

Gemeinde Westerholt

Bebauungsplan Nr. 11 „Kreuzungsbereich L 6 / L 7“

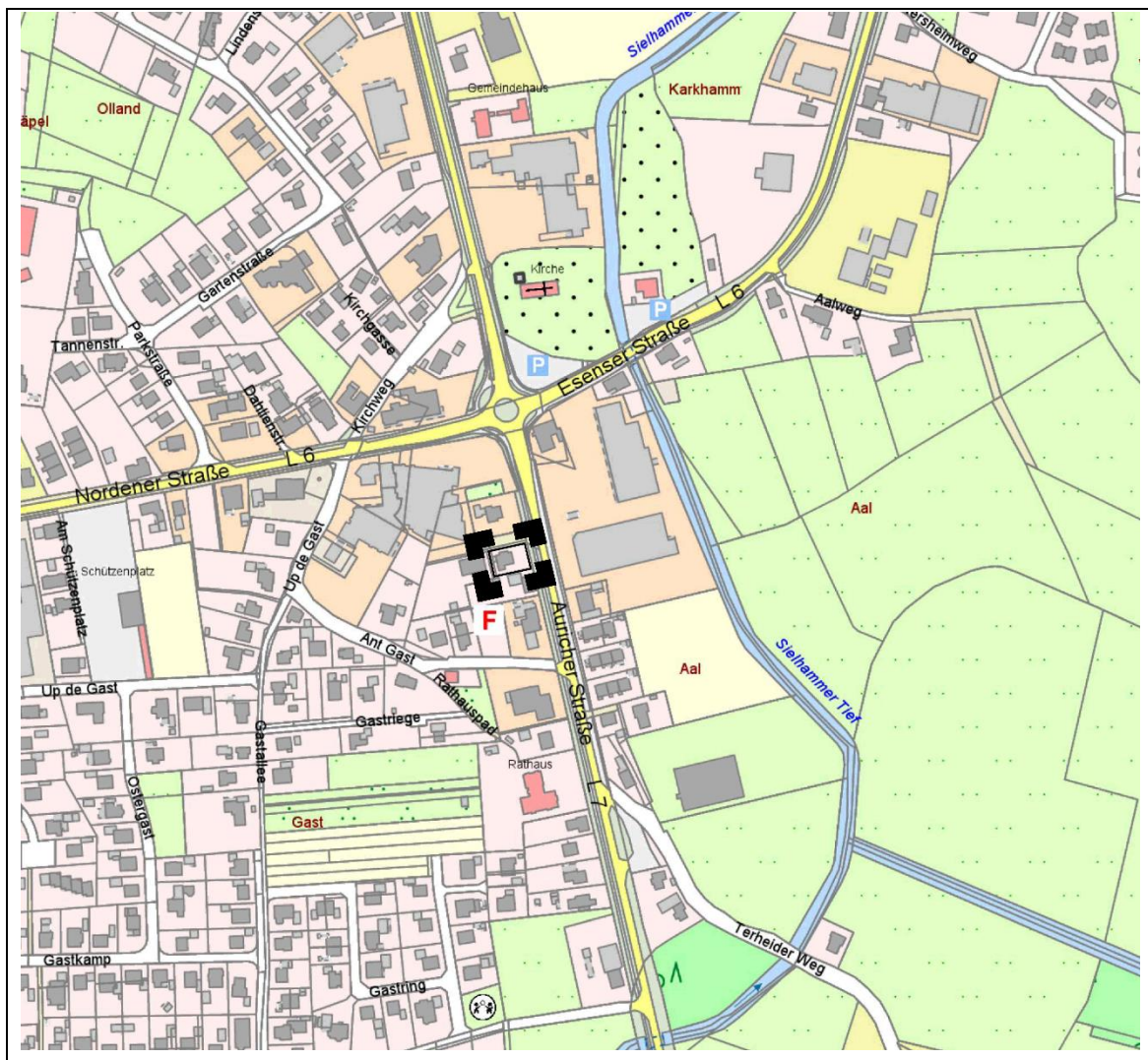
2. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften

- beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB -

Begründung

- Entwurf -



INHALTSVERZEICHNIS

INHALT

1	GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG.....	3
1.1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....	3
1.2	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS.....	3
1.3	GELTUNGSBEREICH.....	3
2	PLANUNGSVORGABEN.....	4
2.1	RAUMORDNUNG.....	4
2.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	4
2.3	BEBAUUNGSPLAN NR. 11.....	5
3	BESTAND.....	6
4	INHALT DER BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG.....	7
5	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	7
5.1	VOLLGESCHOSSE.....	7
5.2	TRAUFHÖHE.....	7
5.3	DACHFORM.....	7
5.4	SOCKELHÖHE.....	8
5.5	DACHDECKUNG.....	8
5.6	VERBLENDER.....	8
5.7	AUSNAHMEN.....	8
6	UMWELTPRÜFUNG.....	9
6.1	VERSIEGELUNG.....	9
6.2	VORPRÜFUNG.....	9
6.3	FAZIT.....	9
7	VER- UND ENTSORGUNG.....	10
8	HINWEISE.....	10
8.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG.....	10
8.2	BODENFUNDE.....	10
8.3	ALTLASTEN.....	10
8.4	ÜBERDECKUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN.....	10
9	VERFAHRENSABLAUF.....	11

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 11 wurde 1985 rechtskräftig. 2017 wurde für den östlichen Teilbereich die 1. Änderung durchgeführt. Jetzt möchte der Malerfachbetrieb Auricher Landstraße 4 (Flurstück 137/30) sein Geschäft erweitern. Es gelten jedoch 20 m Abstand zur Straße und 10 m Abstand zur Grundstücksgrenze.

In der 2. Änderung soll es ihm ermöglicht werden sein Geschäft zu erweitern: 5 m zur Grundstücksgrenze und 10 m zur Straße.

Die Planungsabsicht erfordert die Änderung des Bebauungsplanes.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines bebauten Umfeldes bebaut und liegt an einer Hauptverkehrsstraße. Das Planverfahren dient der Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung. Die Fläche des Bebauungsplangebietes liegt deutlich unter 20.000 m², somit entfällt das Erfordernis zur Umweltprüfung, die primäre Aufstellungsvoraussetzung für das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB ist somit gegeben. Nach einer überschlägigen Prüfung, unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien, ist festzustellen, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Somit sind die Anforderungen an die Durchführung eines beschleunigtes Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB erfüllt.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit dem Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Westerholt in seiner Sitzung am 2020 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Kreuzungsbereich L6/L7“ beschlossen. Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde am 2020 ortsüblich bekannt gemacht.

1.3 Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst das nur Grundstück Auricher Landstraße 4.

2 Planungsvorgaben

2.1 Raumordnung

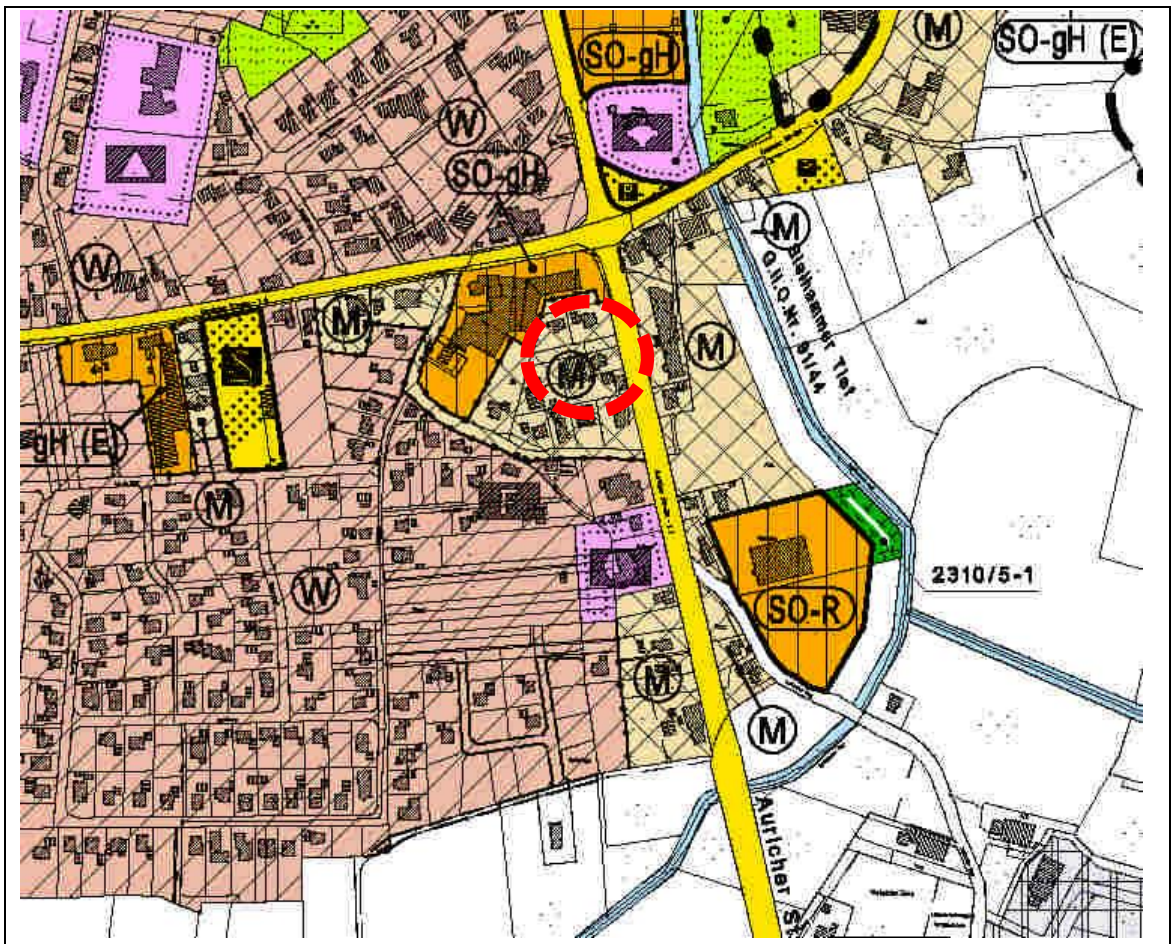
Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Wittmund befindet sich das Plangebiet in dem Grundzentrum Westerholt sowie an einem Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Kreuzungsbereich L 6/L 7“ steht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung nicht entgegen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Holtriem stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen dar.

Auszug aus dem rechtwirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Holtriem

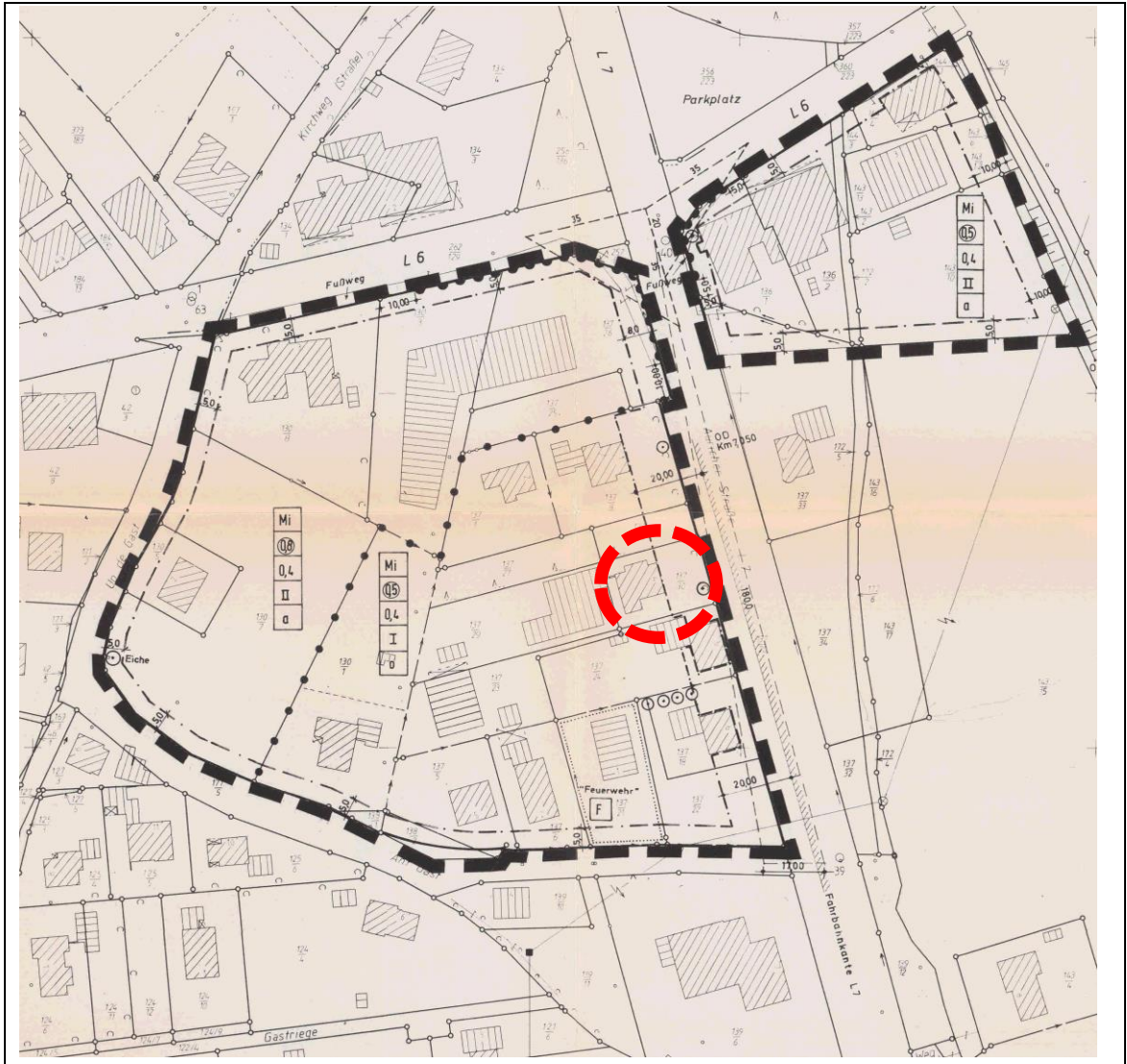


Die Änderung des Bebauungsplanes entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

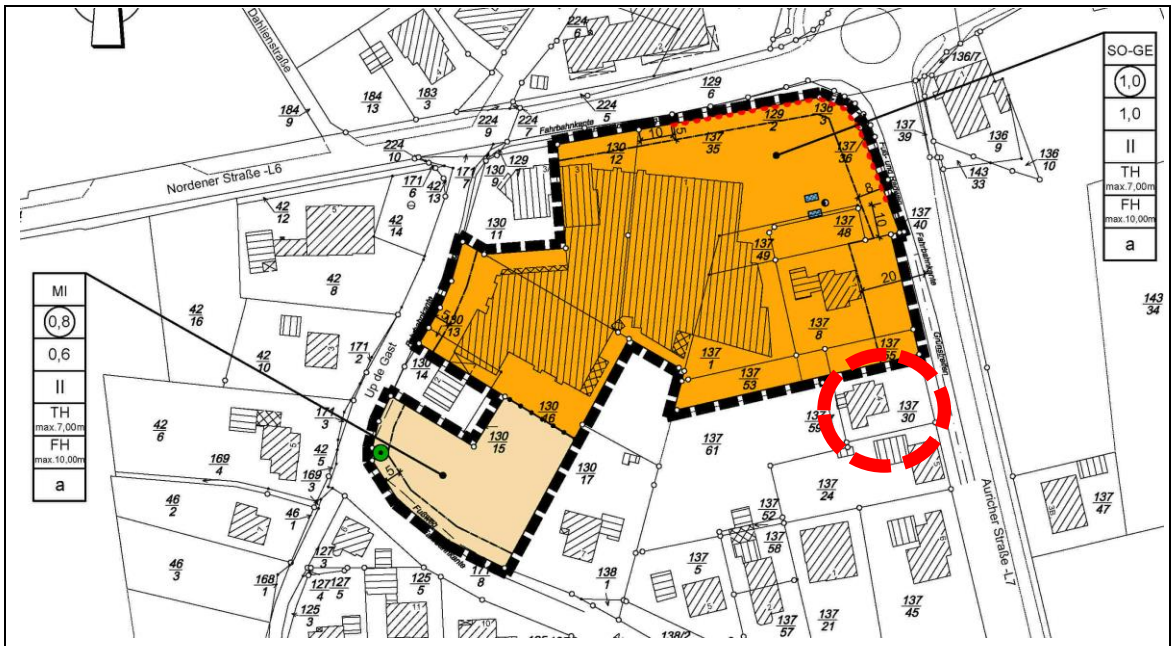
2.3 Bebauungsplan Nr. 11

Der Bebauungsplan Nr. 11 setzt Mischgebiete fest.

Bebauungsplan Nr. 11 (Auszug)



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 (Auszug)



Die 1. Änderung des Bebauungsplanes grenzt unmittelbar nördlich an den Änderungsbereich. Sie setzt ein Sondergebiet Großflächiger Einzelhandelsbetrieb, Dienstleistungsbetriebe, Wohnungen (SO-GE) fest.

3 Bestand

Das Plangebiet umfasst das Grundstück Auricher Straße 4 des Malerfachbetriebes. Das Grundstück ist stark versiegelt.

An der Auricher Straße befindet sich ein großer Laubbaum.

4 Inhalt der Bebauungsplan-Änderung

In der 2. Änderung wird der Abstand der straßenseitigen Baugrenze auf 5 m zur Grundstücksgrenze verringert.

Ansonsten werden als Art der Nutzung das Mischgebiet und alle Nutzungskennziffern aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen:

- Mischgebiet MI
- Grundflächenzahl 0,4
- Geschossflächenzahl 0,5
- 1 Vollgeschoss
- Offene Bauweise

Der Erhalt des Baumes an der Auricher Straße wird ebenfalls übernommen: „Der zu erhaltende Baum ist zu schützen und zu pflegen.“ (vgl. textliche Festsetzung Nr. 1)

5 Örtliche Bauvorschriften

Die im Plangebiet Nr. 11 geltenden örtlichen Bauvorschriften (gemäß § 9 Abs. 4 i.V.m. § 84 NBauO) werden übernommen:

5.1 Vollgeschosse

Bei ein- und zweigeschossiger Bebauung ist der Ausbau des Dachraumes mit einem obersten Geschoß zulässig (Definition "Dachraum" gem. § 2 Abs. 5 NBauO "Oberstes Geschoß" gem. § 2 Abs. 6 NBauO).

5.2 Traufhöhe

Die Traufhöhe darf das Maß von 3,5 m bei eingeschossiger und 6,0 m bei zweigeschossiger Bauweise nicht überschreiten. Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut in Fassadenmitte gemessen.

5.3 Dachform

Es sind Walm-, Sattel- und innenliegende Flachdächer mit einer Dachschürze von mind. 1,50 m (5 Reihen) Dachziegelfläche zulässig. Die Giebelspitzen der Satteldächer dürfen abgewalmt werden (Krüppelwalm). Die Dachschürzen dürfen auch als Traufüberstand, als Attika und für Arkadengänge o.a. kombiniert werden.

Die Dachneigung hat mindestens 40° und höchstens 60° zu betragen. Für Garagen gem. § 12 Abs. 1 BauNVO und Tür Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch Flachdächer zulässig.

5.4 Sockelhöhe

Die Sockelhöhe (sofern dieser optisch abgesetzt ist, ansonsten gilt OK-Fußboden im Erdgeschoß) der Gebäude darf im Neubaufall nicht mehr als 0,50 m betragen.

Als Sockelhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Erschließungsstraßenmitte in Fassadenmitte gemessen und Oberkante Erdgeschoßfußboden. Vorder- und Seitenansicht des Gebäudes sind so anzuböschten, dass nicht mehr als 0,40 m Sockelhöhe sichtbar sind.

5.5 Dachdeckung

Die Dacheindeckung hat für geneigte Dächer über 40° mit Dachpfannen aus Ton oder Zement zu erfolgen.

Abweichungen von dieser Vorschrift nach § 85 NBauO sind zulässig, sofern in und auf Dachflächen Anlagen zur Energieversorgung durch Solartechnik entsprechend den technischen Anforderungen eingebaut werden sollen und wenn Arkadengänge mit Glasdächern versehen werden sollen.

5.6 Verblender

Das Mauerwerk der äußeren Umschließungswände (ausgenommen Fertiggaragen) soweit diese von den öffentlichen Straßenflächen sichtbar sind, müssen aus gebrannten Verblendern hergestellt werden.

5.7 Ausnahmen

Bestehende Gebäude sind von diesen gestalterischen Festsetzungen ausgeschlossen.

6 Umweltprüfung

6.1 Versiegelung

Aufgrund der Regelungen des § 13a BauGB gelten Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren, als nicht ausgleichspflichtig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 1a Nr. 3 Satz 6 BauGB).

Der Änderungsbereich umfasst etwa 700 m². Der Versiegelungsgrad mit einer Grundflächenzahl von 0,4 wird nicht geändert. Durch die Ausweitung des überbaubaren Bereiches Richtung straßenseitiger Grundstücksfläche ergibt sich zwar eine bessere Ausnutzung, es ist aber keine zusätzliche Versiegelung anzurechnen. Somit wird die zulässige Versiegelung von 20.000 m² nicht erreicht.

Die primäre Aufstellungsvoraussetzung für das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB ist die Einhaltung der zulässigen Versiegelungsgrades ist somit gegeben.

6.2 Vorprüfung

Das beschleunigte Verfahren ist nur möglich, wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung, unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien, als Ergebnis festgestellt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Der Laubbaum an der Auricher Straße wird, wie bisher, im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt und damit gesichert.

Die überschlägige Prüfung hat ergeben, dass die Planänderung hat keinen Einfluss auf Natur und Landschaft hat.

6.3 Fazit

Durch die Möglichkeit zur optimaleren Ausnutzung des Grundstücks ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Aufgrund der Regelungen des § 13a BauGB ist keine Kompensation erforderlich.

7 Ver- und Entsorgung

Es ergeben sich keine neuen Anforderungen an die Ver- und Entsorgung.

8 Hinweise

8.1 Baunutzungsverordnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

8.2 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des

Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie oder der Ostfriesischen Landschaft, Hafenstraße 11, 26603 Aurich unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter oder der Unternehmer der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

8.3 Altlasten

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

8.4 Überdeckung von Bebauungsplänen

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Kreuzungsbereich L 6 / L 7“ überlagert einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 11. Der überlagerte Teilbereich tritt mit Bekanntmachung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 außer Kraft.

9 **Verfahrensablauf**

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Kreuzungsbereich L6/L7“ hat mit dem Begründungsentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 2020 bis 2020 öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Westerholt in seiner Sitzung am die 2. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Westerholt, den

.....
Bürgermeisterin

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Westerholt

Im Technologiepark Nr. 4
26129 Oldenburg
T 0441 / 998 493 - 10
info@lux-planung.de
www.lux-planung.de



Oldenburg, den 04.11.2020

Dipl.-Ing. M. Lux