

Gemeinde Moormerland
Landkreis Leer .

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. O 15

Aufgestellt:

Gemeinde Moormerland

- B a u a m t -

Warsingsfehn

Theodor-Heuss-Straße 12

2956 Moormerland

1. Allgemein

1.1 Lage des Baugebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

Im Nordwesten: Im Nordwesten durch die Flurstücke 182/1, 183/1, 184, 187/1, 188/1, 26/7, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 20/9, 196, 197, 198, 199, alle der Flur 12 der Gemarkung Oldersum

Im Nordosten: Durch den Bahndamm.

Im Südosten: Abgrenzung durch vorhandene Grenzen ist nicht gegeben. Der Bebauungsplan O 15 erstreckt sich auf einen ca. 90 m breiten Streifen südöstlich der in Abs. 1 genannten Flurstücke.

Im Süden: Flurstück 59/2 der Flur 12 der Gemarkung Oldersum.

Ursprünglich sollte das Gebiet im räumlichen Geltungsbereich des jetzigen Bebauungsplanes O 15 mit dem Bebauungsplan O 10 der Bebauung zugeführt werden.

Befürchtet wurde, daß das Angebot die Nachfrage erheblich übersteigt. Eine Reduzierung des Baugebietes O 10 war die Folge.

1.2 Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Moormerland hat die Aufstellung des Bebauungsplanes O 15 in seiner Sitzung am 19.7.1979 beschlossen.

Der Entwurf ist am 22.4.1981 im Verfahren nach § 2a(2) BBauG (vorgezogene Bürgerbeteiligung) vorgestellt worden.

1.3 Gesetzliche Grundlagen

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes O 16 wird

1. nach dem Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I S 2256, ber. S 3617), geändert

durch Artikel 9 Nr. 1 der Vereinfachungs-
novelle vom 3.12.1976 (BGBl. I S 3284)
und durch das Gesetz zur Beschleunigung von
Verfahren und zur Erleichterung von
Investitionen im Städtebaurecht vom 6.7.1979
(BGBl. I S 949) durchgeführt.

2. Die Vorschriften der Verordnung über die
bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungs-
verordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekannt-
machung vom 15.9.1977 und die zwischenzeitlichen
Änderungen sowie die Verordnung über die Aus-
arbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung
des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1984-
PlanzV 81) vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S 833)
finden Anwendung.

1.4 Bindungen aus dem Bestand

In dem Baugebiet sind keine Wohnhäuser vorhanden.
Es handelt sich ausschließlich um landwirtschaftl.
genutzte Ländereien.
Der wesentliche Teil der Grundstücke befindet
sich im Eigentum der Nds. Landgesellschaft.
In dem angrenzenden Baugebiet O 10 sind aus-
schließlich Wohnhäuser errichtet worden.
Die Bebauung im Baugebiet O 15 ist entsprechend
vorgesehen.

2. Erfordernis der Planung

Die Gemeinde Moormerland hat im Verfahren zur
Aufstellung des Flächennutzungsplanes das landes-
planerische Rahmenprogramm erhalten.

Das Rahmenprogramm gab u.a. unter Punkt 7.1 vor,
daß sich die bauliche Entwicklung der Ortschaft
Oldersum in Richtung Rorichum vollziehen soll.
Die Vorgabe hat die Gemeinde in vollem Umfange
berücksichtigt.

In Zusammenarbeit mit der Nds. Landgesellschaft
Hannover wurde südlich der Wohnbebauung an
der Tergaster Straße das Baugebiet O 10 entwickelt.
Die Nachfrage an Baugrundstücken war so groß, daß
in wenigen Jahren die Baugrundstücke zu 90 %
veräußert und auch bebaut werden konnten.

Im Jahre 1981 und in der 1. Hälfte des Jahres 1982
war der Verkauf rückläufig.

In den letzten Monaten konnten jedoch auch die
restlichen Grundstücke bis auf wenige Ausnahmen
veräußert werden.

Um der Nachfrage gerecht zu werden, muß die Gemeinde weitere Flächen erschließen und der Bebauung zuführen.

Sind in dem Baugebiet O 10 alle Grundstücke veräußert, stehen in der Ortschaft Oldersum keine Baugrundstücke mehr zur Verfügung, da auch in den übrigen Baugebieten die Grundstücke bebaut sind.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im genehmigten Flächennutzungsplan ist das Baugebiet O 15 als "Allgemeines Wohngebiet" dargestellt worden. Entsprechend ist die Ausweisung im Bebauungsplan O 15.

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

Der Bebauungsplan O 15 wird als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG aufgestellt.

4.1 Art der Nutzung

Entsprechend der Darstellung im genehmigten Flächennutzungsplan wird festgesetzt:

1. WA =Allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 Abs.1 Nr. 8 BBauG
2. Grünfläche
3. Fläche für Versorgungsanlage-Gasreglerstation

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit I + ID festgesetzt.

Mit dem Bebauungsplan O 10 für das angrenzende Baugebiet wurde die zweigeschossige Bauweise als Höchstgrenze festgesetzt.

Bisher sind keine zweigeschossigen Gebäude errichtet worden.

Der tatsächlichen Entwicklung angepaßt wird mit dem Bebauungsplan O 15 die eingeschossige Bauweise festgesetzt. Eine optimale Ausnutzung des Dachgeschosses über 2/3 des Erdgeschosses hinaus wird mit der Festsetzung + ID ermöglicht.

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

4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zwingende Baulinien wurden nicht festgesetzt. Notwendige geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen werden zugelassen. Insoweit kommt § 23 (3) BauNVO zur Anwendung. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen sind entlang der Straßen in einer Tiefe von 5,0 m unzulässig. Dementsprechende textliche Festsetzungen wurden im Bebauungsplan aufgenommen.

4.4 Verkehrsflächen

Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt über die zu verlängernde Mozartstraße. Dieser Straßenzug hat den Charakter einer Wohnsammelstraße.

Die zur Bahn abzweigende Planstraße, die die Bezeichnung "Wagnerstraße" erhalten soll, wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Wohnstraße" ausgewiesen.

Die Verlängerung der Bachstraße wird, wie die Mozartstraße, als Verkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung festgesetzt.

Die Breite der Wagnerstraße ist mit 7,5 m gering gehalten, um hier keinen überdimensionierten, dem Wohnfeld zugehörigen Straßenausbau zu ermöglichen. Die Straße endet in einem Wendeplatz mit 16m Durchmesser.

4.5 Anlagen für den ruhenden Verkehr

Mit dem Bebauungsplan O 15 werden keine von den Straßenverkehrsflächen abgesetzte Parkplätze ausgewiesen. Die Wagnerstraße wird als Wohnstraße ausgewiesen.

Innerhalb dieses Straßenzuges werden die öffentlichen Parkplätze integriert.

Nach den Richtlinien für Stellplätze und Garagen sind 6 Stellplätze erforderlich.

Mit der Festsetzung, daß Nebenanlagen und Garagen mit einem Abstand von mindestens 5 m von der Straßengrundstücksgrenze errichtet werden müssen, ist sichergestellt, daß auch auf den Privatgrundstücken Stellplätze vorhanden sind.

Wo die Garage und der Stellplatz innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auf dem Grundstück angeordnet werden sollen, kann daher jeder Eigentümer frei entscheiden.

Die Aufteilung der freien Flächen südwestlich der Mozartstraße ist ohne Ausweisung einer weiteren Stichstraße vorgesehen.

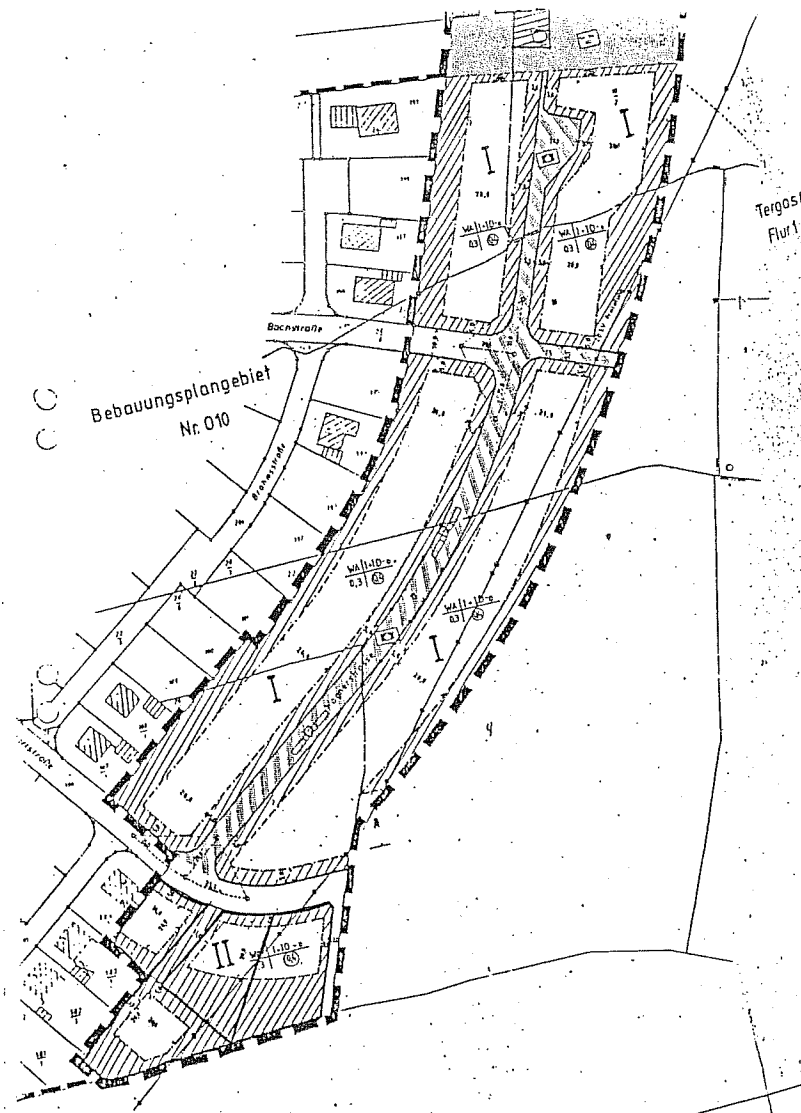
Mit der Unterbrechung des Bauteppichs soll sichergestellt werden, daß der Zugang zu den rückwärtigen Flächen jederzeit gewährleistet bleibt.

Im Einzelfall kann die Gemeinde mit einem Bebauungsplan eine sogenannte hintere Bebauung ermöglichen, wenn dadurch der Erschließungsaufwand reduziert werden kann.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Restfläche, die durch den ungünstigen Grundstückszuschnitt keiner weiteren Straße mit direkter Zufahrt zugeordnet werden kann.

Die Gemeinde hat auch bereits Entwürfe von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgearbeitet.

Eine günstigere Erschließung läßt sich nicht verwirklichen. Wie die Grundstücksaufteilung beabsichtigt ist, ist dem nachfolgenden Kartenausschnitt zu entnehmen.



4.6 Pflanzgebot/Erhaltung von Bäumen

Erhaltenswerte Bäume sind in dem Plan-
gebiet nicht vorhanden.

Die Bepflanzung der Grünanlage entlang
der Bahn ist mit einer textlichen Festsetzung
geregelt.

4.7 Grünflächen

a) Spielplatz

Nach der Novellierung des Bundesbaugesetzes
sind die Kosten für die Anlegung von Spiel-
plätzen umlagefähig. Dies muß die Gemeinde
veranlassen, die Ausweisung von Spielplatz-
flächen in dem gesetzlich notwendigen Rahmen
zu halten. Die Einzugsbereiche sind dabei
zu berücksichtigen.

Im Zusammenhang mit der Neuaufstellung ist
aufzuzeigen, wie die Grenzen der Einzugs-
bereiche zu den vorhandenen Kinderspiel-
plätzen verlaufen.

Die Baugebiete O 16, für ein Gebiet im Bereich
der Ulrich-von-Dornum-Straße, Cirksestraße
und Störtebeker Straße, O 17 für ein Gebiet
im Bereich der Gräfin-Theda-Straße, Uko-Ukena-
Straße und Okko-tom-Broek-Straße sowie O 10
für ein Gebiet zwischen Mozartstraße, Haydnstraße,
Bachstraße, Brahmsstraße, Beethovenstraße
und Händelstraße sind in die Wertung einzu-
beziehen. In allen 3 Baugebieten ist je ein
Kinderspielplatz vorhanden. Die Grenzen der
Einzugsbereiche der Spielplätze in den vor-
genannten Baugebieten sind so gegeben, daß
die Tergaster Straße eine natürliche Trennung
darstellt. Die Fabriciusstraße muß dem
Baugebiet O 17 zugerechnet werden.
Dadurch gehören lediglich die Grundstücke
südlich der Tergaster Straße zu dem Einzugs-
bereich des Kinderspielplatzes an der Brahm-
straße.

Es ergibt sich bei dieser Abgrenzung folgende
Bilanz:

Nutzbare Fläche im Baugebiet O 10
einschließlich der Grundstücke an der
Tergaster Straße, graphisch ermittelt: ca. 45.000 qm

Bei der Gesch~~os~~flächenzahl von 0,6, er-
gibt sich für das Baugebiet O 10 eine
notwendige Spielplatzgröße von

540 qm

Der vorhandene Spielplatz an der Brahmsstraße hat die Größe von 957 qm. Damit ist erwiesen, daß für das Baugebiet Nr. O 15 ein weiterer Spielplatz nicht erforderlich ist, zumal auch die Wegestrecke gemäß Kinderspielplatzgesetz nicht überschritten wird.

Grünfläche am Bahnkörper

Im Interesse einer Verbesserung der Wohnkultur beabsichtigt die Gemeinde, entlang der Bahn eine Grünanlage anzulegen. Mit dem Bebauungsplan O 10 wurde eine derartige Grünanlage nicht ausgewiesen. Darüber hinaus wird durch eine Grünanlage in unmittelbarer Nähe des Bahnkörpers der Lärmpegel im Baugebiet zumindest um wenige Prozente verringert. Außerdem wird eine optische Abgrenzung der Wohnbebauung von dem Bahnkörper erreicht. Innerhalb der Grünanlage befindet sich die Gasreglerstation, die als Bestand übernommen wurde.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Wasserversorgung

Das Baugebiet kann an das Netz des Wasserversorgungsverbandes Moormerland-Uplengen angeschlossen werden.

5.2 Entsorgung

Indem angrenzenden Baugebiet O 10 ist die Schmutzwasserleitung vorhanden, so daß der Anschluß des Baugebietes O 15 an die zentrale Abwasseranlage möglich ist. Sobald zu erkennen ist, daß der Bebauungsplan in der vorgelegten Form verwirklicht werden kann, wird ein Entwässerungsplan aufgestellt. Die Ableitung der Abwässer erfolgt im Trennsystem.

5.3 Oberflächenwasser-Feuerlöschwasser

Das Baugebiet soll durch eine in den Straßen zu verlegende Regenwasserleitung entwässert werden. Die vorhandenen Gräben können nicht erhalten werden. Der Bahnseitengraben bleibt davon unberührt. Das Feuerlöschwasser muß vorrangig dem Leitungsnetz entnommen werden. In Bedarfsfällen kann auch dem ca. 150 m entfernten Rorichumer Tief Löschwasser entnommen werden.

Die Entwässerung des an das Baugebiet O 15 angrenzende Baugebietes O 10 erfolgt bereits über eine Pumpstation.

Wie die weiteren Flächen zu entwässern sind, muß noch mit einem Entwässerungsplan vorgegeben werden. Insbesondere ist zu ermitteln, welche Maßnahmen notwendig werden, wenn das mit der 2. Änderung dargestellte Wohngebiet in Richtung Rorichum der Bebauung zugeführt wird.

Es muß dazu kommen, daß ein Vorfluter zur Aufnahme des Niederschlagswassers in dem weitergehenden Baugebiet integriert wird. Die Gemeinde hat bereits Aufteilungspläne erarbeitet, die bei der Aufstellung neuer Bebauungspläne Grundlage sein sollen. Ein Auszug dieser Karte ist angefügt. Sicherlich sind im Verfahren zur Aufstellung der noch zu entwickelnden Pläne Abweichungen in der Straßenführung usw. möglich.



5.4 Abfallbeseitigung

Der anfallende Müll wird zuständigkeitshalber vom Landkreis Leer abgefahren.

5.5 Stromversorgung/Erdgas

Das Baugebiet O 15 liegt in dem Versorgungsgebiet der EWE. Die Verlegung der Versorgungsleitungen Strom und Gas wird rechtzeitig beantragt.

Im Bereich des Baugebietes ist eine Hochspannungsleitung vorhanden, die zu verlegen bzw. zu verkabeln ist.

Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. O 10 war die EWE gebeten worden, die Leitung am Rande des Baugebietes anzordnen, was nicht beachtet wurde. Für diese Leitung wurde daher keine Freihaltezone ausgewiesen.

Die Umbaukosten sind von der EWE zu übernehmen.

6. Immissionsschutz

Das Baugebiet O 15 grenzt u.a. an den Bahnkörper der Bahnlinie Leer-Emden.

Der Bebauungsplan O 15 wurde aus dem ursprünglichen Bebauungsplan O 10 entwickelt. Wie bereits unter Punkt 1 dieser Begründung erläutert wurde, mußte der Geltungsbereich des Bebauungsplanes O 10 reduziert werden. Die damalige Linienführung der Planstraßen, Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen usw. wurden im wesentlichen übernommen. Eine geschlossene Bauzeile entlang der Bahn läßt sich nicht mehr verwirklichen.

Der Mittelungspegel in bezug auf die von der Bahn ausgehenden Schallimmissionen beträgt nach Mitteilung der DB auf der Grundlage Information "Schall O3" der DB vom 23.11.1976 derzeit am Tage (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) 70dB (A) und in der Nacht (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) 66dB (A).

Der errechnete Mittelungspegel ist gültig für den Bezugsabstand 25 m von der Achse des nächstgelegenen Gleises der genannten Strecke und hat eine Bezugshöhe von 3,5 m über Schienenoberkante bei freier Schallausbreitung.

Mit dem Bebauungsplan O 15 wird ein ca. 21 m breiter Grünstreifen ausgewiesen.

Der Abstand der überbaubaren Flächen von dem Bahnkörper beträgt ca. 35m. Der Abstand der Wohnbebauung vom Bahnkörper ist größer als 25 m. Der von der DB angegebene Pegel wird durch den größeren Abstand nicht in vollem Umfang wirksam.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes O 10 hat die Gemeinde ein Schallschutzgutachten erstellen lassen. Entsprechend dem Gutachten wurden textliche Festsetzungen im Bebauungsplan O 10 aufgenommen, die vollinhaltlich auch für das Baugebiet O 15 gelten sollen. Eine Kopie des Gutachtens ist Bestandteil dieser Begründung.

Das Plangebiet O 15 wird in 2 Schutzzonen eingeteilt.

Die Schutzzone Nr. I umfaßt das Gebiet von der Grünanlage an der Bahn bis zur Mozartstraße.

Die Schutzzone II erstreckt sich auf die Grundstücke südwestlich der Mozartstraße.

Die textlichen Festsetzungen lauten wie folgt:

"Fenster von Schlafräumen sollen nach Süden bzw. Südwesten weisen, wo dies nicht möglich ist, ist der Einbau von Schallschutzfenstern vorzusehen. Das Plangebiet ist mit zwei Ziffern I, II versehen. Die Anforderungen an die Schallschutzfenster werden für zwei Flächen unterschiedlich angegeben.

Fläche I des Plangebietes

Ausgehend von den Angaben der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern" sollen die Schallschutzfenster ein A- bewertetes Schalldämmmaß von mindestens 44 dB(A) haben.

Damit wird der Spitzenpegel auf 36 dB(A) und der Wirkpegel auf 16 dB(A) abgemindert. Nach VDI 2719, Tafel 3, sind dafür Fenster der Schallschutzklasse 4 erforderlich.

Fläche II des Plangebietes

Hier genügen Schallschutzfenster der Fensterklasse 2 mit Mindestdämmung von 34 d.B (A)."

7. Kosten

Bei der Mozartstraße handelt es sich um die sogenannte Wohnsammelstraße für die Baugebiete O 10 O 15.

Der Ausbau erfolgt daher in der bereits begonnenen Art. Die Ausbaukosten betragen ca. 112.000,- Es ist davon auszugehen, daß weitere Baugebiete über diese Straße erschlossen werden müssen.

Die Wagnerstraße wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" ausgewiesen.

Der Ausbau erfolgt in der Weise, daß die Aufstellung des Verkehrszeichens 325 zulässig ist. Einzelheiten werden mit dem Ausbauplan vorgegeben. Bei einer Ausbaulänge von rund 300 m wäre bei der herkömmlichen Bauweise eine 5,50 m breite Fahrbahn mit beidseitigem Gehweg erforderlich. Die Ausbaurkosten bei dieser Bauart betragen rund 401.000,--DM. Bei der Bauart Wohnstraße entstehen rund 361.000,--DM Baukosten. Damit ist eindeutig festgestellt, daß bei der vorgesehenen Bauart rund 40.000,--DM eingespart werden.

Die Kosten für die Verlängerung der Bachstraße werden rund 56.000,--DM betragen.

Die Kosten für die Herrichtung der Grünanlage werden mit rund 12.000,--DM veranschlagt. Die Gesamtbaukosten betragen ca 541.000,--DM.

Kraft Gesetzes in Verbindung mit der gültigen Ortssatzung ist die Gemeinde Moormerland verpflichtet, 90 % dieser Kosten auf die durch die Erschließungsanlagen erschlossenen Grundstücke zu verteilen.

Zur Finanzierung der Maßnahmen werden Vorausleistungen auf den zu zahlenden Betrag erhoben. Die Mittel zur Finanzierung werden entsprechend dem Baufortschritt im Haushalt berücksichtigt.

Vorstehende Begründung hat nicht den Charakter von Festsetzungen. Diese sind im Plan durch Zeichnung, Farbe und Text dargestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von der Gemeinde Moormerland-Bauamt- 2956 Moormerland.

Moormerland, den 19.10.1983 Gemeindedirektor



.....
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 2a Abs. 6 BBauG beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 2.03.1983 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 14.03.83 bis 18.04. gemäß §2a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegen.

Moormerland, den 19.10.1983



Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 2a Abs. 6 BBauG in seiner Sitzung am 14.06.1983 als Satzung (§10 BBauG) sowie die Begründung beschlossen.

Moormerland, den 19.10.1983

Bürgermeister



Gemeindedirektor

Der Bebauungsplan ist mit Verfügung der Genehmigungsbehörde (Az.:) vom heutigen Tage unter Auflagen/mit Maßgaben gemäß § 11 in Verbindung mit § 6 Abs. 2 bis 4 BBauG genehmigt/teilw. genehmigt. Die kenntlich gemachten Teile sind auf Antrag der Gemeinde vom gemäß § 6 Abs. 3 BBauG von der Genehmigung ausgenommen.

, den

Genehmigungsbehörde

Unterschrift

Der Rat der Gemeinde ist den in der Genehmigungsverfügung vom (Az.:) aufgeführten Auflagen/Maßgaben in seiner Sitzung am beigetreten.

Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am öffentlich bekanntgemacht.

Moormerland, den Gemeindedirektor

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß
§ 12 BBauG am im Amtsblatt
bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am rechts-
verbindlich geworden.

Moormerland, den
Gemeindedirektor

.....
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des
Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens-
und Formvorschriften beim Zustandekommen des
Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Moormerland, den
Gemeindedirektor

.....