

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Nr. 4 - Birkenstraße
der Gemeinde Flachsmeer / Kreis Leer

Allgemeines:

Die bisherige bauliche Entwicklung der Gemeinde Flachsmeer erfolgte in Form einer sehr lockeren Reihenbebauung an einer Vielzahl von Straßen und Wegen, an denen Wohnhäuser, Siedlerstellen und landwirtschaftliche Betriebe lückenweise aufgereiht sind, sowie einer zusätzlichen Streubebauung zwischen diesen Bauzeilen. Ansätze zu einem Dorfkern oder einem anderen geschlossenen Siedlungsgebiet sind im gesamten Gemeindegebiet nicht vorhanden.

Die Gemeinde ist bestrebt, aus Gründen einer wirtschaftlichen Erschließung ein geschlossenes Siedlungsgebiet im Schwerpunkt des Gemeindebezirkes auszuweisen, doch liegen hinsichtlich der Beschaffungsmöglichkeiten von Bauland noch keine Ansatzpunkte hierfür vor.

Um jedoch den dringenden Bedarf von Baugrundstücken für Kleinsiedlungen zu decken, beabsichtigt die Gemeinde, zunächst für folgende Gemeindestrasen Bauungspläne nach § 30 des Bundesbaugesetzes aufzustellen und diese Straßen für eine weitere Bebauung freizugeben.

- a) Mühlenweg - Bauungsplan Nr. 1
- b) Pastor Kersten-Straße - Bauungsplan Nr. 2
- c) Lindenstraße - Bauungsplan Nr. 3
- d) Birkenstraße - Bauungsplan Nr. 4

Der vorliegende Bauungsplan Nr. 4 ist zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung der Birkenstraße aufgestellt worden.

Planungsgebiet:

Das Planungsgebiet erstreckt sich auf die Birkenstraße zwischen der Lindenstraße und der Gemeindegrenze in beiderseitiger Bautiefe.

Überbaubare Flächen:

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bauungsplan durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Die vorhandene Bebauung außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen werden vorläufig von den Festsetzungen nicht betroffen, wenn sie Erweiterungen oder allgemeiner Instandsetzungen bedürfen. Bei Neu- und Ersatzbauten sind jedoch die ausgewiesenen Bauflächen einzuhalten.

Stellung der Gebäude und Ffirstrichtung:

Die Stellung der Hauptgebäude wird durch zwingende Baulinien für die Giebel- bzw. Traufseite festgesetzt. Sofern eine solche nicht gekennzeichnet ist, dürfen die Gebäude zurückgesetzt werden.

Die Ffirstrichtung der Hauptgebäude ist in einzelnen Fällen im Bauungsplan verbindlich festgesetzt. Sofern eine solche Festsetzung nicht besteht, ist die Ffirstrichtung der Nachbarbebauung anzupassen.

Grundzüge der Baugestaltung:

Da es sich durchweg um Lückenbebauungen handelt, sind die Baukörper in Gestaltung, Material und Farbgebung den bestehenden Gebäuden anzugleichen. Im gesamten Gemeindegebiet ist die Backstein-Bauweise vorherrschend und wird deshalb auch hier vorgeschrieben. Abweichende Bauausführungen bedürfen der ~~Ausnahmegenehmigung~~ durch die ~~Bauaufsichts-~~ genehmigungs-behörde.

Um ein geordnetes Siedlungsbild zu erreichen, wird grundsätzlich nur 1 freistehendes Nebengebäude (einschl. Garage) pro Baugrundstück zugelassen, so daß die übrigen Nebenräume dem Hauptgebäude ein- oder anzugliedern sind oder aber mit der Garage zusammenzufassen sind.

Grünflächen:

Öffentliche Grünflächen sind nicht vorgesehen. Vorhandene Wallhecken sind zu erhalten und dürfen durch eine Bebauung nicht in ihrem Bestand gefährdet werden.

Verkehr, Straßen und Wege:

Die Birkenstraße ist als Gemeindestraße auf ihrer gesamten Länge in 3,50 m Breite befestigt. Eine Verbreiterung der Fahrbahn ist im Bedarfsfalle möglich.

Straßenbaukosten werden durch Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach § 127 BBauG. gedeckt. Eine Straßenbeleuchtung ist vorerst nicht vorgesehen.

Die eingetragenen Sichtwinkel sind sichtfrei zu halten. Sichthindernisse (Hecken, Büsche usw.) sind zu entfernen bzw. bis auf eine Höhe von 70 cm über Straßenoberkante zurückzuschneiden und ständig auf dieser Höhe zu halten.

Die nach der RGO. geforderten Einstellplätze für Kfz. werden in den einzelnen Bauanträgen nachgewiesen.

Versorgungseinrichtungen:

Trinkwasser: Die Gemeinde Flachsmeer ist dem Wasserbeschaffungsverband Westrhauderfehn angeschlossen. Die zentrale Wasserversorgung für das Plangebiet Birkenstraße ist für das Jahr 1963 vorgesehen.

Elt-Versorgung: Die Gemeinde Flachsmeer ist an das Netz der Energieversorgung Weser-Ems angeschlossen. Im Plangebiet Birkenstraße ist bereits eine Ortsnetzleitung vorhanden, so daß für neue Bauvorhaben Anschlußmöglichkeiten bestehen. Eine Verkabelung ist zur Zeit noch nicht vorgesehen.

Oberflächenwasser: Das Plangebiet Birkenstraße wird im Westen an den Vorfluter zum Völlenerfehner Schloot der Muhder Sielacht, im Osten an den Flachsmeerer Schloot des Leda-Jümme-Verbandes angeschlossen.

Die Gemeinde beantragt die Zustimmung der unteren Wasserbehörde für die Einleitung des Oberflächenwassers in die Vorfluter.

Die Unterhaltung der Zuleitungsgräben wird durch Ortssatzung geregelt.

Schmutzwasser: Die Abwasserbeseitigung soll grundsätzlich über Sammelkläranlagen erfolgen. Bis zur Durchführung dieses Projektes sollen als vorläufige Regelung die Abwässer in Dreikammerkläranlagen nach DIN 4261 (Faulraumanlagen mit 5 cbm Inhalt) gesammelt und die Ableitung der vorgeklärten Abwässer in die beiderseitigen Grenzgräben geführt werden.

Die Gemeinde übernimmt die Aufsicht über eine regelmäßige Unterhaltung bzw. Entfernung des ausgefallenen Schlammes. Für die Klärung und Ableitung des Schmutzwassers ist DIN 4261 maßgebend.

Vor dem Bau der Siedlungshäuser ist ein Nivellement durchzuführen und das Gefälle der Gräben festzulegen.

Ordnung von Grund u. Boden:

Die Gemeinde wird die für evtl. erforderlichen Straßenverbreiterungen benötigten Flächen durch private Vereinbarung gemäß §§ 45 ff und §§ 80 ff BBauG. unter Anrechnung auf die Erschließungsbeiträge in Anspruch nehmen.

Aufgestellt:

Im Auftrage und im Einvernehmen mit der Gemeinde Flachsmeer Oldenburg (Oldb), den 20. Mai 1963
Architekt Aurich - Büro für Ortsplanungen

Aurich

Anerkannt:

Samt-
durch Beschluß des Gemeinderates vom12.. August.....1963.
Diese Begründung bildet mit dem zugehörigen Bebauungsplan einen Bestandteil der Satzung vom ..21.. August..... 1963
Flachsmeer, den ..21.. August... 1963



Specker
Bürgermeister
Gesamtvorsteher

Müller
Samt Gemeindedirektor

Genehmigt

gemäß § 1 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 - (BGBl. I S. 341) -
Aurich, den 18. 10. 1963
Der Regierungspräsident
-1/H- Im Auftrage:
5tra. 2 (378) *Hapach*
Regierungsbaurat

