer Langwarf errichtet. Das Fehntjer Tief diente der Entwässerung des agrarischen Hinterlandes und machte den Bau von Sielen erforderlich. Bei Hochwasser verhinderten die Siele das Eindringen von Salzwasser in das innere Entwässerungssystem.

Der Kern der Warf ist ca. 300 m lang und ca. 50 m breit und der Krümmung des Fehntjer Tiefs angepaßt. Die Warf fällt nach Osten zum Sieltief und nach Süden zur Alten Maar steil, nach Westen und Norden mäßig ab und endet am jetzigen Heereweg.

4.3 Siedlungs- und Erschließungsstruktur

Am Ortsteil Oldersum kann man die historische Siedlungs- und Erschließungsstruktur einer Langwarf-Siedlung noch deutlich ablesen.

Langwarfen wurden als Handels- und Gewerbesiedlungen angelegt. Charakteristisch dafür ist die Besiedlung mit verhältnismäßig kleinen Häusern an beiden Seiten der Straße Kirchstraße (heute: Am Großen Tief), die auf dem Scheitel der Warf verläuft. Am jeweiligen Ende der Kirchstraße befanden sich die Kirche und die Burg. Von der Kirchstraße, die wohl die älteste Straße Oldersums ist, sind dann Querstraßen angelegt worden, so die Emden-, Kreuz- (heute: Zur Alten Maar) und Kannegießerstraße. Daran lagen Bauernhöfe bzw. wurden Bauernhöfe errichtet.

¹ siehe Begründung zum Flächennutzungsplan

Die Querstraßen wurden bis zum Heereweg geführt, der den Ort im Halbkreis von der Emder Brücke bis zum Tuitjebült umschließt. Der Heereweg ist Teil der alten Heerstraße von Emden über Oldersum nach Aurich.

Besonders erwähnenswert sind die Fußpfade, sogenannte 'Padds', in der historischen Erschließungsstruktur, die die Siedlungsbereiche insgesamt durchlässig gestalten. Diese Fußpfade sind größtenteils noch vorhanden und auch anhand der Parzellenstruktur zu erkennen.

Insgesamt betrachtet, ist die Ortsstruktur bis in die 50er Jahre unseres Jahrhunderts erhalten geblieben. Erst mit Aufkommen des vermehrten Kraftfahrzeugverkehrs und den damit verbundenen Zielkonzepten eines autogerechten Ausbaus der Bundes- und Landesstraßen auch in Ortslagen wurde diese kleinteilige Ortsstruktur verändert.

Die Straße Landesstraße 1 - Am Großen Tief, An der Rotbuche - wurde als Durchgangsstraße planfestgestellt, die Bebauung wurde abgerissen.

4.4 Nutzungsstruktur im Plangebiet

Der Bebauungsplan Nr. O 11 erfaßt ein überwiegend bebautes Gebiet mit ein- und zweigeschossiger Bebauung. Es handelt sich um den historischen Ortskern von Oldersum mit vorherrschender Wohnnutzung.

In Bereichen der älteren verdichteten Bebauungsstruktur an der Emder Straße und Am Großen Tief befinden sich mehrere Einzelhandelsbetriebe, ein Gebäude, das ehemals eine Gaststätte mit Hotel war, private Dienstleistungsbetriebe und ein Handwerksbetrieb. Bis auf das Gebäude des Handwerksbetriebes werden jeweils die Dach- bzw. Obergeschosse wohngenutzt.

Öffentliche Einrichtungen, wie zum Beispiel Katholische und Evangelische Kirche, Feuerwehr, Pfarramt und Post, erstrecken sich auf eine Zone in der Mitte des Plangebietes zwischen Heereweg, Am Großen Tief und Wollweberstraße.

Eine Grundschule (mit Turnhalle) ist im nördlichen Bereich am Tuitjebültsweg vorhanden.

Gewerbebetriebe befinden sich im Plangebiet an zwei Standorten, zum einen im südwestlichen Teil am Ems-Seitenkanal, wo ein Unternehmer turnusmäßig alle vier Wochen jeweils drei bis vier Tage Grobkies löscht, und zum anderen im nördlichen Bereich am Bahnhof. Dort befindet sich eine landwirtschaftliche Bezugs- und Absatzgenossenschaft, die hauptsächlich Getreide lagert und umschlägt. Bei der Baugenehmigung wurde die Emissionsbegrenzung auf die nächste Wohnbebauung von ca. 60 m abgestellt.

Auf dem Grundstück Am Bahndamm befindet sich die alte Molkerei, die sich jedoch nicht mehr in Betrieb befindet. Zur Zeit ist eine Umnutzung geplant.

Im Plangebiet sind Hofstellen von zwei Nebenerwerbslandwirten (Zur Alten Maar 7 und Zinngießerstraße 2) und einem Vollerwerbslandwirt (Tuitjebült 4) vorhanden. In der direkten Umgebung der Hofstelle des Vollerwerbslandwirts sind Geruchsbelästigungen bekanntgeworden.

Zwischen dem Kindergarten an der Straße An der Rotbuche 22/24 und der Schule befindet sich eine größere Freifläche mit Baumbestand.

4.5 Nutzungsstruktur außerhalb des Plangebietes

Außerhalb des Plangebietes setzt sich im Westen Wohngebietsnutzung fort. Westlich des Ems-Seitenkanals in Höhe des beschriebenen Löschplatzes befinden sich Parkanlagen und landwirtschaftlich genutzte Flächen.

An den südöstlichen Plangebietsbereich schließt ein Werftgelände mit Hafen an.

In einem Lärmschutzgutachten² wurden unzulässige Lärmimmissionen in der Wohnnachbarschaft festgestellt. Die Meßergebnisse des Industrielärms zeigen für den Meßort Emders Straße tagsüber 68,8 dB(A) (nachts wird nicht gearbeitet).

Östlich des Plangebietes befinden sich der Wasserzug Oldersumer Tief, daran anschließend Mischgebietsnutzung. Südlich des Oldersumer Tiefs ist eine größere Freifläche mit wertvollem Baumbestand vorhanden. Nördlich vom Oldersumer Tief grenzen an den östlichen Plangebietsrand Grünland und weiter nördlich der Friedhof.

Außerhalb des Plangebietes nördlich der Eisenbahn befinden sich größere Teiche, die Kläranlage und landwirtschaftlich genutztes Weideland.

4.6 Ortsbild

Auffallend im Plangebiet sind im wesentlichen drei unterschiedlich wahrnehmbare Ortsbilder. Zum einen handelt es sich um die kleinteiligen, dicht bebauten Häuserzeilen an der Emders Straße, Am Großen Tief und teilweise Zur Alten Maar. Diese Baustruktur entstammt der ursprünglichen Warfenstruktur mit den kleinparzellierten Grundstücken. Die Wohnhäuser entstammen der Bebauungsstruktur des 19. Jahrhunderts. Die überwiegend giebelständigen, aber auch die traufständigen Häuser haben größtenteils Satteldächer bzw. Krüppelwalmdächer, in einigen Fällen (bei zweigeschossiger Traufbebauung) auch Walmdächer.

Um den ehemaligen Marktplatz ist die Bebauung zu großen Teilen zweigeschossig und akzentuiert diesen Platz deutlich.

Die Gebäude in dem erwähnten Gebiet weisen zum Teil deutliche Überformungen durch neue Materialien bzw. hauptsächlich durch große, unmaßstäbliche und unproportionierte Wandöffnungen auf.

² Jacobs, H. (Büro für Lärmschutz): Lärmschutzgutachten zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. O 11, 10. Oktober 1985

Aufgrund des Ausbaus der Landesstraße 1 fehlen die Häuser auf der westlichen Seite der Straße Am Großen Tief. Nur auf einem Grundstück ist neu gebaut worden.

Wie bereits erwähnt, lagen an den Querstraßen zur Kirchstraße große Bauernhöfe. Ein solcher ortstypischer Bauernhof als Gulfhaustyp steht zwischen Kannegießerstraße und Wollweberstraße.

Im Verlauf des Straßenzuges An der Rotbuche wird ein gänzlich anderes Ortsbild vermittelt. An der ehemals baumbestandenen Allee befinden sich villenartige, vor allem um die Jahrhundertwende entstandene, Einzelhäuser. Besonders prägend sind die als Baudenkmale gekennzeichneten Gebäude An der Rotbuche 11 bis 14.

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, |
| - Gewerbegebiet (GE) | gemäß § 8 BauNVO |
| - Gemeinbedarfsflächen | gemäß § 9 BauGB, |
| - Grünflächen | gemäß § 9 BauGB, |
| - Fläche für Aufschüttungen | gemäß § 9 BauGB. |

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

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Mischgebiete an den Landesstraßen L1 und L2, Zur Alten Maar, Mansegang

Entlang der Hauptverkehrsstraßen Landesstraße 1 und Landesstraße 2 werden aufgrund der vorhandenen Nutzungsstrukturen im Ortskern von Oldersum Mischgebiete (MI) ausgewiesen. Diese Mischgebiete sind als Standorte für Einzelhandels-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorgesehen.

Durch die Verbesserung des Ortsbildes und durch die Steigerung der Aufenthaltsqualität soll eine Nutzungsmischung aus Wohnen, Arbeiten und Einkaufen für diese Bereiche im Hinblick auf eine wohnungsnahe Versorgung erreicht werden.

Entsprechend der vorhandenen und weiterhin geplanten Nutzung werden Vergnügungsstätten gemäß § 6 [2], Nr. 8 und die Ausnahme nach § 6 [3] BauNVO nicht zugelassen. Dies soll die vorhandene und untereinander abgewogene verträgliche Nutzung sichern. Insbesondere sollen die Wohnnutzungen vor Beeinträchtigungen geschützt werden. Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a [3], Nr. 2 sollten im zentralen Ortsteil Warsingsfehn errichtet werden.

Die Ausweisung dieses Bereiches als Mischgebiet erfolgt auch im Hinblick auf die Verkehrslärmimmissionen der Landesstraßen 1 und 2.

An der Zinngießerstraße und an der Straße Zur Alten Maar befinden sich zwei Nebenerwerbsbetriebe mit Rinderhaltung. Da sich der Betrieb an der Einmündung der Straße jedoch in einem - von den örtlichen Gegebenheiten her betrachtet - Gebiet mit Mischstruktur von Einzelhandel, Dienstleistung und Wohnen im Ortszentrum Oldersum befindet, wird er ebenfalls dem Mischgebiet zugeordnet. Die Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebes sind aufgrund der örtlichen Flächenverhältnisse und der bereits vorbelasteten Bereiche ohnehin eingeschränkt. Die Nebenerwerbslandwirtschaft kann jedoch im Rahmen des Bestandsschutzes weitergeführt werden.

Im Einmündungsbereich der Landesstraße 1 in die Landesstraße 2 (ehemals Marktplatz) wird die Zahl der Vollgeschosse zwingend auf II festgesetzt. Die Zweigeschossigkeit ist an dieser Stelle historisch begründet und soll den Beginn der Ortsmitte markieren.

Entsprechend der vorhandenen bzw. gewollten Zahl der Vollgeschosse wird die Geschossigkeit in den Teilbereichen auf ein bzw. zwei Vollgeschosse festgesetzt. Soweit innerhalb der einzelnen Bauzonen eine unterschiedliche Anzahl von Vollgeschossen zugelassen wurde, sind diese durch Anordnung von Geschoßgrenzen gegeneinander abgegrenzt.

Für den gesamten Bereich der Emder Straße und Am Großen Tief bis zum Kirchenvorplatz werden geschlossene Bauweise und Baulinien festgesetzt, um für diesen städtebaulich wichtigen Bereich eine geschlossene Randbebauung zu erhalten.

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. Die festgelegte Grundflächenzahl von 0,4 und die Geschoßflächenzahl von 0,5 bzw. 0,8 entspricht jedoch nicht immer der bereits realisierten Nutzung. Diese ist entlang der noch vorhandenen kleinteiligen Bebauung an der Emder Straße und Am Großen Tief höher. Durch die textliche Festsetzung § 8 ist sichergestellt, daß die vorhandene Ausnutzbarkeit der Grundstücke auch in Zukunft gewährleistet bleibt.

Um eine ausreichende Bebauung der Grundstücke Zur Alten Maar 1, 3 und 5 bzw. eine Erweiterung des vorhandenen Geschäftshauses zu gewährleisten, wird der Bauteppich entsprechend groß gefaßt. Die Lücke zwischen den Gebäuden für den Durchgang zum Parkplatz am Mansegang wird ebenfalls der Baufläche zugeordnet.

Durch diese Festsetzungen soll dem Geschäftsinhaber die Möglichkeit einer Erweiterung gegeben werden, um den Bestand seiner Nutzung zu sichern. Die Stellplatzversorgung ist durch die Ausweisung des

Gemeinschaftsstellplatzes am Manseingang gesichert, der sich in unmittelbarer Nähe des Geschäftes, am Manseingang befindet.

Allgemeine Wohngebiete am Heereweg, Kannegießerstraße, Zinngießerstraße, Zur Alten Maar und Herostraße

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

In dem Allgemeinen Wohngebiet nördlich der Straße Zur Alten Maar befinden sich ähnliche kleinteilige Baustrukturen wie an der Emdener Straße bzw. Am Großen Tief. Die vorhandenen Häuser wurden nach früheren Bestimmungen mit wesentlich geringeren Grenz- und Gebäudeabständen errichtet, als es heute nach der NBauO zulässig ist. Es wird daher empfohlen, in diesen Fällen von der Möglichkeit gemäß § 13 NBauO Gebrauch zu machen, ausnahmsweise geringere Abstände zuzulassen. 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.

Dies trifft ebenso für das Allgemeine Wohngebiet am Heereweg zu.

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

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

Aufgrund der geschlossenen Baustruktur sind auf den Grundstücken östlich Am Großen Tief keine Garagenbauten vorhanden und auch nicht möglich. Um die Sicherheit und Flüssigkeit des Verkehrs am Großen Tief zu gewährleisten und das städtebauliche Leitbild im obigen Sinne zu verfolgen, wird eine Freifläche am Manseingang als Gemeinschaftsstellplatz ausgewiesen.

Dorfgebiet an der Straße "Zur Alten Maar"

Der landwirtschaftliche Betrieb an der Alten Maar prägt als solcher das Gebiet; die umliegenden Nutzungen sind dadurch vorbelastet. Da der landwirtschaftliche Betrieb auch zukünftig weitergeführt werden soll, erfolgt eine Ausweisung als Dorfgebiet.

Der Landwirt hat zwar mittlerweile die Absicht geäußert, seine Landwirtschaft zu verkleinern und in keinem Fall eine Erweiterung vorzunehmen. Da die landwirtschaftliche Nutzung zur Zeit noch ausgeübt wird, werden die überbaubaren Grundstücksflächen jedoch relativ eng ausgewiesen. Bei Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung wird schon jetzt in Aussicht gestellt, daß mit einer vereinfachten Bebauungsplanänderung eine Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksflächen besorgt wird.

Dorfgebiet am Tuitjebült und an der Friedhofstraße

Südlich der Straße Tuitjebült ist entsprechend der Realnutzung ein gegliedertes, teilweise eingeschränktes Dorfgebiet festgesetzt. Der vorhandene landwirtschaftliche Betrieb wird als Vollerwerbsbetrieb geführt. Auf dem Hofgrundstück werden Rinder gehalten. Im Umkreis des Grundstücks des Betriebes ist die vorhandene landwirtschaftliche Bebauung in Wohnnutzung umgewandelt worden.

Insofern handelt es sich um eine gewachsene Dorfstruktur, wobei die Wandlung zum Wohnen hin tendiert.

Die überbauten Flächen sind ausreichend groß ausgewiesen. Aus Gründen des Immissionsschutzes und der Erhaltung von Freiflächen und Vegetation sollen die noch verfügbaren zu bebauenden Flächen nördlich und südlich des Tuitjebült eingeschränkt werden. Die planerische Konzeption sieht für den Bereich Tuitjebült zukünftig einen ausgebauten Verbindungsweg von der Kirche zum Friedhof vor.

Der landwirtschaftliche Haupterwerbsbetrieb in Tuitjebült 4 hat im östlichen Teil seines Grundstückes noch Flächen, die für eine mögliche erweiterte Güllelagerkapazität in Frage kämen.

Eine Aussiedlung des landwirtschaftlichen Betriebes scheitert zum einen an der mangelnden Finanzierbarkeit dieses Vorhabens und an der grundsätzlichen Haltung des Landwirts, nicht auszusiedeln.

Es gibt jedoch auch Gründe, die für einen Standort im Ort sprechen, zum Beispiel die Erhaltung einer erlebbaren Multifunktionalität und Überschaubarkeit der Daseinsvorsorge. Aufgrund der beschriebenen Situation soll eine Neuordnung in der Weise erfolgen, daß der Bestand des Landwirts gesichert bleibt und Verbesserungen angestrebt werden. Hierzu wird das Dorfgebiet in Dorfgebiet L und W gegliedert. Auf den Flächen des Dorfgebietes L sollen alle unmittelbar land- oder forstwirtschaftlichen Nutzungen zugelassen werden. Die Flächen des Dorfgebietes W sollen dementsprechend die anderen Nutzungen eines Dorfgebietes aufnehmen.

Ausgeschlossen werden gemäß § 5 [2], Nr. 9 Tankstellen und gemäß § 5 [3] BauGB die Ausnahme, Vergnügungsstätten zuzulassen.

Weiterhin sollen die vorhandenen, mit Hecken bepflanzten Grundstücksränder vollflächig ergänzt werden.

Die unmittelbar angrenzenden Wohnhäuser beider im Bebauungsplan ausgewiesener Dorfgebiete sind regelmäßig darin vorbelastet, daß die dort Wohnenden bis zu einem gewissen Grad mit den für die Landwirtschaft typischen Emissionen rechnen müssen. Deshalb gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme.

Sonderbaufläche an der Wollweberstraße

An der Wollweberstraße wird entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes eine Sonderbaufläche (SO) 'Altenwohnungen' festgesetzt. Der Standort bietet sich an, weil hier die alten Menschen ungestört wohnen und trotzdem am dörflichen Leben teilnehmen können. Auch sind Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Altenwohnungen' wurde deshalb gewählt, um dem Bauträger neuere Bau-Wohnformen von Altenwohnungen zu ermöglichen, die im Allgemeinen Wohngebiet nur eventuell bzw. als Ausnahmen erreichbar wären.

Die Ausweisung einer Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,5 entspricht den erwarteten Nutzungen bei eingeschossiger Bauweise. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird nicht ausgewiesen, um eventuelle Sonderbauformen nicht von vornherein auszuschließen.

Gewerbegebiet / Mischgebiet im Einmündungsbereich Emders Straße / Heereweg

Nordwestlich des Kreuzungsbereiches Emders Straße/Heereweg werden unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzung ein Gewerbegebiet und ein Mischgebiet ausgewiesen. Die überbaubaren Flächen sind so festgelegt, daß sie eine ausreichende Sicherung des Bestandes mit Entwicklungsmöglichkeiten gewährleisten. Von dem Ems-Seitenkanal ist mit 15 m ein genügend großer Abstand von der Bebauung freigehalten, so daß dieser Bereich weiterhin für Unterhaltungsarbeiten am Gewässer genutzt werden kann.

Direkt an der Emders Straße befindet sich die Betriebswohnung des Schleusenwärters. Da diese Nutzung in einem Mischgebiet zulässig ist, werden die betroffenen Flächen dem oben genannten Mischgebiet zugeordnet. Die Mischstruktur in dem ausgewiesenen Bereich soll erhalten bleiben.

Der Lösch-und Umschlagplatz soll entsprechend der noch verfügbaren Fläche erhalten bleiben, da dieser Platz Bestandteil des Ems-Seiten-Kanals ist und in der einschlägigen Orientierungsliteratur der Schifffahrt auch so veröffentlicht wird. Der Löschplatz wird dem Gewerbegebiet zugeordnet.

Die Ausweisung von Zweigeschossigkeit mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 entspricht den örtlichen Verhältnissen.

Garagen und Stellplätze

Grundsätzlich wird festgesetzt, daß pro Wohngebäude nur eine Garage zulässig ist. Die Garagen können jedoch aufgrund mangelnder Platzverhältnisse zu Sammelgaragen zusammengefaßt werden. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Am Heereweg ist bereits eine Sammelgarage vorhanden.

Räumstreifen am Gewässer

Bei dem Oldersumer Sieltief und der Alten Maar (Gewässer II. Ordnung) sind gemäß den Bestimmungen des Staatlichen Amtes für Wasser und Abfall Aurich die satzungsgemäßen Abstände von 6 m einzuhalten. In Verbindung mit dem erforderlichen Umbau (Neubau) des Schöpfwerkes am Rorichumer Tief sind Ufersicherungsarbeiten an der alten Maar und an dem Oldersumer Sieltief erforderlich. Gegebenenfalls wird auch ein Brückenneubau mit größerer Lichtweite - Kreuzung L2/Alte Maar erforderlich.

Bei dem betreffenden Bereich westlich des Oldersumer Sieltiefs handelt es sich um einen historischen Ortskern von Oldersum. Die Grundstücke sind weitestgehend bebaut und reichen mit ihren Baukörpern in Teilbereichen bereits bis zu 3 m an das Oldersumer Sieltief heran. Lediglich im südlichen Bereich, an der Einmündung Am großen Tief/Emders Straße sind die Grundstücke noch nicht bebaut. Hier sind jedoch so geringe Grundstückstiefen vorhanden, daß bei einer Reduzierung des Bauteppichs eine Bebauung nicht mehr möglich wäre. Daher wird der Abstand der Baugrenze mit 3 m festgesetzt.

Auf der Ostseite des Oldersumer Sieltiefs ist weitestgehend keine Bebauung vorhanden. Die Räum- und Instandhaltungsarbeiten müssen von dieser Seite aus getätigt werden. Darüber hinaus kann das Westufer des Sieltiefs innerhalb des von Bebauung freigehaltenen 3 m - Bereichs noch fußläufig erreicht werden. Im Hinblick auf die bereits vorhandene historische Bebauung und auf das relativ kurze Teilstück des Oldersumer Sieltiefs muß eine Unterschreitung der satzungsgemäßen Abstände in Kauf genommen werden.

Die Räumung des Gewässers "Zur Alten Maar" kann auf der Ostseite vom Heereweg aus erfolgen, so daß eine Einhaltung der satzungsgemäßen Abstände auf der Westseite nicht zwingend erforderlich ist und die Baugrenze daher in einem Abstand von 3 m zum Gewässer festgesetzt wird.

Erhaltenswerte Bäume

Im Planbereich ist ein erhaltenswerter Baum- und Heckenbestand vorhanden, der durch entsprechende Festsetzungen geschützt werden soll. Die Bäume wurden genau eingemessen und in Art und Umfang festgehalten.

Naturdenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes O 11 sind zwei Naturdenkmale vorhanden, eines an der Straße "An der Rotbuche " und eines an der Emder Straße. Die Naturdenkmale werden im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt.

Erhaltungsbereiche

Für die das Ortsbild und Straßenbild prägenden Hausgruppen und Anlagen werden Erhaltungsbereiche gemäß § 172 BauGB festgesetzt. Die baulichen Anlagen innerhalb dieser Bereiche 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.

Eine Erweiterung der bisher ausgewiesenen Erhaltungsbereiche, zum Beispiel um die Höfe am Tuitjebültsweg, Gebäude Zur Alten Maar 7 und Wohnhaus Emder Straße 26, ist nicht sinnvoll, da an die Gemeinde gemäß § 173 BauGB Übernahmeansprüche gestellt würden. Gebäude oder Gebäudegruppen, die die Kriterien eines Baudenkmals erfüllen, unterliegen ohnehin dem Schutz durch das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz.

Die bereits festgestellten Baudenkmale sind in der Planzeichnung dargestellt.

Das erhaltenswerte Gebäude südlich der Kirche ist nicht Bestandteil dieses Verfahrens, sondern wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. O 20 abgesichert.

Ein Verzeichnis der Baudenkmale im Sinne des § 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes wurde für den Landkreis Leer bisher nicht aufgestellt.

5.2 Gemeinbedarfsflächen

In der Mitte des Bebauungsplanbereiches werden entsprechend der vorhandenen Nutzungen Gemeinbedarfsflächen mit den Einrichtungen und Anlagen für Feuerwehr, Katholische Kirchengemeinde, Evangelisch-Reformierte Kirche, Pastorat mit Pastorenwohnung und kleinerem Saal für Feierlichkeiten ausgewiesen.³

Feuerwehr

Im Zuge der Dorferneuerung wurde eine Verlegung des Standortes der Feuerwehr diskutiert. Da aber derzeit kein Alternativstandort vorhanden ist und auch über die weitere Nutzung des jetzigen Feuerwehrgeländes im Falle einer Aussiedlung Unklarheit besteht, wird die Zweckbestimmung der betreffenden Gemeinbedarfsflächen weiterhin mit der Bezeichnung 'Feuerwehr' definiert.

Kindergarten / Schule

Die Grundstücke mit der Schule und dazugehöriger Kleinspielfläche für den Sportunterricht und dem Kindergarten an der Straße An der Rotbuche sieht der Bebauungsplan als Flächen für den Gemeinbedarf vor.

Die mit Bäumen bestandene Fläche westlich der Schule soll erhalten bleiben und als ökologisches Darstellungs- und Anschauungsobjekt in den Unterricht einbezogen werden.

An der Rotbuche, nördlich des Kindergartens, befindet sich ein kleiner Imbiß. Es handelt sich dabei um das Gebäude An der Rotbuche Nr. 26. Das Grundstück, auf dem sich der Imbiß befindet, gehört der Gemeinde Moormerland. Auf der Fläche befindet sich der örtliche Kindergarten. Zielvorstellung der Gemeinde ist es, das Grundstück langfristig ausschließlich der Nutzung durch den Kindergarten vorzubehalten. Daher wird die Fläche als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kindergarten" ausgewiesen.

Die jetzige Nutzung als Imbiß/Kiosk hat jedoch Bestandsschutz. Die Weiterführung der Nutzung steht in Abhängigkeit von dem Pachtvertrag mit der Gemeinde Moormerland. Eine Verlängerung des Pachtvertrages bzw. die vertragsrechtliche Regelung obliegt der Gemeinde. Die Regelung über die Vertragsdauer bzw.

³ im einzelnen vgl. Planzeichnung

Vertragsverlängerung ist nicht Bestandteil dieses Verfahrens und muß gesondert mit der Gemeinde abgestimmt werden.

Festplatz

Oldersum hat bislang keinen Festplatz. Der Wunsch der Bürger/innen, einen entsprechenden Platz für Festlichkeiten zu erhalten, entspricht den Zielen der Gemeinde.

Im Bereich zwischen der Bahn und dem Schulgelände befindet sich eine Fläche für die Anlage eines Festplatzes mit zugehörigen Stellplätzen. Um den Anforderungen eines ausreichend dimensionierten Festplatzes zu genügen, ist die Einbeziehung der gesamten Parzelle 42/4 notwendig. Diese Parzelle ist als Bahnanlage im Flächennutzungsplan ausgewiesen, wird jedoch nicht als Bahnanlage (auch nicht als Lagerplatz) genutzt und könnte als Gemeinbedarfsanlage mit der Zweckbestimmung 'Festplatz' umgewandelt und festgesetzt werden.

Die Gemeinde ist bereit, diese Fläche zu erwerben, um ihre Zielvorstellung 'Festplatz' zu verwirklichen.⁴

Im Festplatzbereich befindet sich ein Zaun, der im Abstand von nur 0,90 m parallel zur Laufbahn der Kleinsportanlage der Grundschule Oldersum verläuft und den Ablauf der Laufübungen beeinträchtigt. Der Zaun sollte daher im Zuge des Ausbaus um 1,50 m versetzt werden.

Dorfplatz

Im Rahmen der Dorferneuerungsplanung stellte sich der Bedarf nach einem Dorfplatz in der Ortsmitte heraus. Daher werden die Platzflächen südlich der Post und südlich des Kirchengrundstückes als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung 'Dorfplatz' ausgewiesen.

Um eine möglichst große Nutzungsvielfalt und Planungsfreiheit zu gewährleisten, wird auf gliedernde Festsetzungen für den Platzbereich verzichtet. Die Unterbringung von Stellplätzen und das Anpflanzen von Bäumen werden durch eine textliche Festsetzung abgesichert.

Im Platzbereich bei der Post wird ein Gebäude überplant, d.h. es befindet sich nicht mehr innerhalb eines Bauteppichs. Im Rahmen des Bestandsschutzes sind jedoch notwendige Reparaturarbeiten, die zur weiteren derzeitigen Nutzung erforderlich sind, durchführbar. Maßnahmen zur Wertsteigerung des Gebäudes sind jedoch nicht mehr möglich.

Das Postgebäude befindet sich nördlich des zukünftigen Dorfplatzes. Die Post hat darauf hingewiesen, daß der Austausch von Postsendungen möglich bleiben muß und durch die Planung nicht beeinträchtigt werden darf.

Die Gestaltung des Dorfplatzes wird so erfolgen, daß die Zuwegungen zum Postdienstgrundstück bzw. zum Postdienstgebäude der Deutschen Bundespost POSTDIENST bestehen bleiben. Es wird gewährleistet, daß ein uneingeschränkter Austausch von Postsendungen vorgenommen werden kann. Der Stellplatzbedarf für Postkunden und Dienstfahrzeuge ist ausreichend abgedeckt, da auf der als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Dorfplatz" ausgewiesenen Fläche eine ausreichende Menge von Stellplätzen eingerichtet werden soll.

⁴ siehe auch Punkt 5.5 dieser Begründung

Im Rahmen des Ausbaus des Dorfplatzes werden die vorhandenen Bäume soweit möglich erhalten bzw. umgesetzt. Eine planungsrechtliche Absicherung der vorhandenen Bäume auf dem Dorfplatz erfolgt jedoch nicht, da die Detailplanung zum Dorfplatz noch nicht soweit ausgereift ist, daß man einschätzen kann, ob die Bäume auf ihrem derzeitigen Standort verbleiben können oder umgesetzt werden müssen. Ob ein Umsetzen möglich ist, kann zur Zeit noch nicht beurteilt werden. Bei der Ausführung des Dorfplatzes werden die vorhandenen Bäume jedoch soweit möglich berücksichtigt. Es wird beachtet, daß die Planungen den Baumbestand nicht unbedingt mehr als notwendig beeinträchtigen, insbesondere bei der Verlegung neuer Leitungen. Die DIN 18920, Schutz von Bäumen und Sträuchern bei Baumaßnahmen, wird beachtet.

5.3 Grünflächen

Der Bebauungsplan weist entsprechend der beabsichtigten Nutzung mehrere öffentliche und private Grünflächen mit folgenden Zweckbestimmungen aus:

- Park,
- Friedhof,
- Tennisplatz,
- Gartenland,
- Obstwiese.

Im nordöstlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche Schule ist ein Kleinspielfeld für Schulsport vorhanden. Östlich davon und südlich der Bahn sichert die Flächenausweisung zwei vorhandene Tennisplätze.

Westlich der Straße An der Rotbuche und südlich der Bahn ist ein ca. 10 m breiter Geländestreifen als Schutzfläche mit Lärmschutzvorkehrungen festgesetzt. Geplant ist hier ein 5 m hoher bepflanzter Erdwall.

Die öffentliche Grünfläche östlich der Evangelisch-Reformierten Kirche ist in Verbindung mit der zukünftigen Parkanlage zwischen Odersumer Sieltief und Friedhof zu sehen.

Innerhalb der Friedhofsanlage soll der Standort für eine Aufbahrungsstelle errichtet werden.

Die Festsetzung der privaten Grünfläche auf den rückwärtigen Grundstücken am Heereweg dient zum einen den direkt am Heereweg wohnenden Eigentümern als Gartenland, zum anderen nutzen auch Anlieger der Straße Am Großen Tief dieses Gartenland in Pacht. Die Erschließung erfolgt durch privatrechtliche Vereinbarungen.

Gemäß dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz wäre für das Plangebiet ein Spielplatz erforderlich. Es ergibt sich für die Größe dieses Spielplatzes:

Mischgebiet (MI): 5,95 ha x 0,5/0,8 GFZ	900,00 m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA): 3,44 ha x 0,5 GFZ	350,00 m ²
	1.250,00 m²

Damit ergibt sich ein Spielplatzbedarf (netto) von 0,13 ha.

Auf die Festsetzung eines Spielplatzes ist jedoch verzichtet worden, weil im angrenzenden Bebauungsplangebiet (Bebauungsplan Nr. O 20) genügend Spielplatzflächen zur Verfügung stehen, so daß der Spielplatzbedarf des Bebauungsplangebietes Nr. O 11 damit abgedeckt ist.

Von seiten der Gemeinde Moormerland wurde im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. O 11 gemäß § 5 [2] NSpPG ein Antrag auf Ausnahme von den Anforderungen des Gesetzes gestellt. Dieser Antrag ist mittlerweile bewilligt worden.

5.4 Verkehrserschließung

Die Erschließungsstruktur des Planbereiches ist bereits unter Punkt 4.3 dieses Erläuterungsberichtes beschrieben und wird in der vorhandenen Form festgeschrieben.

Die Landesstraße 1 ist erst ausgebaut worden, so daß eine völlige Neugestaltung vorläufig nicht in Frage kommt. Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung, die Straße An der Rotbuche wieder als baumbestandene Allee auszubilden, sollen im Zuge von späteren Ausbaumaßnahmen Bäume gepflanzt werden.

Im Rahmen der Dorferneuerungsplanung wurden verschiedene Alternativen zum Rückbau und zur Begrünung des Straßenraumes entwickelt. Die Anpflanzung von Bäumen sollte sich daran orientieren.

Die Erschließung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung 'Festplatz' wird über eine öffentliche Verkehrsfläche vorgenommen.

Die Gemeinde befindet sich zur Zeit in Kaufverhandlungen mit der Deutschen Bundesbahn. Es geht um Flächen, die von der Bundesbahn nicht mehr benötigt werden. Die Bahn will einen Streifen entlang des Kindergartengrundstückes veräußern. Dieser Streifen, der zur Erreichbarkeit des Festplatzes dient, wird als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen und macht das Gebiet insgesamt durchlässig.

Die Erschließung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Tennisplatz' erfolgt über einen neuen Weg südlich des Festplatzes, von der Straße An der Rotbuche aus. Dieser Weg wird ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

Westlich des Einmündungsbereiches Am Großen Tief/Emder Straße wird eine gemischte Verkehrsfläche ausgewiesen. Sie erhält die Zweckbestimmung 'Fußgänger- und Fahrradbereich'. Die Ziele dieser Festsetzung orientieren sich an der Wiederherstellung des historischen Marktplatzcharakters und sind Ergebnisse der Dorferneuerungsplanung.

Entlang des Friedhofs soll eine Wegeverbindung zum Oldersumer Sieltief gesichert werden. Daher wird die schmale Wegeparzelle zwischen Friedhof und Kirchengrundstück als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

Im nördlichen Teil des Heereweges befindet sich eine Stichstraße zur Erschließung von Wohngrundstücken. Am Ende dieses Stiches wird zur Verbesserung der Stellplatzsituation ein öffentlicher Parkplatz ausgewiesen.

Soweit nicht städtebauliche Gründe (historische, ortsbildprägende Bausubstanz, für das Ortsbild bedeutsame Raumkanten) dagegen sprechen, werden die Sichtdreiecke weitgehend berücksichtigt. Bei der Anpflanzung von Bäumen im Straßenraum werden hochkronige Bäume, die das Sichtfeld nicht einschränken, verwendet.

Weiterhin wird bei der Begrünung des Straßenraumes auf die gefahrlose Abwicklung des Ortsdurchgangsverkehrs Rücksicht genommen. Eine optische Einengung des Straßenprofils, die eine Geschwindigkeitsreduzierung zur Folge hat, ist beabsichtigt und entspricht den Zielen der Dorfenerneuerungsplanung.

5.5 Fläche für Bahnanlage

Die Flächen am nördlichen Plangebietsrand werden als Bahnanlagen ausgewiesen. Diese Flächen umfassen die Bahnlinie und die angrenzenden Flächen.

Im gültigen Flächennutzungsplan ist auch die Parzelle 42/4 als Bahnanlage ausgewiesen. Zur Zeit wird die Fläche nicht als Bahnanlage (auch nicht als Lagerplatz) genutzt. Die Gemeinde ist bestrebt, an dieser Stelle einen Festplatz zu errichten.

Um diese Zielvorstellung verwirklichen zu können, ist seitens der Bundesbahn ein Entwidmungsverfahren für die planfestgestellten Bahnanlagen durchzuführen.

Auf dem als Gelände, daß von der Bahn nicht mehr genutzt wird, befinden sich die Standflächen von 3 Bahnstromleitungen. Um die Bahnstromleitungsmasten in ihrem Bestand nicht zu gefährden, bzw. da diese Standflächen von einer Verkaufsverhandlung ausgenommen sind und eine Plazierung auf Fremdgrund nicht zugelassen werden kann, werden diese der Bahnanlage zugeordnet.

Um Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes, die aus der vorgesehenen Nutzung (Festplatz und Tennisplatz mit Beleuchtung, Betreten der Bahnanlagen infolge Spielplatz und Tennisplatz) resultieren können, auszuschließen, werden geeignete Maßnahmen getroffen.

Darüber hinaus werden der Bundesbahn Bauanträge für Bebauungen im 60-m-Bereich um die Bahnanlage zur Zustimmung vorgelegt.

Sollten Anpflanzungen im Bereich der Bahnanlage vorgenommen werden, werden die erforderlichen Pflanzabstände zu den Gleisanlagen gemäß den Bestimmungen der Deutschen Bundesbahn beachtet.

5.6 Altlasten

Östlich des Kindergartens bzw. südlich der Raiffeisengenossenschaft, angrenzend an den geplanten Festplatz, befindet sich die Altablagerung Nr. 457 014 06.

In Oldersum befand sich zwischen der jetzigen Schule und dem Kindergarten innerhalb des Grundstücks mit den Flurstücken 87/47 und 47/5 ehemals eine Müllkippe. Vor einigen Jahren ist dort eine Bereinigung durchgeführt worden, indem dort Grünanlagen geschaffen wurden und im Anschluß an den Kindergarten ein kleiner Marktplatz entstanden ist.

Am 10. September 1986 hat eine Ersterfassung (Datenerhebung) der Altlasten durch das STAWA Aurich der ehemaligen Mülldeponien in der Gemeinde Moormerland durch das Wasserwirtschaftsamt Leer stattgefunden. Im Rahmen der gezielten Nachermittlung (1989) des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen wurde die Ausdehnung und örtliche Lage der Altablagerung mit Hilfe der Gemeinde Moormerland ermittelt.

Im Rahmen des Altlastenprogramms Niedersachsen ist für diese Altablagerung eine Orientierungsuntersuchung und eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen. Daher hat der Landkreis Leer im November 1993 die H&M Ingenieurbüro GmbH⁵ aus Hesel mit der Durchführung des erforderlichen Untersuchungsprogramms sowie der Erstellung eines Abschlußgutachtens beauftragt.

Die wesentlichen Inhalte des Gutachtens werden im folgenden aufgeführt, das Original des Gutachtens ist beim Landkreis Leer oder bei der Gemeinde Moormerland einzusehen.

Ausgehend von den Daten der gezielten Nachermittlung (1989) sowie einer weiterführenden Bodenerkundung, die das Büro 1991 durchgeführt hat, wurden die Ausmaße sowie die Inhaltsstoffe der Ablagerung ermittelt und die Schutzgüter Boden, Luft und Wasser hinsichtlich einer möglichen Belastung überprüft werden.

Nach den Angaben der gezielten Nachermittlung 1989 handelt es sich um eine Bodenentnahmestelle, die im Zuge des Eisenbahnbaus entstanden ist. Im der Zeit der 50er Jahre bis 1972 soll die Grube mit Müll verfüllt worden sein. Die Grenzen der Altablagerung konnten bisher nicht erfaßt werden. Nach heutigem Kenntnisstand erstreckt sich das Untersuchungsgebiet von der Straße "An der Rotbuche" in östlicher Richtung über das Gelände des Kindergartens, einen Wendeplatz, den Sport- sowie Tennisplatz bis zum Oldersumer Sieltief. Die südliche Begrenzung erfolgt durch ein Graben parallel zur Eisenbahnlinie.

Bei den abgelagerten Abfällen handelt es sich den Angaben zufolge um Bauschutt, Haus- und Sperrmüll, hausmüllähnliche Gewerbeabfälle sowie landwirtschaftliche Gartenabfälle. Nach Auskunft der Anlieger sollen dort auch Ölkannister, Farbtöpfe, Asche sowie weitere undefinierte bzw. nicht näher beschriebene Abfälle abgelagert sein.

Schwerpunkte der Ablagerung mit nicht ausschließlichem Bauschuttanteil fanden sich auf dem Grundstück des Kindergartens, bei dem Tiefen von über 4 m erreicht wurden. Die Ablagerungen erstrecken sich bis zum Sportplatz. Bei dem Kindergarten steht ein großer Teil des Gebäudes auf der Ablagerung, am Mauerwerk zeigen sich Bereits Setzungsrisse. Des weiteren befindet sich dort ein Spielplatz mit einem Sandkasten.

⁵ H & M Ingenieurbüro GmbH, Umwelttechnik und Hydrogeologie, Leeraner Straße 38 - 40, 26835 Hesel

Das Gutachten wurde auf der Grundlage des Altlastenhandbuchs Niedersachsen von 1993 der Landesarbeitsgruppe Altablagerungen (NLWA / NLfB) durchgeführt.

Die Bewertung des Standortes erfolgte durch Ortsbesichtigungen, eigene Untersuchungsergebnisse, Befragung von Anliegern sowie durch Karten und Informationsmaterial. Für die detaillierte Untersuchung wurde folgendes durchgeführt:

- Bohrarbeiten (15 Sondierungsbohrungen) zur Ermittlung der horizontalen bzw. vertikalen Ausdehnung der Altablagerung sowie der Abfallzusammensetzung,
- Errichtung von Grundwassermeßstellen zur Ermittlung der hydrogeologischen Verhältnisse,
- Probennahme und chemische Untersuchungen:
 - * Feststoff- und Sedimentproben,
 - * Grundwasserproben,
 - * Oberflächenwasserproben,
- Bodenluftuntersuchung (Einbringung von 30 Gaspegeln in den Boden), Untersuchung auf den Gehalt an Methan, Kohlendioxid, Sauerstoff und Schwefelwasserstoff:

Des weiteren wurde der geologische Aufbau des Untergrundes untersucht und eine hydrogeologische Charakterisierung durchgeführt.

ERGEBNIS DER UNTERSUCHUNG

Die Sondierbohrungen haben gezeigt, daß die Ablagerungen in der umgebenden Kleischicht eingebettet sind. In den Deponiekörper eindringendes Niederschlagswasser sammelt sich dort und fließt gegebenenfalls in den südlich angrenzenden Graben ab. Ein direkter Eintrag von Schadstoffen ist unwahrscheinlich, aber dennoch nicht auszuschließen, da die Kleischicht zwar ein Grundwassergeringleiter ist aber nicht wasserundurchlässig ist.

Feststoffproben

Die chemische Analyse der ausgewählten Feststoffproben ergab Belastungen hauptsächlich durch Schwermetalle im wesentlichen im Bereich des Kindergartens (Haus- und Gewerbemüll) in einer Tiefe von etwa 1 bis 3 m unter GOK. Es handelt sich bei dem untersuchten Material jedoch nicht ausschließlich um Böden, sondern um eingelagerte Abfallstoffe.

Eine Auswaschung von Schadstoffen und damit eine Belastung des Grund- und Oberflächenwassers durch Schwermetalle konnte nicht festgestellt werden. Für die Gruppe der Kohlenwasserstoffe konnten im Grund- und Oberflächenwasser keine erhöhten Konzentrationen nachgewiesen werden.

Grund- und Oberflächenwasser

Eine direkte Verunreinigung des Oberflächenwassers durch Deponieinhaltsstoffe konnte im Rahmen dieses Untersuchungsprogrammes nicht nachgewiesen werden. Schwermetalle wurden nicht festgestellt, Konzentrationserhöhungen der Leitfähigkeit, von Ammonium oder den Parametern Natrium, Kalium,

Calcium, Magnesium lassen Deponieeinflüsse nicht gänzlich ausschließen. Die Veränderung der Konzentrationsverhältnisse kann jedoch auch begrenzt durch die Bewirtschaftung landwirtschaftliche Flächen bedingt sein.

Bodenluft

Die organischen Bestandteile, u.a. im Bereich des Kindergartens, lassen auf eine möglicherweise noch vorhandene Gasproduktion bzw. Umsetzung schließen. Das Kindergartengebäude steht zur Hälfte auf dem Deponiekörper, durch die Risse im Mauerwerk können Gaswegsamkeiten entstehen, die durch den Eintritt von Deponiegasen in die Innenräume ermöglicht wird. Die Vermutungen haben sich nur teilweise bestätigt. Hauptsächlich im Bereich des Wendeplatzes konnten vereinzelt Methankonzentrationen festgestellt werden, die allerdings oberirdisch keine Gefährdung bedeuten. Im Bereich des Kindergartens und des Sport- und Tennisplatzes ergaben sich keine erhöhten Methankonzentrationen.

Kindergarten

Eine spezielle Beprobung der für Kindergärten spezifischen Gefährdungspunkte stand zu dem Zeitpunkt des Gutachtens aus dem Jahre 1994 noch aus. Kinder zwischen einem und sechs Jahren gelten im allgemeinen als die empfindlichste Nutzergruppe. Für Kinder ist der Aufnahmepfad die orale Bodenaufnahme, eine inhalative Exposition auf Schadstoffe ist in der Regel nicht anzunehmen. Eine Beprobung unter Berücksichtigung dieser Problemstellung müßte verschiedene Bereiche, in denen sich spielende Kinder aufhalten, erfassen und unterscheiden. In erster Linie wäre der Spielsand des Sandkastens, aber auch der Bodenbereich des Spielplatzes sowie ev. das vegetationsfreie Umfeld zu nennen, da dort auch "Buddelleien" von Kleinkindern möglich sind. Die "Buddeltiefe" beträgt ca 35 cm. Es sollte dabei berücksichtigt werden, daß bewegliche Gegenstände wie auch Boden oder Sand von Kleinkindern verschluckt werden können. Um die Spielbereiche der Kinder zu überprüfen, erschien eine speziell darauf ausgerichtete Beprobung der angesprochenen Gefahrenpunkte sinnvoll.

Um die Entwicklung der Oberflächen- und Grundwassersituation in Bezug auf Schadstoffeinträge aus dem Deponiekörper überprüfen zu können, sollten die Grundwassermeßstellen und der angrenzende Graben zukünftig in Abständen von ca. 6 Monaten beprobt werden.

In Bezug auf die Deponiegassituation ist kein Handlungsbedarf erkennbar. Eine spezielle Beprobung und Analyse der Raumluft des Kindergartens erscheint nicht notwendig, da in diesem Bereich keine unzulässigen Methankonzentrationen ermittelt wurden. Künftigen Nutzungen als Marktflächen steht bei weitgehend unversiegelten Geländeoberflächen nicht entgegen.

Die ergänzende Untersuchung speziell für den Bereich Kindergarten wurde im Januar 1995 von dem Büro H&M durchgeführt.

Im Rahmen dieser ergänzenden Untersuchung wurden der Sandkasten sowie die vegetationsfreien Bodenbereiche des Spielplatzes jeweils im unmittelbaren Umfeld der Spielgeräte untersucht. Die relevante Beprobungstiefe betrug im Bereich des Sandkastens etwa 35 cm (die sog. Buddeltiefe), während in den

Bodenbereichen im Umfeld der Spielgeräte eine Beprobungstiefe von 10 cm als ausreichend angesehen wird.

Die Untersuchung führte zu folgendem Ergebnis:

Bei der Bewertung von Metallen im Boden von Kinderspielplätzen ist als wesentlicher Expositionspfad der spielenden Kinder die unmittelbare orale Aufnahme von Bodenpartikeln anzusehen.

Da keine Kenntnisse über Bodenbeschaffenheit, und die Bioverfügbarkeit der einzelnen Schadstoffe, vorliegen, wird zunächst davon ausgegangen daß die ermittelten Werte den verfügbaren Anteil angeben. Damit wird gleichermaßen sichergestellt, daß in der Beurteilung unterschiedlich hohe Sicherheitsfaktoren enthalten sind.

Die chemische Analyse der entnommenen Proben läßt keine Auffälligkeiten erkennen, so daß eine weitere Differenzierung des Probenmaterials hinsichtlich vertikaler Anordnung, Beschaffenheit und Korngrößenzusammensetzung nicht notwendig erscheint. Die Proben des Sandkastens sowie der vegetationsfreien Flächen im Umfeld der Spielgeräte weisen insgesamt geringe Gehalte der untersuchten Schwermetalle auf. Ein wesentlicher Beitrag zur Gesamtschwermetallbelastung ist hier nicht zu erwarten. Eine gesundheitsgefährdende Wirkung bzw. ein ein größeres als das allgemein vorhandene Risiko sind somit in diesem Fall nicht anzunehmen.

5.7 Immissionsschutz

Die Ausweisung eines Mischgebietes unter Berücksichtigung der in unmittelbarer Nähe verlaufenden Bundesbahnlinie Emden - Leer erforderte eine Schallschutzberechnung. Sie wurde auf der Grundlage der DIN 18005, Teil 1 (Mai 1987) durchgeführt.

Laut Mitteilung der Deutschen Bundesbahn verkehren auf dem Streckenabschnitt Emden - Leer folgende Züge:

In der Zeit von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr 48 (40) Reisezüge und 37 (41) Güterzüge;
in der Zeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr sieben (zwei) Reisezüge und 19 (neun) Güterzüge.⁶

Tagwerte Bahn (Mischgebiet)

48 Reisezüge zwischen 06.00 Uhr und 22.00 Uhr = 3,0 Züge/Stunde

37 Güterzüge zwischen 06.00 Uhr und 22.00 Uhr = 2,3 Züge/Stunde

⁶ Die in Klammern stehenden Zahlen sind der Untersuchung des TÜV Norddeutschland e.V. entnommen, der im Juli 1980 Schallimmissionsmessungen in Neermoor durchgeführt hat; vgl. TÜV Norddeutschland e.V.: Schalltechnische Stellungnahme zum Baugebiet N 21 der Gemeinde Moormerland, Ortsteil Neermoor, 24. September 1980

Korrektur Anzahl Züge und mittlere Zuglänge aus Bild 5 DIN (mittlere Zuglänge - 300 m):

$$\begin{aligned}L_{I,i} &= 12,0 \text{ dB(A)} \\L_t &= 69,8 - 0 - 5 \\L_t &= \mathbf{64,8 \text{ dB(A)}}$$

Nachtwerte

7 Reisezüge zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr = 0,9 Züge/Stunde

19 Güterzüge zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr = 2,4 Züge/Stunde

$L_{I,i} = 10 \text{ dB(A)}$ (Bild 5)

$L_{V,i} = 0,1 \text{ dB(A)}$ (Bild 6; mittlere Geschwindigkeit 100 km/h)

$L_{D,i} = 7,8 \text{ dB(A)}$ (Bild 7; Anteil scheibengebremsster Fahrzeuge 27%)

$L_{F,i} = 0 \text{ dB(A)}$ (Tabelle 5)

Mittelungspegel aus Gleichung (28) der DIN:

$$\begin{aligned}L_{m,E,i} &= 51 + 10 + 0,1 + 7,8 + 0 \\L_{m,E,i} &= \mathbf{68,9 \text{ dB(A)}}$$

Beurteilungspegel nach Gleichung (27) der DIN:

$$\begin{aligned}L_T &= 68,9 - 0 - 5 \\L_T &= \mathbf{63,9 \text{ dB(A)}}$$

Geschwindigkeitskorrektur aus Bild 6 der DIN (mittlere Geschwindigkeit = 110 km/h):

$$L_{V,i} = 1,0 \text{ dB(A)}$$

Korrektur für den Anteil scheibengebremsster Fahrzeuge aus Bild 7 (Anteil scheibengebremsster Fahrzeuge = 60%):

$$L_{D,i} = 5,8 \text{ dB(A)}$$

Korrektur zur Berücksichtigung der Zugart aus Tabelle 5:

$$L_{F,i} = 0 \text{ dB(A)}$$

Mittelungspegel aus Gleichung (28) der DIN:

$$\begin{aligned}L_{m,E,i} &= 51 \text{ dB(A)} + L_{I,i} + L_{V,i} + L_{D,i} + L_{F,i} \\L_{m,E,i} &= 51 + 12,0 + 1,0 + 5,8 + 0 \\L_{m,E,i} &= \mathbf{69,8 \text{ dB(A)}}$$

Beurteilungspegel nach Gleichung (27) der DIN:

$$L_T = L_{m,E} - L_S + L_{KQ}$$

Der Abstand der Bahnlinie zum Mischgebiet beträgt 25 m. Das Gelände des Mischgebietes liegt 2 m unter Gleisniveau.

Vergleich Mittelungspegel mit dem Planungspegel

Mischgebiet

Tagwert: 64,8 (66,8) dB(A) - Planungsrichtpegel: 60 dB(A)

Nachtwert: 63,9 (60,9) dB(A) - Planungsrichtpegel: 45 dB(A)

tags

(06.00 Uhr bis 22.00 Uhr): Der Planungsrichtpegel wird um 4,8 (6,8) dB(A) überschritten.

nachts

(22.00 Uhr bis 06.00 Uhr): Der Planungsrichtpegel wird um 18,9 (15,9) dB(A) überschritten.

Die Planungsrichtpegel lassen sich nahe an Verkehrswegen und an der Grenze zu höheren Planungsrichtpegeln nicht immer einhalten. Überschreitungen um mehr als 10 dB(A) sollten aber nur in besonders begründeten Ausnahmefällen zugelassen werden.

Die Lärmsituation im Mischgebiet südlich der Emder Straße stellt sich so dar, wie sie im Lärmschutzgutachten⁷ zusammenfassend beschrieben wird: "Das Mischgebiet (MI), § 6 BauNVO beidseitig der L 2 (Emder Straße) und teilweise im Zuge der L 1 (Bahnhofstraße) entspricht den Normen und Richtlinien und sichert die Einhaltung der Immissionsrichtwerte in der Wohnnachbarschaft, wenn

7

Jacobs, H., 1985

- a) infolge Verkehrslärms,
- b) infolge Industrielärms (Werft, Hafen)

die Nutzung der benachbarten Grundstücke mit unterschiedlicher Schutzwürdigkeit unter Beachtung der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme dazu führen kann, daß Nachteile infolge des Bestandsschutzes der Anlagen hingenommen werden müssen."

Die Überschreitung der nächtlichen Planungsrichtpegel erfordert Lärmschutzmaßnahmen. Es sollen daher aktive Maßnahmen entlang der Emissionsquelle vorgenommen werden. Es war vorgesehen, einen Lärmschutzwall in ca. 20 m Breite und 5 m Höhe zu errichten. Dafür wäre die Inanspruchnahme bundesbahneigener Flächen erforderlich gewesen.

Da sich jedoch auf den bundesbahneigenen Flächen technische Anlagen befinden, die auch künftig von der Bahn benötigt werden und eine Verlegung dieser Anlagen nur mit erheblichem Kostenaufwand zu Lasten des Erwerbers durchgeführt werden kann, wird die Fläche für Maßnahmen zum Lärmschutz entgegen den ursprünglichen Planungsabsichten bis an die Bundesbahngrenze reduziert.

Die Errichtung eines reinen Erdwalles ist jedoch aufgrund der zur Verfügung stehenden versiegelten Flächen nicht mehr möglich. Um die für den Lärmschutz erforderliche Höhe zu erreichen, ist entweder eine Kombination aus einem Erdwall und einer Wand oder einer bepflanzten Wand erforderlich.

Bei der Anlage der Lärmschutzmaßnahme entlang der Bahn wird darauf geachtet, daß die Beeinträchtigungen für die vorhandenen Gehölzbestände so gering wie möglich sind.

Wann die Anlage zur Ausführung kommt, kann mit dem Bebauungsplanverfahren nicht geregelt werden.

Die durch die Bahnanlage verursachten Immissionen belasten das angrenzende Mischgebiet (östlich An der Rotbuche) erheblich. Die möglichen Bewohner/innen dieses Mischgebietes sollen vor den auf sie einwirkenden Verkehrsimmissionen geschützt werden.

Im Bebauungsplan ist deshalb festgesetzt, daß die zu den Bahngleisen bzw. die nach Westen und Osten hin orientierten Fensteröffnungen der Wohn- und Schlafräume mit Schallschutzfenstern auszustatten sind. Die Verpflichtung zum Einbau von Schallschutzfenstern wird wirksam bei Neubauten, wesentlichen Änderungen von Gebäuden und Modernisierung von Fenstern.

Die Ausweisung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Tennisplatz' und innerhalb der Gemeinbedarfsfläche das 'Kleinspielfeld' erfordern die Berücksichtigung des Immissionsschutzes.

Vorhanden sind zwei Tennisplätze und ein Kleinspielfeld zum Schulunterricht. Für das bereits bebaute Allgemeine Wohngebiet besteht aufgrund der Distanzfläche von 40 m genügender Abstand zum Rand der Tennisanlage.

Im Erlaß des Umweltministers vom 14. November 1988⁸ wird von einer Tennisanlage mit zwei Plätzen ein Mindestabstand zum nächsten Wohnhaus (WA-Gebiet) von 35 m gefordert. Dabei wird von einem zwölfstündigen Spielbetrieb an Sonn- und Feiertagen, von dem drei Stunden in die Ruhezeit fallen, ausgegangen.

Auf dem Grundstück Am Bahndamm 1 (Flurstück 341/7) bestand bis 1972 die Molkerei Oldersum. Nach Angaben eines früheren Mitarbeiters der Firma fielen wesentliche Mengen Molke an, die mit Reinigungsmitteln durchsetzt waren. Diese Abwässer wurden in eine größere Klärgrube abgeleitet, die sich unter einem Gebäude befand.

Gebäude und Kläranlage sind nicht mehr vorhanden. Nach dem derzeitigen Stand der Kenntnis werden erhebliche Belastungen von dem Plangebiet nicht ausgehen.

5.8 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

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

Innerhalb des Plangebietes befinden sich einige Trinkwasserversorgungsleitungen. Diese werden nicht überbaut, und die Abstände von beiderseits 2 m werden eingehalten. Zur Sicherung der Leitungen auf den überbaubaren Flächen werden Leitungsrechte festgesetzt.

Im Bereich des Festplatzes werden die Leitungen in das Wegenetz einbezogen und als Zufahrtsstraße überbaut. Es ist daher zu empfehlen, eine Verstärkung der Rohre vorzunehmen.

Im Bereich der Bahnlinie muß der Lärmschutzwall so ausgebildet werden, daß die Leitungen nicht überbaut werden.

Elektrizitäts- und Gasversorgung

Die Elt- 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 vorhandenen Kläranlage in der Ortschaft Oldersum zugeführt. Die Aufnahmekapazität der vorhandenen Kläranlage ist ausreichend, die zusätzliche Einrichtung von Kleinkläranlagen ist nicht erforderlich.

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

Es wurde festgestellt, daß eine Anschlußmöglichkeit für alle noch zu errichtenden Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gegeben ist.

In die Gräben der Bundesbahn dürfen keine Oberflächen- und Abwässer aus dem Planungsgebiet eingeleitet werden.

Fernmeldeversorgung Zur fernmeldetechnischen Versorgung im Plangebiet ist die Verlegung neuer Leitungen erforderlich.

5.9 Städtebauliche Übersichtsdaten

Gesamte Fläche (Größe des Plangebietes)	18,91 ha
Erschließungsfläche	3,02 ha
Gemeinbedarfsfläche	3,00 ha
Grünfläche	0,41 ha
Sondergebiet	0,21 ha
Wohngebietsfläche	3,44 ha
Dorfgebietsfläche	0,72 ha
Mischgebietsfläche	5,95 ha
Gewerbegebietsfläche	0,76 ha
Bahnanlagenfläche	1,14 ha
Wassergebietsfläche	0,26 ha
davon: Fläche für Aufschüttung	0,07 ha
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	0,25 ha

6. KOSTEN DER DURCHFÜHRUNG

Die Kosten der Durchführung setzen sich zusammen aus:

Straßenbau	DM	200.000,--
Gemeinbedarfsfläche	DM	150.000,--
Grünflächen	DM	150.000,--
Gesamtkosten	DM	500.000,--

Die Kostenverteilung richtet sich nach den satzungsrechtlichen Bestimmungen der Gemeinde Moormerland.

7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG DES ORTSBILDES

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

- § 3: Höhen Fußbodenhöhe über dem Erdgeschoß
 Traufhöhe
- § 4: Dächer Dachform
 Dachneigung
 Dachfirstrichtung
 Dachaufbauten
 Dachmaterial und -farbe
- § 5: Außenwände Wandöffnungen, Material und Farbe
- § 6: Einfriedungen Materialien
 Höhen
- § 8: Werbeanlagen Größen

Begründung zu § 1: Geltungsbereich

Oldersum ist eine typische Langwarfensiedlung. Die Langwarfenstruktur ist noch deutlich zu erkennen. Ursprünglich wurden diese Langwarfen als Handels- und Gewerbesiedlungen angelegt. Dementsprechend sind auch die Gebäude gestaltet.

Bis zur Mitte dieses Jahrhunderts sind in Oldersum eine Reihe von reizvollen Ortsbildern entstanden, angefangen von der kleinteiligen Bebauung an der Emder Straße und Am Großen Tief (Zone 1), über große landwirtschaftliche Hofstellen mit dem typischen ostfriesischen Gulfhaus bzw. dem kleineren Fehntjer Haustyp bis zu den gründerzeitlichen Villenhäusern entlang der Straße An der Rotbuche (Zone 2).

Gründe für die gleichartigen Ortsbilder sind in der Verwendung von gleichen Materialien sowie in den wenig geänderten handwerklichen Bautraditionen (Mauern, Zimmern) zu finden.

Darüber hinaus hatte sich der Nutzungszweck (Landwirtschaft, Handwerk, Handel, Wohnen) wenig verändert.

In der Nachkriegszeit wirkten sich die veränderten sozialen und wirtschaftlichen Verhältnisse negativ auf die Ortsgestaltung aus. Zum einen ging durch den verkehrsgerechten Ausbau der Hauptverkehrsstraßen wertvolle Bausubstanz verloren, zum anderen büßten die Gebäude durch unproportionierte Wandöffnungen an den Fassaden ihre Gestaltqualitäten ein.

Für Gebäude aus den 50er und 60er Jahren wurden teilweise städtische Bauweisen übernommen, die zum vorhandenen Baubestand nicht paßten.

Das Ziel dieser örtlichen Bauvorschrift ist es, die historischen Gebäude zu bewahren, Gestaltmängel zu korrigieren und bei Neubauten einen Gestaltungsrahmen zu setzen, so daß sich Neues und Altes harmonisch ergänzen. Insofern soll diese Bauvorschrift eine positive Baupflege und -gestaltung bewirken

und insbesondere für das gesamte Ortszentrum einen einheitlichen Gestaltungsrahmen setzen, der sich an der historischen Gestaltungsstruktur der Jahrhundertwende orientiert.

Die Einteilung der Zonen bezieht sich hauptsächlich auf die vom öffentlichen Straßenraum sichtbaren Strukturelemente der Gebäude.

Begründung zu § 2: Allgemeine Anforderungen

Die in dieser örtlichen Bauvorschrift festgelegten Rahmenbedingungen sind von der historischen Bebauung des ausgehenden 19. Jahrhunderts bzw. beginnenden 20. Jahrhunderts abgeleitet. Die gestalterischen Rahmenbedingungen sollen auf den gesamten Ortskern angewandt werden, um die Einheit dieses Ortsbereiches wiederherzustellen und sichtbar und erlebbar zu machen.

Begründung zu § 3: Höhen

Bei der historischen Bebauung waren große Sockel oder Kniestöcke (Drempel) unüblich. Der Sockel von 50 cm Höhe gestattet drei Stufen als bewußtmachende Schmutzgrenze zwischen Außen und Innen.

Die Traufhöhe von 3,70 m ermöglicht eingeschossige Gebäude mit einer Sockelhöhe von 0,50 m plus 2,75 m Geschoß, die Traufhöhe von 6,50 m zweigeschossige Gebäude mit einer Sockelhöhe von 0,50 m plus zweimal 2,75 m Geschoß.

In Anpassung an das ortübliche Erscheinungsbild soll die Kleinteiligkeit der vorhandenen Gebäude gewahrt bzw. bei Neubaumaßnahmen hergestellt werden. Darüber hinaus soll sich die durch planungsrechtliche Festsetzungen getroffene Ein- und Zweigeschossigkeit auch im äußeren Erscheinungsbild widerspiegeln.

Begründung zu § 4: Dächer

Typisch für das Ortsbild in Oldersum sind steile, geschlossene, rote bis rotbraune, gleichgeneigte Satteldächer mit abgewalmten Giebeln (Krüppelwalmdach). Bei zweigeschossiger Bauweise sind auch Walmdächer vorhanden. Die vorhandene Dachlandschaft soll erhalten und gewahrt werden. Bei Neubau-, Umbau- und Renovierungsmaßnahmen soll an die historische Bauweise angeknüpft werden. Insbesondere bei Umbau- und Renovierungsmaßnahmen soll darauf hingewirkt werden, diese Strukturen wieder aufzunehmen. Daher sind die Dächer entsprechend zu gestalten. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit der vorhandenen Energie sind Solarelemente und Solaranlagen jedoch zulässig.

Um die Seitenanzahl einer großen Dachfläche zu gewährleisten, dürfen Abwalmungen an der Giebelseite nicht zu flach sein. Die Abwalmungen an der Giebelseite dürfen daher die des Hauptdaches nicht unterschreiten.

Die Dachfirstrichtung ist von der Bebauung abgeleitet und dementsprechend festgesetzt. In den historischen Bereichen an der Emder Straße und Am Großen Tief, die durch ihre straßenbegleitende Bebauung entscheidend zur Raumbildung betragen, hat sich eine kleinteilige Bebauung herausgebildet. An den kleinparzellierten Grundstücken läßt sich noch die Bebauungsstruktur der Jahrhundertwende ablesen. Um diesen Eindruck auch weiterhin zu gewährleisten, erfolgt eine Festsetzung der Firstrichtung. Im Zusammenhang mit den weiteren Rahmenbedingungen kann der historische Bereich weitgehend erhalten bleiben bzw. bei Neubauten daran angeknüpft werden.

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. Um das Dach als solches erkennbar zu lassen, ist die Traufe durchgängig sichtbar zu führen.

Loggien und Fenstereinschnitte beeinträchtigen die Wirkung der Dachlandschaft und werden daher von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

Um den Bauherren nicht einer zu großen Einschränkung zu unterwerfen, dürfen jedoch kleinere Nebengebäude und Garagen bis zu einer Grundfläche von 21 qm als Flachdachgebäude errichtet werden. Da es sich hier nur um kleine Baukörper handelt, wird das gesamte Erscheinungsbild dadurch nicht gestört. Nebenanlagen und Garagen, die einen größeren Baukörper erfordern, sind jedoch entsprechend den Gestaltungsvorschriften der Hauptgebäude herzustellen.

Begründung zu § 5: Außenwände

Die traditionellen ortstypischen Außenwandmaterialien der historischen Bebauung sind rote bis rotbraune Ziegel. Dies wird als das prägende Gestaltungselement für den Ortskern herangezogen. Mit Ausnahme der Zone 2 ist diese Bauweise im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes anzuwenden. In der Zone 2 gibt es einige Putzbauten, die nur für diesen Bereich prägend sind und dort zugelassen werden.

Für untergeordnete Bauteile bis zu 10 % der jeweiligen Außenbaufläche dürfen auch andere Materialien verwendet werden. Ausgeschlossen sind jedoch Glasbausteine, weil dieses ein Material ist, daß erst in den letzten Jahrzehnten Verwendung fand und mit den althergebrachten Materialien nicht in Einklang steht.

Die Außenwände der historischen Bebauung sind nur durch wenige kleinformatige Fensteröffnungen unterbrochen. Aufrechtstehende Fensterformate mit Breiten von 0,90 m bis 1,30 m sind typisch. Fenster und Türöffnungen sollen daher ein stehendes Format mit einer Mindestproportion von 1:1,4 aufweisen. Querformatige Fenster sind auch möglich, wenn eine senkrechte Gliederung vorgenommen wird. Dieses soll verhindern, daß zu große Fensteröffnungen die Außenwandflächen 'ausgehöhlt' erscheinen lassen. Die größeren Öffnungen sollen gegliedert sein, um den gewünschten Gesamteindruck des stehenden Fensterformates zu erreichen.

Begründung zu § 6: Einfriedungen

Bestimmend für den Gesamteindruck einer Straße sind nicht nur die Gebäude allein, sondern auch die Wechselwirkung zwischen Gebäuden, Vorgärten und Einfriedungen. Außer in der Zone 1, die mehr städtisch geprägt ist, soll das Material der Einfriedung dem ländlichen Charakter entsprechen.

Ortsbildtypisch für Oldersum sind feste Einfassungen aus Mauerwerk (Naturstein oder Sichtmauerwerk in "rot " bis "rotbraun"), Zäune aus Holz oder Eisen mit senkrechter Anordnung oder lebende Hecken aus standortgerechten heimischen Gehölzen. Mit den genannten Materialien ist ein ausreichender Gestaltungsspielraum (z.B. durch Kombination) gewährleistet. Die Gestaltung des Ortsbildes soll nicht nur durch die Gebäude erfolgen, sondern auch durch die ortsbildgerechte Gestaltung der Einfriedungen komplettiert werden.

Um die Wirkung des Gesamteindruckes von Gebäude und Straßenraum nicht zu zerstören, dürfen die Einfriedungen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Durch die Höhenbegrenzung soll verhindert werden, daß einzelne Gebäude und Vorgärten hinter einer undurchdringlichen Bretterwand oder Ziegelmauer 'verschanzt' werden.

Andererseits soll jedoch die räumliche Trennung von Privatgrundstück und öffentlichem Straßenraum deutlich erkennbar sein. Daher ist für die Einfriedungen eine Mindesthöhe von 80 cm vorgeschrieben.

Begründung zu § 7: Farbtöne

Die Farbgestaltung der Fassaden und Dächer ist entsprechend den historischen Vorbildern in Oldersum vorzunehmen. Typisch sind bei Ziegelmauerwerk und Dachziegeln Farbtöne in einer "Rot"/"Rotbraun"-Skala. Bei Putzbauten sind Beigetöne und "Weiß" vorherrschend.

Begründung zu § 8: Werbeanlagen

Durch § 8 sollen die Art, Gestaltung und Einordnung der Werbeanlagen geregelt werden. Die Satzung wird keine grundsätzlichen Verbote über die Zulässigkeit bestimmter Arten von Werbeanlagen aussprechen. Mit ihr wird angestrebt, Art und Ausmaß der Werbung mit den ebenso berechtigten Wünschen nach Erhaltung und Schutz des Ortsbildes in Einklang zu bringen. Grundsätzlich sollen die Werbeanlagen sich der Fassadenstruktur unterordnen und für sich genommen nicht dominieren. Die Harmonie des Ortsbildes soll durch Werbeanlagen nicht unterbrochen werden. Daher sind Werbeanlagen in Leuchtfarben bzw. Leuchtreklamen nicht zulässig.

Begründung zu § 9: Besondere Anforderungen für die Zone 1

Die Zone 1 an der Emders Straße und Am großen Tief gehört zu den besonders prägenden Bereichen von Oldersum. Die kleinteilige Bebauung spiegelt die historischen Bauformen der Jahrhundertwende wieder. Die straßenbegleitende Bebauung ohne Grenzabstände zur öffentlichen Verkehrsfläche trägt stark zur Raumbildung bei.

Durch die Festsetzung der Traufhöhen soll diese Kleinteiligkeit gewahrt bleiben..

Kragdächer sind in der historischen Bebauung unüblich. Die Beschränkung der Kragdächer und feststehender Markisen soll die Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes der Fassade und des gesamten Straßenraumes so gering wie möglich halten.

Dachflächenfenster beeinflussen das Gesamtbild eines Daches negativ. Da die Traufhöhen in der Zone 1 relativ niedrig liegen und man die Dachflächen bewußter wahrnehmen kann, sollen hier Fenster in der Dachhaut als Gauben ausgebildet werden.

Für die Ortsgestaltung entscheidend ist die Homogenität des Erscheinungsbildes der Bebauung. Der harmonische und zugleich lebendige Gesamteindruck ergibt sich aus dem Bezugsrahmen der einzelnen Baukörper und Bauteile zueinander. Deshalb soll durch die Festlegung einer maximalen Breite, die sich aus der vorhandenen Bebauung ableitet, das vorhandene Erscheinungsbild erhalten bleiben.

Die historischen Fenstermaße wurden abgeleitet aus der damaligen größtmöglichen Spannweite zur Herstellung von Fensterstürzen. Dieses Maß betrug in der Regel 0,95 m. Die Festsetzungen für die Fensteröffnungen in der Zone 1 wurden in Anlehnung an die historischen Vorbilder getroffen. Dieses gilt auch für Schaufenster.

Begründung zu § 10: Besondere Anforderungen für die Zone 2

Da es sich hier um Baukörper mit einer größeren Grundfläche handelt, sind höhere Traufhöhen als z.B. in Zone 1 vorhanden. Daher sind hier Ausnahmen von den in § 3 getroffenen Höhenfestsetzungen zulässig.

Die um die Jahrhundertwende erstellten Gebäude An der Rotbuche haben als Außenwand 'helle' Putzflächen, und typisch für diese Zeit sind auch glasierte Dachziegel. In der Zone 2 sind diese Ausführungen daher zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig. Dachflächenfenster gehören nicht zu den typischen Gebäudemerkmale. Dacheinschnitte, die zur öffentlichen Verkehrsfläche ausgerichtet sind und das Ortsbild nachhaltig beeinflussen, müssen daher als Gauben ausgebildet werden.

Auch in dieser Zone sollen die Fensterformate dem historischen Vorbild nachempfunden werden. Es erfolgen die gleichen Festsetzungen wie in Zone 1.

Bei den Grundstücken An der Rotbuche sind die Baukörper so angeordnet, daß zwischen der Straßenbegrenzungslinie und dem Gebäude Freiflächen verbleiben. Diese Flächen sollen gärtnerisch

gestaltet werden. Die Grundstückseinfriedigungen dürfen eine Höhe von 80 cm bzw. 100 cm nicht überschreiten.

Mit diesen Anforderungen an die Gestaltung der Einfriedigungen und der Vorgärten soll bewirkt werden, daß die Vorgärten in den Erlebnisbereich des Straßenraumes einbezogen werden.

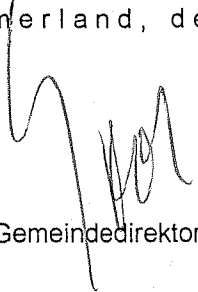
In Anlehnung an die vorhandenen Putzbauten können Einfriedigungen auch als Mauern mit Putz im Farbton weiß gestaltet werden.

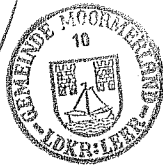
8. BISHERIGER VERFAHRENSABLAUF ZUM BEBAUUNGSPLAN

16. September 1974	Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan Nr. O 11
19. September bis 21. Oktober 1977	1. öffentliche Auslegung gemäß § 2a [6] BBauG
29. September bis 31. Oktober 1978	2. öffentliche Auslegung
14. Juni 1983	Änderung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. O 11
19. Oktober 1988	Bürgerbeteiligung gemäß § 3 [1] BauGB
März bis 12. Mai 1989	Beteiligung gemäß § 4 [1] BauGB
21. Februar 1990	Auslegungsbeschluß gemäß § 3 [2] BauGB
15. Februar 1993 16. März 1993	3. Öffentliche Auslegung
19. April 1994	Satzungsbeschluß
14. Dezember 1994	Aufhebung des Satzungsbeschlusses vom 19. April 1994
14. Dezember 1994	erneuter Satzungsbeschluß

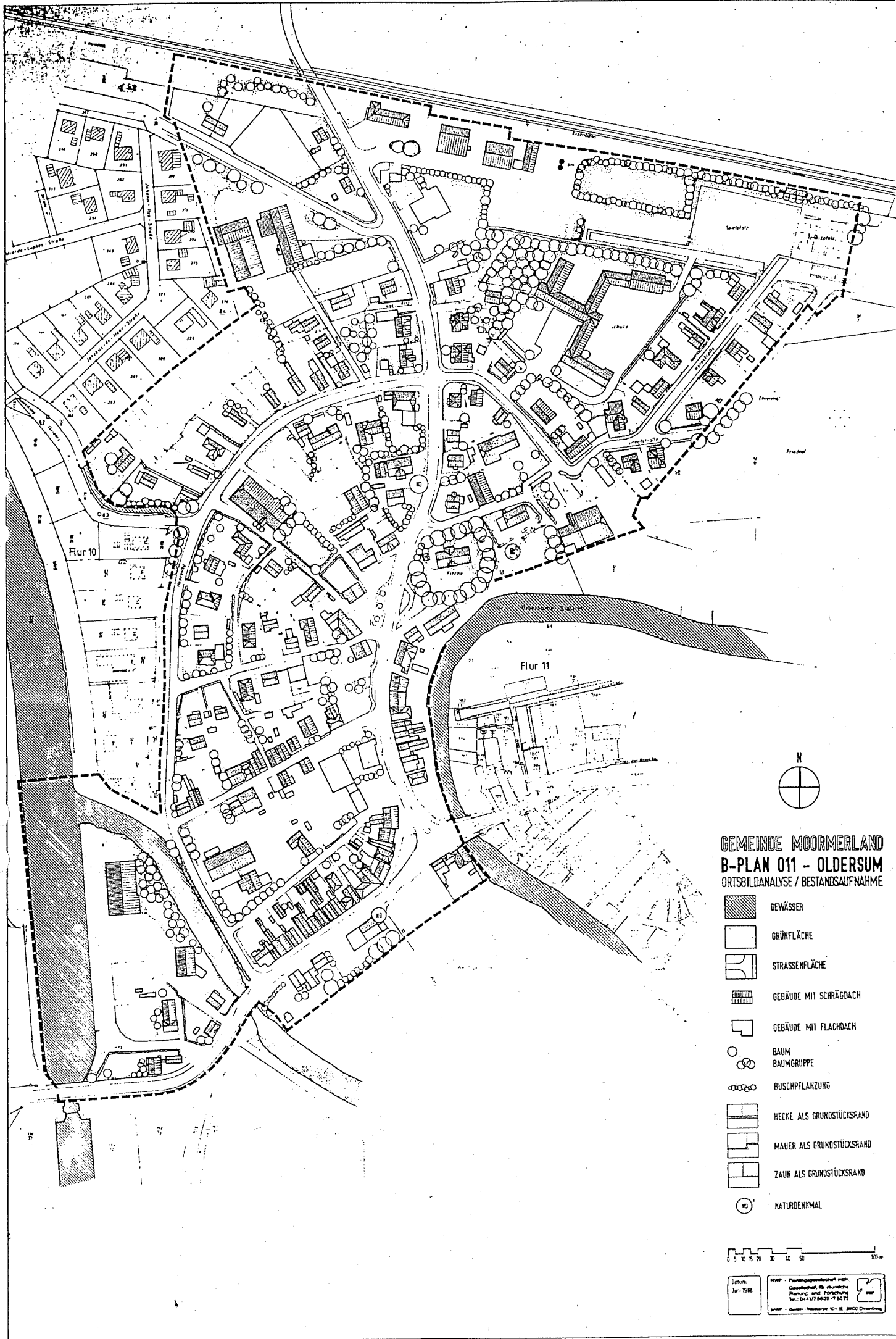
Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluß gemäß § 10 BauGB vom **14. Dezember 1994** zu Grunde gelegen.

Moormerland, den **26. Juni 1995**


Gemeindedirektor



Anhang

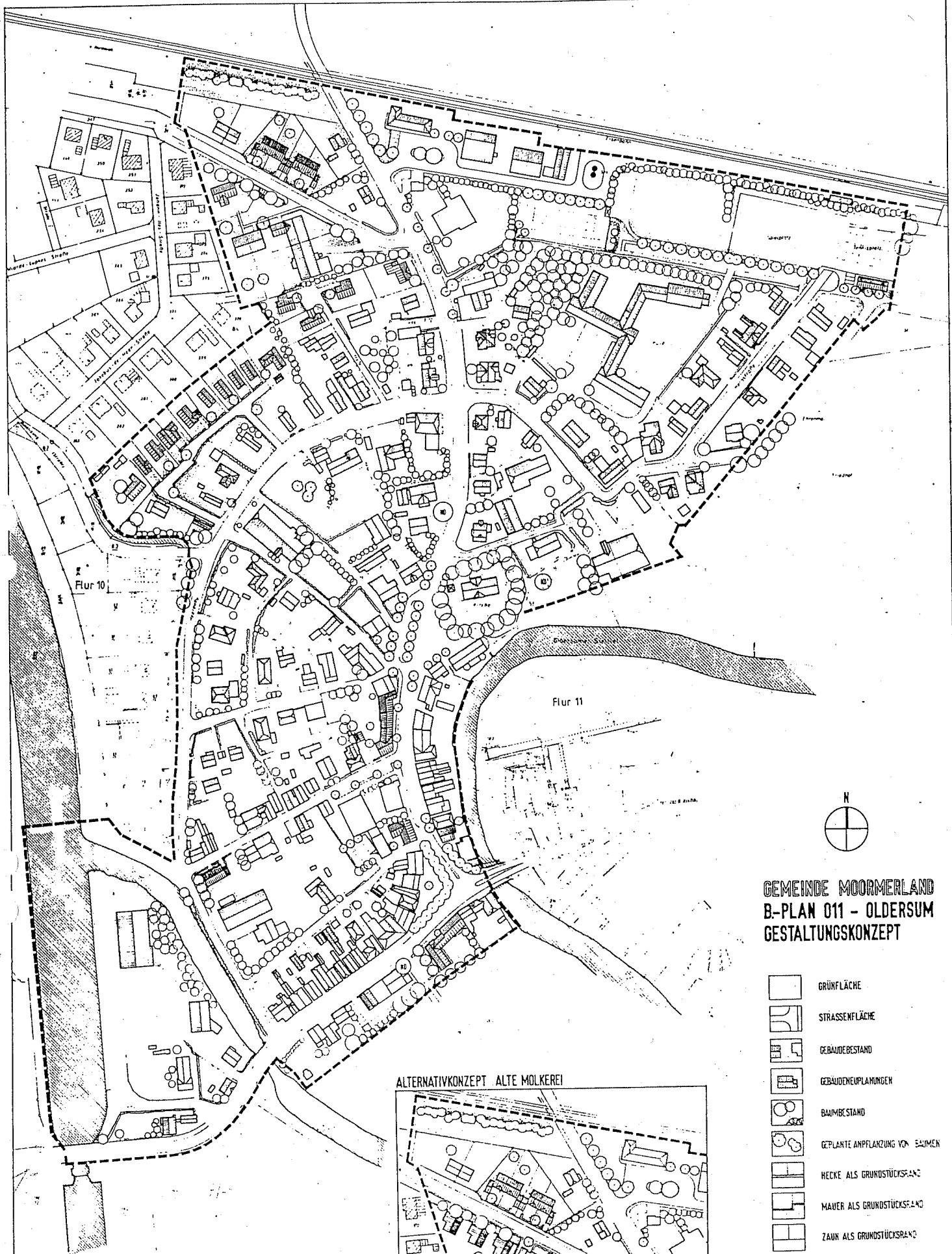


GEMEINDE MOORMERLAND
B-PLAN 011 - OLDERSUM
 ORTSBILDANALYSE / BESTANDSAUFNAHME

-  **GEWÄSSER**
-  **GRÜNFLÄCHE**
-  **STRASSENFLÄCHE**
-  **GEBÄUDE MIT SCHRÄGDACH**
-  **GEBÄUDE MIT FLACHDACH**
-  **BAUM**
BAUMGRUPPE
-  **BUSCHPFLANZUNG**
-  **HECKE ALS GRUNDSTÜCKSRAND**
-  **MAUER ALS GRUNDSTÜCKSRAND**
-  **ZAUN ALS GRUNDSTÜCKSRAND**
-  **NATURDENKMAL**

0 5 10 20 30 40 50 100 m

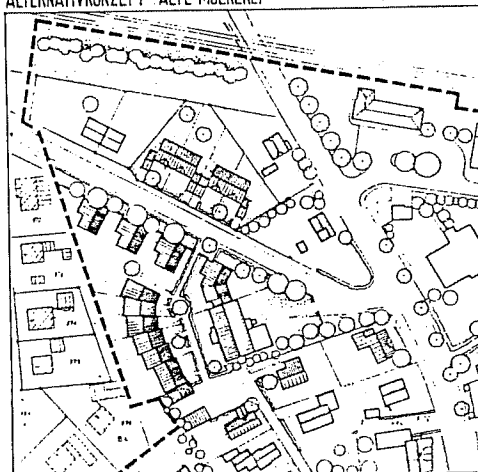
Datum: Jan. 1982
 MAF - Planungsgesellschaft mbH
 Gesellschaft für städtische
 Planung und Forschung
 Tel. (0411) 6620-1 6622
 MAF - Günter - Meierstr. 10-12, 3800 Osnabrück



**GEMEINDE MOORMERLAND
B-PLAN 011 - OLDERSUM
GESTALTUNGSKONZEPT**

-  GRÜNFLÄCHE
-  STRASSENFLÄCHE
-  GEBÄUDEBESTAND
-  GEBÄUDENEUPLANUNGEN
-  BAUMBESTAND
-  GEPLANTE ANPFLANZUNG VON BÄUMEN
-  HECKE ALS GRUNDSTÜCKSGRUND
-  MAUER ALS GRUNDSTÜCKSGRUND
-  ZAUN ALS GRUNDSTÜCKSGRUND
-  NATURDENKMAL

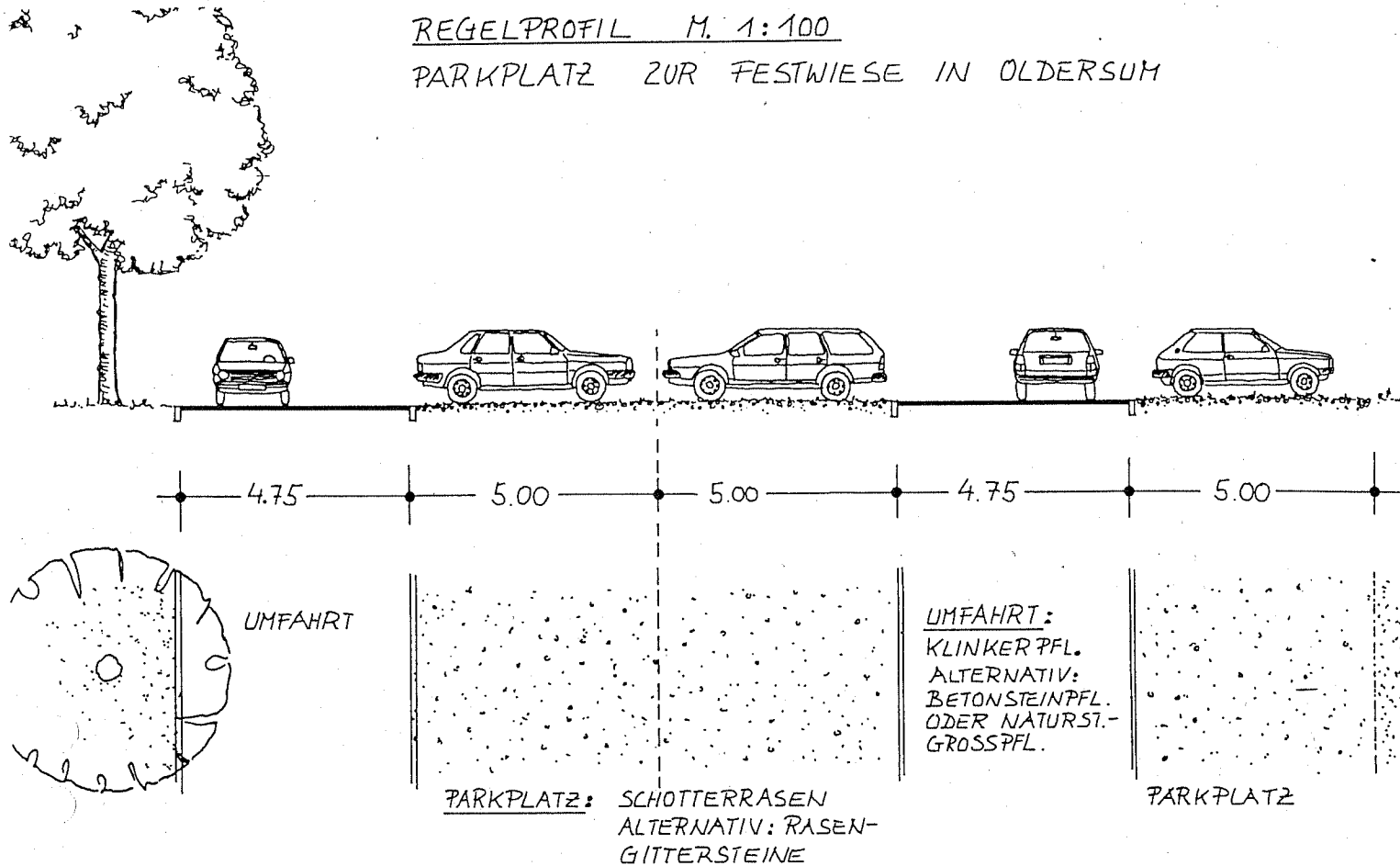
ALTERNATIVKONZEPT ALTE MOLKEREI



0 5 10 20 30 40 50 100 m

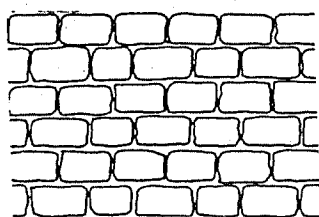
REGELPROFIL M. 1:100

PARKPLATZ ZUR FESTWIESE IN OLDERSUM

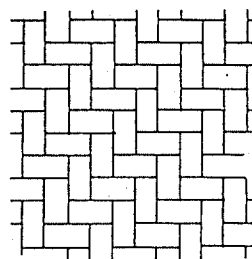


NWP
AUG. 88

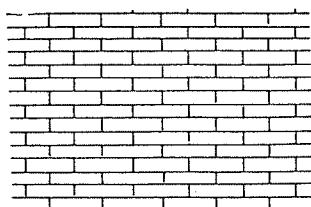
MÖGLICHE PFLASTERMATERIALIEN FÜR DIE UMFAHRT DES
PARKPLATZES ZUR FESTWIESE IN OLDERSUM — M. 1:25



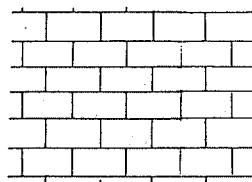
NATURSTEIN-
GROSSPFLASTER
21/10.5/5.2



BETONSTEINPFLASTER
FISCHGRÄT VERLEGT
21/10.5/6

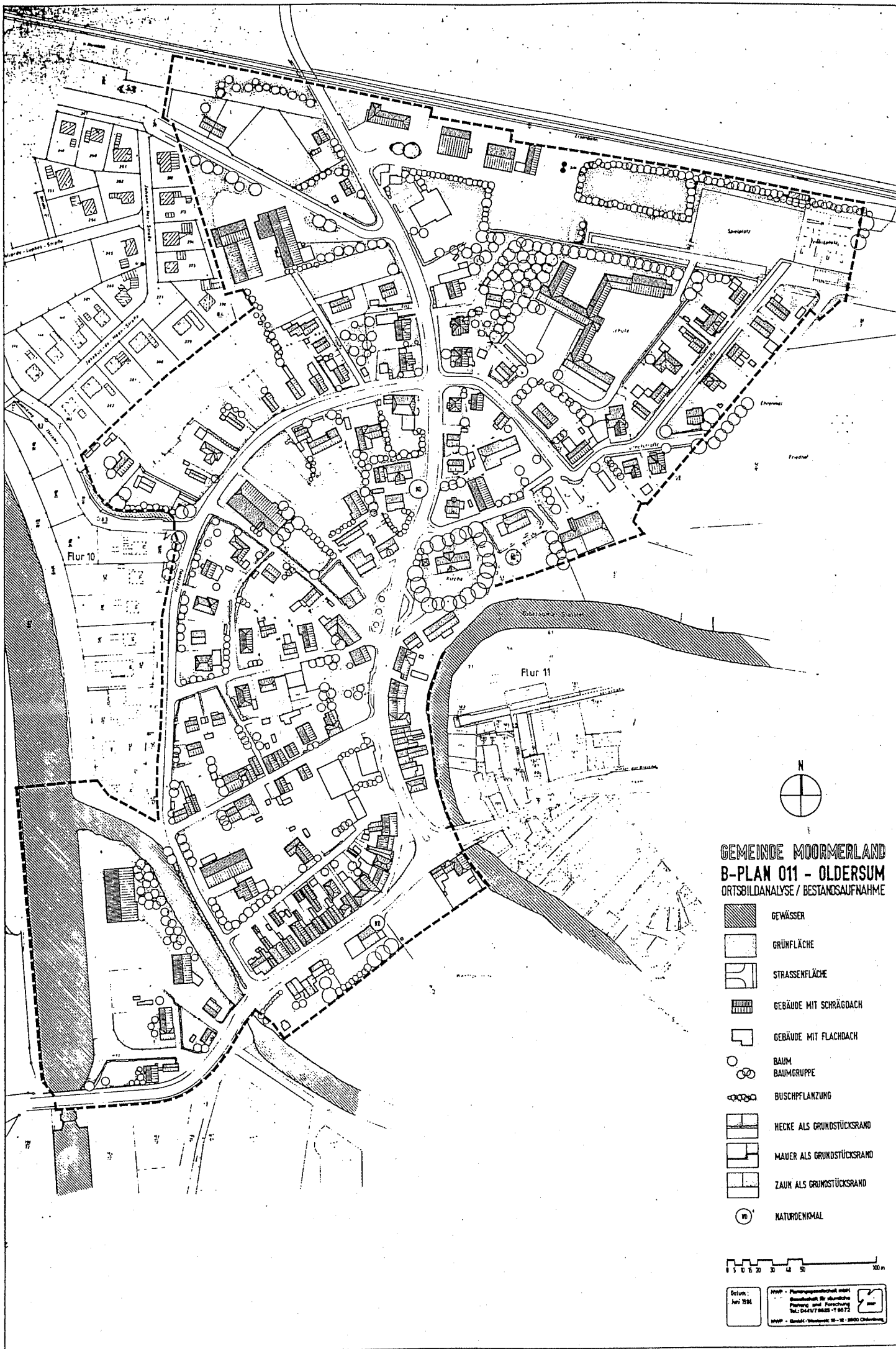


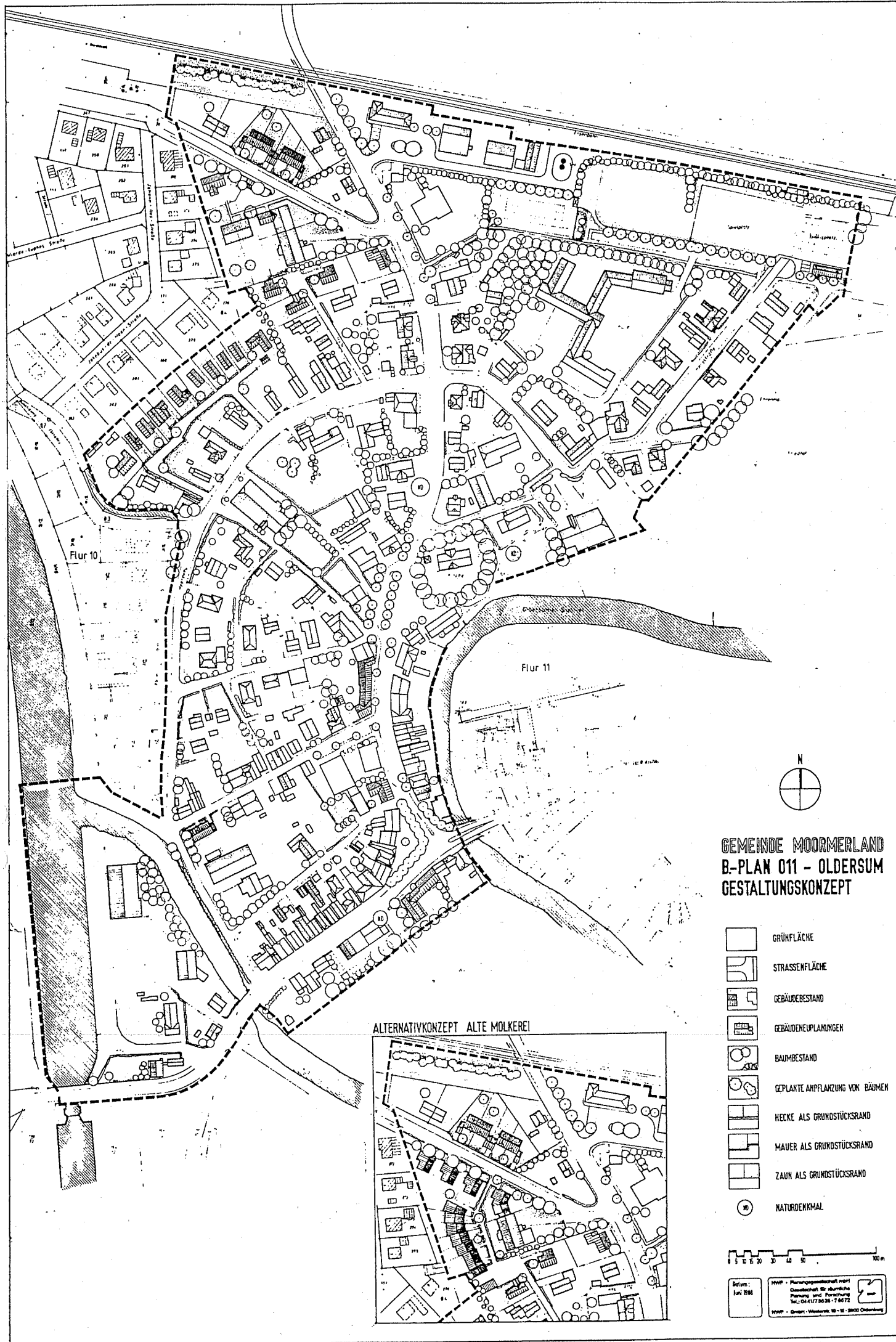
KLINKERPFL.
HOCHKANT VERL.
24/11.5/5.2



BETONSTEINPFLASTER
FLACH VERLEGT
21/10.5/6

NWP
AUG. 88

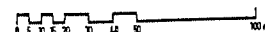
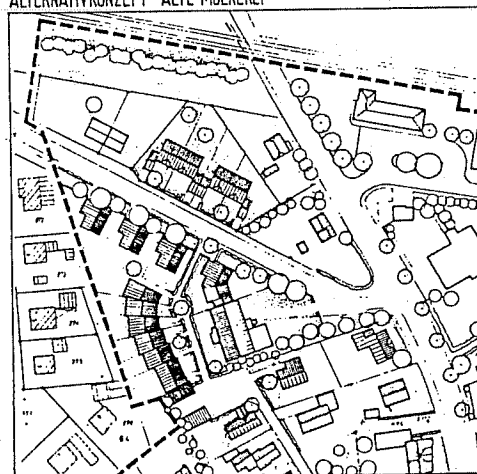




**GEMEINDE MOORMERLAND
B-PLAN 011 - OLDERSUM
GESTALTUNGSKONZEPT**

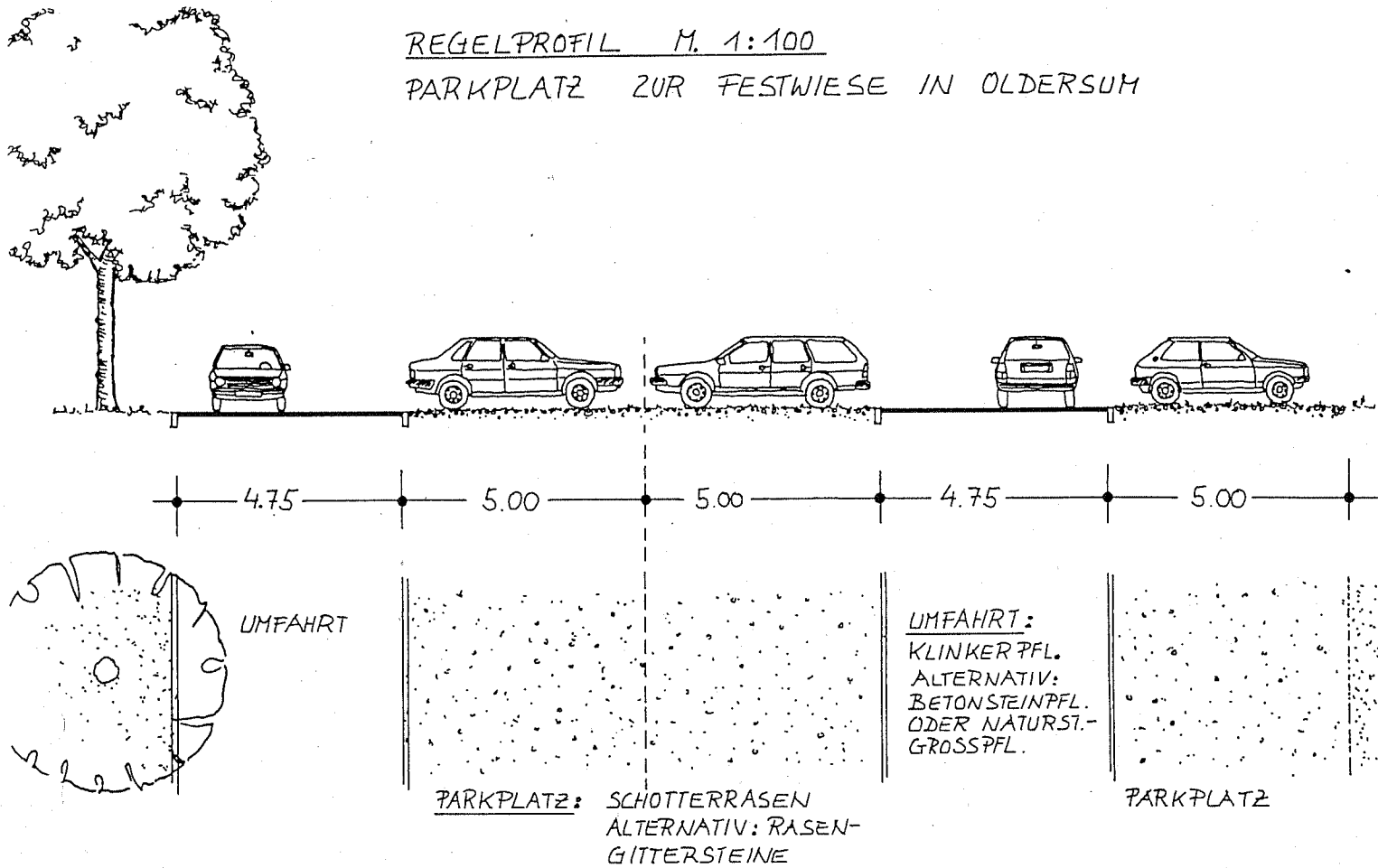
-  GRÜNFLÄCHE
-  STRASSENFLÄCHE
-  GEBÄUDEBESTAND
-  GEBÄUDEEINPLÄNUNG
-  BAUMBESTAND
-  GEPLANTE ANPFLANZUNG VON BÄUMEN
-  HECKE ALS GRUNDSTÜCKSRAND
-  MAUER ALS GRUNDSTÜCKSRAND
-  ZAUN ALS GRUNDSTÜCKSRAND
-  NATURDENKMAL

ALTERNATIVKONZEPT ALTE MOLKEREI



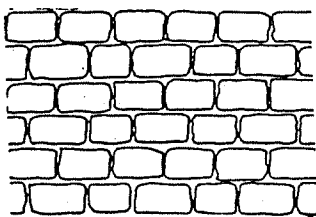
REGELPROFIL M. 1:100

PARKPLATZ ZUR FESTWIESE IN OLDERSUM

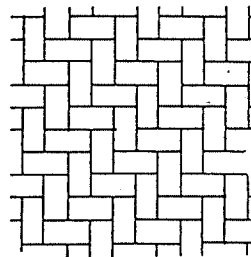


NWP
AUG. 81

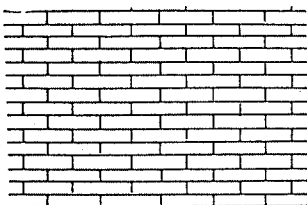
MÖGLICHE PFLASTERMATERIALIEN FÜR DIE UMFAHRT DES PARKPLATZES ZUR FESTWIESE IN OLDERSUM — M. 1:25



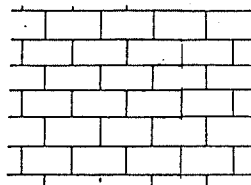
NATURSTEIN-
GROSSPFLASTER
21/10.5/5.2



BETONSTEINPFLASTER
FISCHGRÄT VERLEGT
21/10.5/6



KLINKER PFL.
HOCHKANT VERL.
24/11.5/5.2



BETONSTEINPFLASTER
FLACH VERLEGT
21/10.5/6

NWP
AUG. 88