




Gemeinde Westerholt

Begründung ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 17.1 „AN DER MÜHLE - 1. ERWEITERUNG“ MIT TEILAUFBEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 17 „AN DER MÜHLE“

Gemeinde Westerholt
- Gartenstraße 1 - • 26556 Westerholt

Datum : Aurich, August 2008

 **Ingenieurbüro**
Dipl.-Ing. Bultmann
Dr.-Ing. Schlichting
GmbH

26605 Aurich
27568 Bremerhaven

Tjüchkampstraße 12
Grabenstraße 31

Ruf 04941/1793-0
Ruf 0471/94427-0

Fax 04941/1793-66
Fax 0471/94427-27



INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
1.0 ALLGEMEINES.....	1
2.0 VERANLASSUNG	1
3.0 GELTUNGSBEREICH	1
4.0 ZIEL UND ZWECK	1
5.0 ABWÄGUNG UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER ERWEITERTEN PLANINHALTE	2
6.0 STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN.....	2
7.0 ERSCHLIEBUNG.....	3
8.0 TEILAUFBEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 17 „AN DER MÜHLE“	3

1.0 ALLGEMEINES

Der Rat der Gemeinde Westerholt hat in seiner Sitzung am 01.12.2000 den Bebauungsplan Nr. 17 „An der Mühle“ als Satzung beschlossen.

Mit der Bekanntmachung am 28.02.2001 im Amtsblatt für den Landkreis Wittmund ist der Bebauungsplan Nr. 17 rechtsverbindlich geworden.

Der Rat der Gemeinde Westerholt hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17.1 „An der Mühle - 1. Erweiterung“ beschlossen, die im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) erfolgen soll.

2.0 VERANLASSUNG

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17.1 erfolgt im Sinne einer Innenentwicklung im zentralen Siedlungsbereich der Gemeinde Westerholt.

Es war bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 beabsichtigt, dass im Norden des Gebietes Bauplätze erschlossen werden sollen. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 mit einer geringen Tiefe der überbaubaren Flächen war die Bebaubarkeit stark eingeschränkt. Durch die Erweiterung des Geltungsbereiches um 7 m in Richtung Norden und die Vergrößerung der überbaubaren Flächen wird eine zusätzliche überbaubare Grundfläche geschaffen.

Infolge der Festsetzung der Stichstraßen lässt sich zudem die Grundstücksparzellierung optimieren und flexibler gestalten.

Im Nordosten des Plangebietes an der Gemeinestraße „Up de Gast“ wurde zur Ansiedlung einer Zahnarztpraxis eine Teilfläche als Mischgebiet festgesetzt, da in Allgemeinen Wohngebieten nur Räume und nicht Gelände für freiberuflich Tätige zulässig sind. Die angrenzende Wohnbebauung potenziell beeinträchtigende Nutzungen wurden ausgeschlossen (vgl. textliche Festsetzung Ziffer 6).

3.0 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 17.1 umfasst den nördlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 17 „An der Mühle“ einschließlich der ca. 1 200 m² großen angrenzenden Erweiterungsfläche im Bereich des Flurstücks 12, Flur 5, Gemarkung Westerholt, und ist der Bebauungsplanzeichnung und der Übersichtskarte (Maßstab 1 : 5 000) zu entnehmen.

4.0 ZIEL UND ZWECK

Die Gemeinde Westerholt beabsichtigt mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17.1 eine Nachverdichtung im Siedlungsbereich.

5.0 ABWÄGUNG UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER ERWEITERTEN PLANINHALTE

Die Fläche der Allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete wird um ca. 1 200 m² vergrößert.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für den Bereich des Mischgebietes mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bei maximal einem zulässigen Vollgeschoss und einer offenen Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes wurden die Festsetzungen der Maße der baulichen Nutzung des Bebauungsplanes Nr. 17 unverändert übernommen.

Im Rahmen der Neufassung des Flächennutzungsplanes vom 30.09.2005 erfolgte eine Darstellung als Wohnbaufläche, so dass der Flächennutzungsplan für den Bereich des Mischgebietes nach § 11 a BauGB zu berichtigen ist, indem eine gemischte Baufläche dargestellt wird.

Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB enthält für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20 000 m² (dies betrifft Bebauungspläne nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) die Bestimmung, dass die Voraussetzungen für bestandsorientierte Bebauungspläne im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB (keine Erforderlichkeit des Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft) hier gegeben sind.

Somit ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17.1 kein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich.

6.0 STÄDTEBAULICHE ÜBERSICHTSDATEN

1) Allgemeines Wohngebiet	1,17 ha
2) Mischgebiet	0,21 ha
3) Verkehrsflächen	0,28 ha
4) Öffentliche Grünflächen	0,07 ha
<hr/>	
Σ	<u>1,73 ha</u>



7.0 ERSCHLIEßUNG

Die Erschließungsanlagen einschließlich der öffentlichen Schmutz- und Regenwasserkanalisation werden im Plangebiet im Jahr 2008 ausgebaut.

8.0 TEILAUFBEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 17 „AN DER MÜHLE“

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 17.1 werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 aufgehoben.

Projektbearbeitung:


gez. Kubitscheck

Dipl.-Ing. Christian Kubitscheck

BEARBEITET:

Aurich, 27.02.2008
01.08.2008

gez. Schlichting

 **Ingenieurbüro**
Dipl.-Ing. Bultmann
Dr.-Ing. Schlichting
GmbH



Für die Gemeinde Westerholt:

Westerholt, den 11.09.2008

(S.)

gez. Eilers
(Bürgermeister)

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17.1 „An der Mühle - 1. Erweiterung“ hat mit der Entwurfsbegründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 09.06.2008 bis 09.07.2008 öffentlich ausgelegen.

Der Bebauungsplan Nr. 17.1 „An der Mühle - 1. Erweiterung“ wurde vom Rat der Gemeinde Westerholt in der Sitzung vom 05.09.2008 als Satzung sowie die Begründung und die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 17 „An der Mühle“ beschlossen.

Für die Gemeinde Westerholt:

Westerholt, den 11.09.2008

(S.)

gez. Eilers
(Bürgermeister)

Hiermit beglaubige ich, dass diese Kopie der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 17.1 „An der Mühle - 1. Erweiterung“ der Gemeinde
Westerholt mit der Urschrift übereinstimmt.

Westerholt, 18.11.2008



Samtgemeinde Holtriem
Der Samtgemeindebürgermeister
Im Auftrage

Kruse
(Kruse)

