

STADT LEER

Landkreis Leer



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16

für einen Bereich westlich der
Straße „Am Bingumer Deich“

gemäß § 13a BauGB

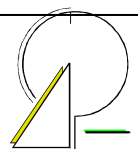
BEGRÜNDUNG

Entwurf

08.11.2018

Diekmann • Mosebach & Partner

Oldenburger Straße 86 – 26180 Rastede
Tel.: 04402/9116-30 - Fax:04402/9116-40
e-mail: info @ diekmann – mosebach .de



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	1
2.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	1
2.1	Ziele der Raumordnung	1
2.1.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)	1
2.1.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	1
2.2	Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung	2
3.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	2
3.1	Belange von Natur und Landschaft	2
3.1.1	Artenschutzrechtliche Belange	2
3.2	Belange des Immissionsschutzes	3
3.2.1	Straßenverkehrslärm	3
3.2.2	Anwohnerparkplatz	4
3.3	Belange der Wasserwirtschaft	4
3.4	Belange des Denkmalschutzes	4
3.5	Altablagerungen	5
3.6	Abfall- und bodenschutzrechtliche Belange	5
3.7	Kampfmittel	6
4.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	6
4.1	Vorhaben- und Erschließungsplan	6
4.2	Art der baulichen Nutzung	6
4.3	Maß der baulichen Nutzung	7
4.4	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	7
5.0	VERKEHRSLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	8
6.0	PLANVERFASSER	8

ANLAGEN:

- Vorhaben- und Erschließungsplan, Team-Hausbau, Leer.
- Schalltechnische Stellungnahme für ein Mehrparteienwohnhaus: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16 westlich der Straße „Am Bingumer Deich“, Bericht-Nr.: 4076-17-L1, Ingenieurbüro für Energietechnik und Lärmschutz, Aurich ,17.01.2018.
- Entwässerungskonzept

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Firma Team Hausbau, Leer, hat die Grundstücke „Am Bingumer Deich“ 53 und 55 erworben um dort eine Wohnanlage mit max. 19 Wohnungen für jüngere oder ältere Menschen und barrierefreie Kleinwohnungen zu errichten. Die in dem Bereich befindlichen, seit Jahren leerstehenden Gebäude wurden bereits abgebrochen.

In der „Bernhard-Duhm-Straße“ befinden sich Teile der öffentlichen Verkehrsflächen auf dem Grundstück des Vorhabenträgers. Hier wird die Straßenbegrenzungslinie entlang der tatsächlich vorhandenen Verkehrsfläche gezogen. Entlang der Straße „Am Bingumer Deich“ folgt Bebauung dem Verlauf der Straße. Die Straßenbegrenzungslinie wird hier neu festgesetzt. Die innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche gelegenen Grundstücksflächen des Vorhabenträgers werden an die Stadt Leer verkauft werden.

Da der Bebauungsplan der städtebaulich geordneten Entwicklung bzw. der Verdichtung eines innerörtlichen Bereiches dient, wird dieser im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) bzw. ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB ist dementsprechend nicht notwendig. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB bei Vorhaben in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 (zulässige Grundfläche $\leq 20.000 \text{ m}^2$) als Eingriffe im Sinne des 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass eine Kompensation hier nicht erforderlich ist.

1.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 „am Bingumer Deich“ wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dirk Beening, Leer, im Maßstab 1:500 erstellt. Eine Grenzfeststellung erfolgte nach dem frühzeitigem Beteiligungsverfahren.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 umfasst im Wesentlichen die Grundstücke 53 und 55 der Straße „Am Bingumer Deich“ mit einer Fläche von ca. 2.100 m^2 . Die exakte Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

2.1 Ziele der Raumordnung

2.1.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO)

Nach § 1 (4) des Baugesetzbuches (BauGB) unterliegen Bauleitpläne einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Entsprechend den Darstellungen des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen ist die Stadt Leer als Mittelzentrum eingestuft.

2.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Leer (RROP, 2006) beinhaltet für die Ortschaft Leer die Festlegung als Mittelzentrum mit den Schwerpunktauf-

gabe Sicherung und Entwicklung Wohn- und Arbeitsstätten. Des Weiteren ist Leer als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Fremdenverkehr“ ausgewiesen. Weitere zeichnerische Darstellungen sind für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht gegeben.

2.2 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Leer ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Der westliche Geltungsbereich überdeckt teilweise den seit dem 02.08.2001 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 183a, der hier eine öffentliche Verkehrsfläche festsetzt. Dieser Plan wird nicht aufgehoben, damit bei Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der darunterliegende Plan wieder greift.

3.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

3.1 Belange von Natur und Landschaft

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 16 mit einer Größe von ca. 0,2 ha wird aufgrund der Verdichtung eines Innenbereiches im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche $\leq 20.000 \text{ m}^2$ sind nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB zu bewerten.

Die zulässige Grundfläche ist somit kleiner als 20.000 m^2 , so dass die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a (3) Satz 6 BauGB keine Anwendung findet.

3.1.1 Artenschutzrechtliche Belange

§ 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 12 und 13 der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie (VRL) begründen ein strenges Schutzsystem für bestimmte Tier- und Pflanzenarten (Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang A oder B der Europäischen Artenschutzverordnung - (EG) Nr. 338/97 bzw. der EG-Verordnung Nr. 318/2008 in der Fassung vom 31.03.2008 zur Änderung der EG-Verordnung Nr. 338/97 - aufgeführt sind, Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, alle europäischen Vogelarten, besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten der Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV). Danach ist es verboten,

- *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
- *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören und*

- *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Zwar richten sich diese Verbote nicht unmittelbar an die planende Kommune, da mit dem Bebauungsplan in der Regel nicht selbst die verbotenen Handlungen durchgeführt beziehungsweise genehmigt werden. Allerdings ist es geboten, den besonderen Artenschutz bereits in der Bauleitplanung angemessen zu berücksichtigen, da ein Bebauungsplan, der wegen dauerhaft entgegenstehender rechtlicher Hinderungsgründe (hier entgegenstehende Verbote des besonderen Artenschutzes bei der Umsetzung) nicht verwirklicht werden kann, vollzugsunfähig ist.

Der Geltungsbereich stellt sich als bereits versiegelte und deutlich städtebaulich vorgeprägte Fläche dar, welche für Tier- oder Pflanzenarten keinen Lebensraum bietet. Artenschutzrechtliche Verbote können somit für sämtliche versiegelten Bereiche ausgeschlossen werden. Gehölzstrukturen befinden sich nicht im Geltungsbereich, so dass auch hier unter Berücksichtigung der Vorbelastungen keine artenschutzrechtlichen Verbote eintreffen.

3.2 Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Demnach ist die Beurteilung der akustischen Situation im Planungsraum ein wesentlicher Belang der Bauleitplanung.

3.2.1 Straßenverkehrslärm

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. HE 8 grenzt nördlich an die Straße „Am Bingumer Deich“ (L 15), die als Landesstraße entsprechende Verkehrsmengen aufnimmt. Um den Schutzansprüchen der geplanten Wohnnutzung entsprechen zu können, ist es notwendig, die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen zu prüfen. Folglich ist die von der Verkehrsstraße ausgehenden Lärmbelastungen zu betrachten, um bezüglich des Planvorhabens gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Hierfür wurde ein Schallgutachten vom Ingenieurbüro für Energietechnik und Lärmschutz, Aurich erstellt (Bericht-Nr.: 4076-17-L1 vom 17.01.2018), dieses ist Bestandteil der Begründung und als Anlage beigefügt.

Zur Beurteilung der Verkehrsrgeräuschbelastung auf dem Plangebiet wurden die ermittelten Beurteilungspegel mit den maßgeblichen Orientierungswerten verglichen. Hierfür wurden Verkehrszählraten aus Dezember 2017 herangezogen, diese wurden auf das Jahr 2032 hochgerechnet. Als Ergebnis für das Plangebiet ergibt sich, dass es zu Überschreitungen der maßgeblichen Außenlärmpegel für Wohngebiete (tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A)) kommt.

Die aus Sicht des Gutachters erforderlichen textlichen Festsetzungen wurden in Verbindung mit den ermittelten Lärmpegelbereichen für die Lärmpegelbereiche III und IV verbindlich festgesetzt um die Wohnbebauung planungsrechtlich abzusichern. Auf Festsetzungen für den Lärmpegelbereich II wird verzichtet, da aufgrund der Anforderungen an den Wärmeschutz davon ausgegangen werden kann, dass damit in aller Regel auch die Anforderungen an den baulichen Schallschutz im LBP II erfüllt werden.

3.2.2 Anwohnerparkplatz

Die schalltechnische Beurteilung des Parkplatzlärms wurde in Anlehnung an Die TA-Lärm durchgeführt. Als Berechnungshilfe wurde die Parkplatzlärmstudie herangezogen.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass während der Tageszeit die zulässigen Immissionsrichtwerte (55 dB(A)) mit mindestens 6 dB deutlich unterschritten und somit als nicht relevant im Sinne der TA-Lärm zu bewerten sind. Während der Nachtzeit werden die zulässigen Immissionsrichtwerte (40 dB(A)) ebenso eingehalten und um ca. 1 dB unterschritten.

3.3 Belange der Wasserwirtschaft

Um bezüglich des Planvorhabens die Ableitung des Niederschlagswassers sicherzustellen wurde ein Entwässerungskonzept (s. Anlage) erstellt, dieses ist Bestandteil der Begründung und als Anlage beigefügt.

Der wasserrechtliche Antrag kommt zu dem Ergebnis, dass das anfallende Oberflächenwasser schadlos in den Kanal in der Straße „An der Matthäikirche“ abgeleitet werden kann.

3.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten.

Es wurden Prospektionen mit der Ostfriesischen Landschaft vereinbart und vorgenommen, wobei ein Bodendenkmal im Bereich der geplanten Bebauung festgestellt wurde.

Die Ostfriesische Landschaft hat mit Schreiben vom 10.11.2017 Auflagen und Bedingungen zur Bebauung mitgeteilt. Diese Auflagen und Bedingungen werden seitens des Vorhabenträgers beachtet.

Der Vorhabenträger wird die Untersuchung von Bohrkernen in Auftrag geben. Diese geben nur Auskunft über die Schichtenfolge im Untergrund. Dafür würden zwei repräsentative Bohrachsen (Nord/Süd und Ost/West) in Absprache mit der Ostfriesischen Landschaft ausgewählt und an den Punkten zukünftiger Pfahlstandorte Hohlkerne genommen. Die Bohrkernkerne müssten durch ein Fachlabor geöffnet und dokumentiert werden. Genommen werden in der Regel 10 cm im Durchmesser betragende Bohrkernkerne in 1 m langen Teilstücken (sog. Liner) in bis ca. 3 m Tiefe.

Bei der Vorgehensweise mit den Bohrkernen geht es um den maximalen Erhalt des Bodendenkmals im Untergrund. In diesem Falle wäre eine der Auflagen der Ostfriesischen Landschaft, dass Vollverdrängungsbohrpfähle nicht in Frage kämen (Zu mindestens im Bereich der obersten drei Meter), sondern es müsste eine andere Fundamentierungsweise gewählt werden, wie Teilverdränger oder Bohrpfähle. Verdrängungspfähle verdrücken das umgebende Sediment nach außen und führen so zu einer großflächigen Zerstörung der Umgebung.

Im Bereich der geplanten Eingriffe in das Bodendenkmal für die Niederschlagswasserrückhaltung sind Ausgrabungen in Abstimmung mit der Ostfriesischen Landschaft vorzunehmen.

3.5 Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Diese wurde vom Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Leer zu benachrichtigen (s. nachrichtliche Hinweise).

3.6 Abfall- und bodenschutzrechtliche Belange

Anfallende Abfälle (z. B. Baustellenabfall, nicht auf der Baufläche verwertbarer Bodenaushub usw.) sind gemäß des Kreislaufwirtschaftsgesetzes einer ordnungsgemäßen Verwertung (vorrangig) bzw. Beseitigung zuzuführen und hierfür getrennt zu halten. Die Entsorgungsmöglichkeit (Verwertung oder Beseitigung) der beim Abbruch und Neubau anfallenden Abfälle hängt von deren Schadstoffgehalt und Beschaffenheit ab. Bevor ein Bauwerk abgerissen und Boden ausgehoben wird, ist aus abfallrechtlicher Sicht grundsätzlich zu erkunden, ob mit einer Schadstoffbelastung der anfallenden Abfälle (Bauschutt, Isoliermaterial, Boden, Holz, Dacheindeckung usw.) gerechnet werden muss und analytische Untersuchungen erforderlich werden.

Nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, die bei Bauarbeiten ausgehoben wurden, können unverändert in Ihrem natürlichen Zustand an dem Ort, an dem sie ausgehoben wurden, für Bauzwecke wieder verwendet werden.

Vorhandene Gebäude wurden zwischenzeitlich bereits entfernt. Der Bodenbereich wurde bereits durch den archäologischen Dienst der ostfriesischen Landschaft untersucht. Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen wurden hierbei nicht festgestellt.

Für die Anlage von Freiflächen im oberflächennahen Bereich (durchwurzelbare Bodenschicht) ist die Vollzugshilfe zu §12 BBodSchV einschlägig. Es sind die Vorsorgewerte für Böden nach BBodSchV einzuhalten. Bei der Verwertung von Bodenmaterial außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht gilt die LAGA M20; zur Herstellung einer natürlichen Bodenfunktion sind dann Böden der Einbauklasse Z0 zu verwenden.

Es hat eine Abstimmung seitens des Vorhabenträgers mit der zuständigen Bodenschutzbehörde stattgefunden. Folgendes wurde vereinbart:

Der ausgehobene Mutterboden, welcher durch die Anordnung der ostfriesischen Landschaft ausgekoffert und seitlich gelagert wurde, soll wieder in die Baugrube verfüllt werden.

Der Keller des abgebrochenen Hauses (ehemalige Kneipe) bleibt erhalten und wird wieder mit dem vorhandenen ausgekofferten Boden und dem geschredderten vorhandenen Bauschutt verfüllt. Der Keller bleibt erhalten, um die Stabilität der angrenzenden Bereiche nicht zu gefährden.

Nach dem Verfüllens des Bodens in die vorhandenen Baugruben, wird der Platz für eine Schreddemaschine hergerichtet, damit der Bauschutt vor Ort geschreddert werden kann.

Nach telefonischer Anfrage beim Gewerbeaufsichtsamt in Emden, wurde dem Vorhabenträger am 16.05.2018 Tag von Herrn Loets bestätigt, dass der auf dem Grundstück anfallende Bauschutt auch vor Ort geschreddert werden darf.

Nach dem der Bauschutt geschreddert wurde, wird der Vorhabenträger Proben entnehmen und analysieren lassen und bei Eignung in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde dann als Unterbau für die Parkplätze einbauen und den Keller auch verfüllen lassen.

Wenn ein Überschuss anfallen sollte, wird der Vorhabenträger diesen in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde an eine geeignete Abladestelle abtransportieren. Das gleiche gilt auch für den Aushubboden. Hierbei könnte es sich insgesamt um eine Menge von ca. 40-50m³ betragen.

Der Vorhabenträger wird versuchen so viel wie möglich auf dem Grundstück zu verfüllen, weil eine Pfahlgründung gemacht werden soll.

3.7 Kampfmittel

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst im Verfahren zum rechtskräftigen Bebauungsplan HE 1 kann eine Kampfmittelbelastung im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Sollten bei den künftigen Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäusten, Minen etc.) gefunden werden, sind diese umgehend der zuständigen Polizeidienststelle, dem Ordnungsamt oder dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) direkt zu melden.

4.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der als Anlage enthaltene Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus Ansichten und Gebäudegrundrissen sowie einer Vorhabenbeschreibung, ist gem. § 12 (3) BauGB verbindlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 und im Baugenehmigungsverfahren mit zu berücksichtigen. Gem. § 12 (3) BauGB ist die Gemeinde hierbei nicht an die Festsetzungen nach § 9 und nach der auf Grund von § 9a erlassenen Verordnungen gebunden.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem eingangs formulierten Planungsziel werden innerhalb des Plangebietes allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Um eine der räumlichen Situation angemessenen Gebietsentwicklung zu koordinieren und städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken, bedarf es einer Regelung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen. In Übereinstimmung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA1 und WA2) gem. § 4 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3 bis 5 i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Oberhalb des 1. Vollgeschosses sind nur Wohnungen zulässig. Andere als die festgesetzten Nutzungen stehen nicht im Einklang mit der planerischen Zielsetzung durch Wohnnutzung und hätten zudem negative Auswirkungen auf den örtlich bereits vorherrschenden Siedlungscharakter.

Zur Regelung der Höhenfestsetzungen wird das allgemeine Wohngebiet in zwei Teilbereiche gegliedert. Der überwiegende Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet 1 (WA 1), der Bereich des Gebäudes für Fahrräder und Geräte wird als allgemeines Wohngebiet 2 (WA 2) festgesetzt.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebiets wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzungen von der Größe der Grundflächen (GR) gem. § 16 (2) Nr. 1 Bau NVO definiert. Die im Plan festgesetzten Grundflächen beinhalten alle baulichen Anlagen in Form von Gebäuden.

In der textlichen Festsetzung Nr. 2 wird zusätzlich festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche mit Garagen und Stellplätzen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO für die allgemeinen Wohngebiete (WA) 1.325 m² nicht überschreiten darf.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen gem. § 23 Bau NVO so definiert, dass für das geplante Vorhaben bebaubare Flächen entstehen.

Um ein Wohngebiet zu schaffen dessen Gebäude sich harmonisch in das Stadtbild einfügen werden die maximale Trauf- und Firsthöhe gem. § 18 (1) Bau NVO entsprechend dem geplanten Vorhaben festgesetzt. Maßgebend für die First- und Traufhöhe sind die in der textlichen Festsetzung Nr. 2 definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO). Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße. Für den Bereich des Gebäudes für Fahrräder und Geräte (WA 2) wird eine max. Gebäudehöhe von 2,80 m festgesetzt.

4.4 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Für das Plangebiet ergeben sich Beeinträchtigungen aufgrund der von der angrenzenden Straße „Am Bingumer Deich“ (L 15) ausgehenden Verkehrslärmimmissionen. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind daher im Zuge der konkreten Planungen Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich (vgl. Kap. 3.2.1).

Zu diesem Zweck werden für das Plangebiet die nachstehenden Lärmpegelbereiche als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt, in denen die erforderlichen Schalldämmmaße (R^W,res) der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohn- und Arbeitsräumen eingehalten werden müssen.

Lärmpegelbereich III - (R^W,res):

Aufenthaltsräume von Wohnungen:	(R ^W ,res) = 35 dB
Büroräume u. ä.	(R ^W ,res) = 30 dB

Lärmpegelbereich IV - (R^W,res):

Aufenthaltsräume von Wohnungen:	(R ^W ,res) = 40 dB
Büroräume u. ä.	(R ^W ,res) = 35 dB

Zudem ist innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB sowie innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) in besonders schutzbedürftigen Wohnräumen (Schlafräume), die auf der zur Schallquelle (L 15) zugewandten Seite angeordnet werden, die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand, z. B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme oder Belüftungen über die lärmabgewandten Fassadenseiten sicherzustellen.

5.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Äußere Erschließung**
Die Anbindung des Plangebietes geschieht über direkten Anschluss an die westlich gelegene Straße „An der Matthäikirche“ sowie der östlich gelegenen Straße „Am Binger Deich“, L 15.
- **Gas- und Stromversorgung**
Die Gasversorgung und die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die Versorgernetze der EWE AG.
- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**
Die Schmutz- und Abwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen Kanalisationsleitungen.
- **Wasserversorgung**
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem.
- **Abfallbeseitigung**
Die Abfallentsorgung wird vom Landkreis Leer durchgeführt.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt.

6.0 PLANVERFASSER

Die Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 erfolgte durch das Planungsbüro:

Diekmann •
Mosebach
& Partner 

Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

*Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 9116-30
Telefax (0 44 02) 9116-40
www.diekmann-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de*