

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 2 - Collhusen
der Gemeinde G r o ß w o l d e
Kreis Leer / Ostfriesland

Allgemeines:

In der Gemeinde Großwolde besteht ein großer Bedarf an Baugrundstücken für Familienheime und Kleinsiedlungen im Sinne des II. Wohnungsbaugesetzes für den sozialen Wohnungsbau. Der vorliegende Bebauungsplan ist zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung in seinem Geltungsbereich aufgestellt.

Der Plan ist auf die Errichtung von 27 Siedlerstellen abgestimmt. Der jährliche Bedarf in der Gemeinde stellt sich auf ca. 10-15 Wohnungseinheiten. Das Gelände befindet sich in Privatbesitz.

Planungsgebiet:

Das Plangebiet liegt an der Kreuzung der Gemeindestraße Großwolde - Großwolderfeld, die als L.II.O. klassifiziert werden soll, mit dem Heerweg und der Straße nach Hustede.

Das Gelände wird vom Heerweg wie auch von einem parallel zu diesem verlaufenden Interessentenweg, der als Gemeindestraße übernommen werden soll, erschlossen.

Art der baulichen Nutzung:

Das Planungsgebiet wird als Kleinsiedlungsgebiet (WS) in offener Bauweise vorgesehen. Ausnahmen nach § 2 (3) der Baunutzungsverordnung sollen nicht zugelassen werden.

Die im Bebauungsplan eingetragenen Stellungen der Hauptgebäude sind bezüglich der Firstrichtung unbedingt einzuhalten, die eingezeichneten Grundstücksabmessungen und Haustypen sind jedoch nicht verbindlich.

Maß der baulichen Nutzung:

Die Bebauung ist grundsätzlich mit Einzelhäusern vorgesehen bei einer Mindestgrundstücksfläche von 800 qm.

Geschoßzahl : 1

Grundflächenzahl GRZ = 0,2

Geschoßflächenzahl GFZ = 0,2.

~~Für die Garagen ist Grenzbebauung zugelassen.~~

Grundzüge der Baugestaltung:

Die Baukörper sollen im wesentlichen eine einheitliche Baugestaltung erfahren: eingeschossige Baukörper mit einer Dachneigung von 38 bis 45°, Satteldach. Erdgeschoß-Fußbodenhöhe max. 0,5 m über Straßenkrone.

Empfohlen werden: Außenmauern in roten Vormauersteinen, gefügt, massiver Hauptsims, kurzer Dachüberstand, Hauptsims und Ortgiebel weiß gestrichen (Putz oder Holz), Fenster in weiß. Dachdeckung in dunklen Hohlziegeln.

Die Nebengebäude sind bezüglich der Baugestaltung und Farbgebung dem Hauptgebäude anzupassen.

Für das gesamte Plangebiet ist die Backstein-Bauweise vorgeschrieben. Abweichende Bauausführungen bedürfen der Ausnahmegenehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde.

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. Grenzbebauung für Garagen ist zulässig. [†] Die Errichtung von Einzelgaragen ist nach Plan auch ~~im Bauweise~~ als seitlicher Anbau zum Hauptgebäude (bei Traufenstellung) möglich. [†] wenn sie als Doppelgaragen auf der gemeinsamen Grenze errichtet werden.

Grünflächen:

Als öffentliche Grünflächen wurde ein Kinderspielplatz an der Stichstraße eingeplant.

Verkehr, Straßen und Wege:

Die Gemeindestraße Großwolde-Großwolderfeld ist mit einer Fahrbahnbreite von 4,50 m befestigt. Da diese Straße als L.II.O. übernommen werden soll, wurden entsprechende Sichtwinkel für die einmündenden Gemeindestraßen eingeplant sowie eine Bauungsgrenze von 18,00 m ab Mitte Fahrbahn^o festgelegt. ^o) 15,00 m ab Fahrbahnrand.

Die Gemeinde hat sicherzustellen, daß die Zuwegungen (auch Zugänge)* zu den an der späteren L.II.O. gelegenen Grundstücken ausschließlich von der Planstraße A erfolgen. *) Zugang - und Zufahrtverbot.

Der Ausbau des Heerweges erfolgt im Zuge der Erschließungsmaßnahmen für den südlich gelegenen Schulneubau; der westliche Interessentenweg wird in der erforderlichen Länge von der Gemeinde übernommen und ausgebaut.

Die Planstraßen A und B erhalten die im Plan angegebenen Straßenprofile und werden mit Beton-Wabensteinen befestigt. Die Planstraßen einschl. der Wendepunkte werden von der Gemeinde erstellt. Die Erschließungskosten werden durch Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach § 127 BBauG. gedeckt.

Für die Durchführung der Straßenbauarbeiten wird der 31.12.1964 festgesetzt.

Für das Plangebiet ist eine elektr. Straßenbeleuchtung vorgesehen.

Die nach der RGAO. geforderten Einstellplätze für Kfz. werden z.T. als offene Stellplätze und z.T. als Garagen auf den einzelnen Grundstücken errichtet. ~~Sofern diese vorerst nicht gebaut werden können, werden hierfür ebenfalls Einstellplätze angelegt.~~

Die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtwinkel sind sichtfrei zu halten. Sichthindernisse (Hecken, Büsche usw.) sind zu entfernen bzw. bis auf eine Höhe von 0,70 m über Straßenoberkante zurückzuschneiden und ständig auf dieser Höhe zu halten. Die Errichtung von Hochbauten jeder Art ist in den Sichtdreiecken nicht zulässig.

Versorgungseinrichtungen:

Trinkwasser: Der Antrag zum Anschluß an die zentrale Wasserversorgung ist beim Wasserbeschaffungsverband Overledingerland gestellt. Der Ausbau der Versorgungsleitung Großwolde-Großwolderfeld soll voraussichtlich Anfang 1963 erfolgen, so daß die Wasserversorgung des Plangebietes sichergestellt ist. Es ist Anschlußzwang vorgesehen.

Entwässerung: Die Oberflächenwässer werden durch das vorhandene offene Grabensystem dem Coldemintjer Schöpfwerkstief zugeführt - siehe Entwässerungsplan.

Zur Einleitung des Oberflächenwassers in den Vorfluter wird die Zustimmung des Unterhaltungsverbandes Muhder Sielacht von der Gemeinde eingeholt. Die Unterhaltung der Zuleitungsgräben wird von der Gemeinde übernommen bzw. in rechtsverbindlicher Form von den Anliegern gesichert.

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

Die Abwässer sollen in Dreikammerkläranlagen nach DIN 4261 (Faulraumanlagen mit 5 cbm Inhalt) gesammelt und die Abläufe der vorgeklärten Abwässer in die beiderseitigen Grenzgräben geführt werden. Das Regenwasser wird in den Ablauf der Kläranlagen eingeleitet. Die Gemeinde ist verpflichtet, die Aufsicht über eine regelmäßige Unterhaltung bzw. Entfernung des ausgefaulten Schlammes zu übernehmen. Für die Klärung und Ableitung des Schmutzwassers ist DIN 4261 maßgebend.

Elt-Versorgung: Anschlußmöglichkeit an die Netzleitung der Energieversorgung Weser-Ems ist in unmittelbarer Nähe vorhanden und wird von der Gemeinde beantragt. Es ist eine Verkabelung vorgesehen.

Kosten der Plandurchführung:

Im Plangebiet sind neue Straßen mit einer Gesamtfläche von 3500 qm vorgesehen. Bei Annahme eines Durchschnittsatzes von 15,- DM/qm für Erwerb und Freilegung der Flächen, für die Fahrbahn, Bürgersteige, Regenwasserbeseitigung und Beleuchtung ergeben sich Gesamtkosten von 53 000.- DM.

Weiterhin ist der Betrag von DM 1000.- für die Anlage des Kinderspielplatzes vorzusehen.

Nach den Bestimmungen des BBauG. trägt die Gemeinde von dem Erschließungsaufwand mindestens 10% selbst (§§ 128 und 129 BBauG.)

Ordnung von Grund und Boden:

Die Straßenflächen sowie der Kinderspielplatz und die Straßenbeleuchtungen werden ~~nach Fertigstellung~~ von der Gemeinde übernommen und unterhalten.

Aufgestellt: Im Auftrage und im Einvernehmen mit der Gemeinde Großwolde Oldenburg/Old., den 6. Oktober 1962
Architekt Aurich - Büro für Ortsplanungen

Aurich

Anerkannt: durch Beschluß des Gemeinderates vom ~~2. JUNI 1962~~ 1962
Diese Begründung bildet mit dem zugehörigen Bebauungsplan einen Bestandteil der Satzung vom ~~2. JUNI 1963~~ 1962
Großwolde, den ~~2. JUNI 1962~~ 1962

Klaaßen
Bürgermeister

Müller
Ratsherr
Gemeindedirektor

Genehmigt

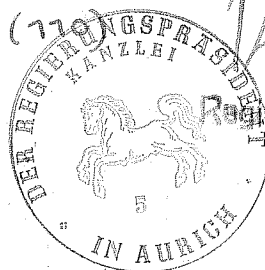
gemäß § 1 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 - (BGBl. I S. 341) -
Aurich, den 21. 8. 1963

Der Regierungspräsident

-I/H-

Im Auftrage:

54 a. 2 (770)



Kusachs
Regierungsbaurat