

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 3 - Weißenburg der Gemeinde Großwolde  
der Samtgemeinde West-Overledingen in Flachsmeer / Kreis Leer

Allgemeines:

Die Gemeinde Großwolde beabsichtigt, ein zwischen Großwolde und Großwolderfeld südwestlich des Bronlewesweges gelegenes Gelände zu erschließen und der Bebauung mit Kleinsiedlungen zuzuführen. Zur Sicherung der baulichen Ordnung wurde vorliegender Bebauungsplan nach dem Bundesbaugesetz aufgestellt.

Samtgemeinde West-Overledingen  
in Flachsmeer

Das Plangebiet ist bereits mit einigen Siedlerstellen bestanden, ein Teil ist ausgesandet worden und kann nach Rekultivierung infolge der Tieflage nur noch landwirtschaftlich genutzt werden. Außerdem schließt das Plangebiet das Schulgrundstück ~~des Schulverbandes Steenfelde-Großwolde~~ ein. Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz und werden zur Zeit kleinlandwirtschaftlich genutzt. Mehrere Eigentümer im südöstlichen Bereich sind verkaufsbereit.

Planungsgebiet:

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:  
Im Nordosten durch den Gemeindegeweg Bronlewesweg (Mitte), im Nordwesten durch den Heerweg (Mitte), im Südwesten durch die Gemeindegrenze und im Südosten durch die südöstlichen Grenzen der Flurstücke 30/4, 30/5, 23/7 und 23/6 der Flur 8. Ein Grundstück am Heerweg ist als Gemeinbedarfsfläche für den Schulverband Steenfelde-Großwolde ausgewiesen, auf dem bisher das Schulgebäude und 2 Lehrerwohnhäuser errichtet worden sind. Ein Sportplatz und Schulgarten werden noch angelegt. Zwischen dem Schulgrundstück und dem südöstlichen Teil des Plangebietes sind landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen, nachdem die Grundstücke ausgesandet worden sind.

Art und Maß  
der baulichen  
Nutzung:

Die Ausweisung der Bauflächen erfolgt als Kleinsiedlungsgebiet (WS) nach § 2 (1) - (3) der Baunutzungsverordnung.

Offene Bauweise. Geschößzahl: 1  
Für Schulgrundstück: Geschößzahl: 2 (zulässig)  
Grundflächen- und Geschößflächenzahl: 0,2  
Mindestgrundstücksfläche: 800 qm

Die bauliche Nutzung der Grundstücke kann innerhalb der im Bebauungsplan dargestellten überbaubaren Fläche erfolgen. Die dargestellten Grundstücksgrößen und Gebäudetypen sind nicht verbindlich, jedoch ist die Stellung der Gebäude durch die eingetragene Firstrichtung vorgeschrieben.

#### Grundzüge der Baugestaltung:

Es wird empfohlen, daß die Siedlungen im wesentlichen eine einheitliche Baugestaltung erfahren: eingeschossige Baukörper mit einer Dachneigung von 35 bis 48°, Satteldach. Erdgeschoß-Fußbodenhöhe max. 0,6 m über Straßenkrone.

Für das gesamte Plangebiet ist die Backsteinbauweise vorgeschrieben. Abweichende Bauausführungen bedürfen der Ausnahme durch die Baugenehmigungsbehörde.

Die Nebengebäude sind bezüglich der Baugestaltung und Farbgebung dem Hauptgebäude anzupassen. 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 oder aber mit der Garage zusammenzufassen sind.

#### Verkehr, Straßen und Wege:

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Heerweg an die Gemeindestraße Großwolde-Großwolderfeld sowie über den Bronlewesweg an die Kreisstraße Nr. 24 (Irhove-Flachsmeer-Papenburg).

Die Planstraßen, Wendeplätze, Parkplätze und Fußwege werden von der Gemeinde nach den im Bebauungsplan angegebenen Profilen ausgebaut. Der Bronlewesweg und der Heerweg ist mit einer Fahrbahnbreite von 3,50 m ausgebaut. Eine Verbreiterung ist möglich und wird erst bei einer zweiseitigen Bebauung erfolgen.

Die Erschließung der 3 Lehrer-Wohngebäude erfolgt über einen vom Schulverband angelegten und unterhaltenen Privatweg von 4.- m Breite.

Im Zuge des Straßenausbaues ist der doppelte Straßenknick des Bronlewesweges begradigt worden.

Die Erschließungskosten werden durch Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach §§ 127 ff. BBauG gedeckt.

Die in dem Plan eingetragenen Sichtdreiecke werden sightfrei gehalten. Etwaige Sichthindernisse (Hecken, Büsche usw.) werden entfernt bzw. bis auf eine Höhe von 0,80 m über Straßenoberkante zurückgeschnitten und ständig auf dieser Höhe gehalten.

Die nach der RGaO. geforderten Einstellplätze für Kfz. sind als offene Stellplätze oder als Garagen auf den einzelnen Grundstücken zu errichten. Die vor der Baulinie liegenden offenen Stellplätze dürfen nicht als Garage ausgebaut werden.

Grünflächen:

Für das Plangebiet ist ein Kinderspielplatz in einer Größe von ca. 450 qm sowie eine Grünanlage am Bronlewesweg als öffentliche Grünfläche vorgesehen.

Die Anlagekosten werden als beitragsfähigen Erschließungsaufwand abgerechnet.

Für das Schulgrundstück ist weiterhin die Anlage eines Schul-Sportplatzes vorgesehen.

Versorgungseinrichtungen:

Trinkwasser: Die Trinkwasserversorgung für das Plangebiet erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Oberledingerland.

Entwässerung: Die Oberflächenwasser werden durch ein offenes Grabensystem dem Coldemüntjer Schöpfwerkstief zugeführt - siehe Entwässerungsplan.

Die Gemeinde beantragt die Zustimmung der Muhder Sielacht zur Einleitung des Oberflächenwassers in die Vorfluter. Die Unterhaltung der Zuleitungsgräben wird von der Gemeinde durch Ortssatzung geregelt.

Die Abwasserbeseitigung soll grundsätzlich für das gesamte Plangebiet über eine Schmutzwasserkanalisation zu einer zentralen Kläranlage erfolgen. Bis zur Durchführung dieser Anlagen 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 führt die Aufsicht über eine regelmäßige Unterhaltung bzw. Entfernung des ausgefaulten Schlammes. Für die Klärung und Ableitung des Schmutzwassers ist DIN 4261 maßgebend.

Vor dem Bau der Gebäude ist ein Nivellement durchzuführen und das Gefälle der Gräben und die AnschluShöhen für die spätere Kanalisation festzulegen.

Elt-Versorgung: Die Versorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG in unmittelbarer Nähe. Es ist eine Verkabelung der Hausanschlüsse vorgesehen.

Löschwasserversorgung: Nach den Weisungen des Brandverhütungsingenieurs werden innerhalb des Plangebietes die Anlage von 2 Bohrbrunnen festgesetzt.

Die Kosten für sämtliche Versorgungsanlagen sind gemäß Gebührenordnungen der Versorgungsbetriebe von den Anliegern zu tragen.

Ordnung von Grund u. Boden:

Das Plangebiet befindet sich in Privatbesitz. Die Straßenflächen einschl. der Parkflächen, Fußwege und Grünflächen werden von den Eigentümern unter Anrechnung auf die Erschließungsbeiträge an die Gemeinde abgetreten. Falls die Übereignung der Gemeinbedarfsflächen nicht auf Grund freiwilliger Vereinbarungen möglich ist, soll dieses in einem Verfahren nach §§ 45 ff. oder §§ 85 ff. BBauG erfolgen.

Die Erschließung wie auch die Unterhaltung der Erschließungsanlagen erfolgt durch die Gemeinde. Umlegungen zur Nutzung des Baulandes im Sinne der §§ 45 ff. BBauG sind nicht erforderlich.

Durchführung der Straßenausbauarbeiten:

Die Mittel für den Ausbau der Planstraßen A und B sollen im außerordentlichen Haushalt 1966 und 1967 gestellt werden.

Der weitere Ausbau der Planstraßen C, D, E, F und G ist abhängig von der Baulandnachfrage und der Verkaufsbereitschaft der Eigentümer. Durchführungstermine können deshalb noch nicht festgesetzt werden.

Kosten der Durchführung:

Im Plangebiet sind Straßenflächen, Wendeplätze, Parkflächen sowie Grünanlagen und Fußwege wie folgt vorgesehen:

Straßenflächen	9700.- qm
Kfz.-Parkflächen	900.- qm
Fußwege	150.- qm
Grünanlagen	<u>1250.- qm</u>
	12000.- qm

Bei Annahme eines Durchschnittsatzes von 22.-DM/qm für Erwerb und Freilegung der Straßenflächen, für Fahrbahn, Fußsteige und Regenwasserbeseitigung sowie eines Durchschnittsatzes von 10.- DM/qm für Erwerb und Anlage von Grünflächen und Fußwegen ergeben sich Gesamtkosten von ca. 247.000.- DM

Die Kostendeckung für die Erschließungsanlagen erfolgt gemäß § 127 BBauG durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen auf Grund der Satzung vom 23.10.1963. Nach den Bestimmungen des BBauG § 129 (1) trägt die Gemeinde von dem Erschließungsaufwand mindestens 10% selbst.

Aufgestellt: Im Auftrage und im Einvernehmen mit der  
Samtgemeinde West-Overledingen in Flachsmeer  
Oldenburg (Oldb), den 30. November 1964  
Architekt Aurich - Büro für Ortsplanungen

*Aurich*

Angenommen: durch Beschluß des Samtgemeinderates vom 11. März 1965<sup>6</sup>  
Diese Begründung bildet mit dem zugehörigen  
Bebauungsplan einen Bestandteil der  
Satzung vom ..... 1965  
Flachsmeer, den ..... 1965

*Spehker*  
Gesamtvorsteher

*Mann*  
Samtgemeindedirektor

