

B e g r ü n d u n g
 zum Bebauungsplan Nr. 2 - Lüdeweg
 der Gemeinde I h r h o v e
 Kreis Leer / Ostfriesland

Allgemeines: In der Gemeinde Ihrhove besteht ein großer Bedarf an Baugrundstücken für Wohnungsbau und Kleinsiedlungen. Die Gemeinde beabsichtigt deshalb, ein bereits angerissenes Gelände zwischen dem Lüdeweg und dem Hochmeedlandsweg baureif zu erschließen und hat zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung vorliegenden Bebauungsplan nach dem Bundesbaugesetz aufgestellt.

Das Planungsgebiet soll auf Grund eines bereits gefaßten Änderungsbeschlusses in dem genehmigten Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen werden. Das Gelände befindet sich in Privatbesitz.

Mit dieser Planung sollen 78 Bauplätze zur Verfügung gestellt werden. Der jährliche Bedarf der Gemeinde stellt sich auf ca. 20 Wohneinheiten.

Planungsgebiet: Das Plangebiet liegt im nördlichen Gemeindegebiet zwischen dem nach Moorhusen führenden Lüdeweg und der Bundesbahnstrecke Rheine-Leer und schließt im Norden an das bestehende Siedlungsgebiet "Unter den Eichen" an. Die südliche Begrenzung erfolgt durch den Verbindungsweg Lüdeweg/Hochmeedlandsweg. Beide vorgenannte Straßen haben bereits eine befestigte Fahrbahn. Die Erschließung erfolgt abschnittsweise, beginnend mit dem Flurstück 100 und der Planstraße C und D.

Art der baulichen Nutzung: Das Plangebiet ist als Kleinsiedlungsgebiet (WS) in offener Bauweise im Sinne des § 2 (1) und (2) der Baunutzungsverordnung vorgesehen.

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.

Maß der baulichen Nutzung: Die Bebauung ist grundsätzlich eingeschossig vorgesehen mit einer Mindestgrundstücksfläche von 800 qm.

Grundflächenzahl: = 0,2

Geschoßflächenzahl = 0,2

t) Doppel-

Aus städtebaulichen Gründen sind Grenzbepbauungen für^{t)} Garagen entsprechend dem Bebauungsplan zugelassen.

Grundzüge der
Baugestaltung:

Die Baukörper sollen im wesentlichen eine einheitliche Baugestaltung erfahren: eingeschossige Baukörper, Satteldach. Erdgeschoß-Fußbodenhöhe max. 0,5 m über Straßenkrone.

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

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 Planstraßen einschl. der Wendeplätze und Parkflächen sowie der Straßenverbreiterung vorhandener Straßen werden von der Gemeinde erstellt. Die Erschließungskosten werden durch Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach § 127 BBauG. gedeckt. Die Ausführung der Planstraßen erfolgt nach den im Plan angegebenen Querprofilen.

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

Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke an den Straßeneinmündungen sowie am fernbedienten Bahnübergang der Bundesbahn (Hochmeedlandsweg) sind sichtbar zu halten, etwaige Bepflanzungen sind zu entfernen bzw. bis auf eine Höhe von 0,70 m über Straßenoberkante zurückzuschneiden und ständig auf dieser Höhe zu halten.

Für das Plangebiet ist im endgültigen Ausbaustand eine elektr. Straßenbeleuchtung vorgesehen.

Durchführung der
Straßenbauarbeiten

Die Bebauung des Plangebietes erfolgt in einzelnen Abschnitten, beginnend mit dem Flurstück 100. Die Durchführung der Straßenbauarbeiten soll für die Planstraße C und D bis zum 31.12.1965, frühestens jedoch nach einer 80-90% igen Bebauung erfolgen. Die weiteren Erschließungsarbeiten werden entsprechend dem Baulandbedarf durchgeführt.

Öffentliche
Grünanlagen:

Im Plangebiet ist eine öffentliche Grünfläche sowie 2 kleinere Kinderspielplätze vorgesehen, deren Anlagekosten einschl. dem Grunderwerb als Erschließungsaufwand nach § 128 BBauG. erfaßt werden. Die Wallhecke an der Straße "Unter den Eichen" wird als Grünfläche in die Straßenverbreiterung einbezogen.

Die Wallhecken südlich der Flurstücke 131/30 und 100 sollen gemäß Antrag der Gemeinde beseitigt werden, da sie zum größten Teil aus am Boden stockenden Eichbäumen bestehen und überdies das Wachstum auf den angrenzenden Grundstücken nachteilig beeinflussen.

Die übrigen Wallhecken sollen erhalten bleiben, soweit sie nicht bei den erforderlich werdenden Straßenverbreiterungen in Anspruch genommen werden müssen.

Aus finanziellen Erwägungen kann eine Übernahme und Unterhaltung sämtlicher Wallhecken durch die Gemeinde nicht erfolgen.

Versorgungseinrichtungen:

Trinkwasser: Es besteht unmittelbar Anschlußmöglichkeit an die Versorgungsleitungen des Wasserbeschaffungsverbandes ~~Rheiderland~~ ^{* Oberledingerland}. Der Anschluß wird von der Gemeinde beantragt. Es besteht Anschlußzwang.

Entwässerung: Die Oberflächenwasser werden durch das vorhandene offene Grabensystem dem Weekeborger und dem Muhder Sieltief zugeführt - siehe Entwässerungsplan.

Für die Einleitung des geklärten sowie des Oberflächenwassers in die Vorfluter wird Erlaubnis-antrag bei der unteren Wasserbehörde sowie dem Unterhaltungsverband gestellt.

Die Unterhaltung der Zuleitungsgräben wird von der Gemeinde durch Ortssatzung geregelt.

Die Abwasserbeseitigung soll grundsätzlich für das gesamte Siedlungsgebiet über eine Schmutzwasserkanalisation zu einer zentralen Kläranlage erfolgen. Ein Generalentwässerungsplan liegt vor. 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 Siedlungshäuser ist ein Nivellement durchzuführen und das Gefälle der Gräben und die Anschlußhöhen für die spätere Kanalisation festzulegen.

Elt-Versorgung: Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über eine von der Energieversorgung Weser-Ems-AG. geplante 20 kV Leitung zu einem an der Planstraße F zu errichtenden Masttrafo. Die Häuser werden mittels Erdkabel versorgt.

Die Kosten für die gesamten Versorgungseinrichtungen sind von den Anliegern zu tragen.

Ordnung von
Grund und Boden:

Die Flächen für die Anlage der Straßen, Straßenverbreiterungen, Wendeplätze, Parkflächen, sowie Grünanlagen und Fußwege werden von den Anliegern gemäß Ortssatzung kosten- und lastenfrei an die Gemeinde abgetreten.

Die öffentliche Grünfläche auf Flurstück 99/4 wird jedoch von der Gemeinde käuflich erworben. Die Erschließungsanlagen werden von der Gemeinde durchgeführt und unterhalten.

Kosten der
Durchführung:

Im Plangebiet sind Straßen, Wendeplätze, Parkflächen, sowie Grünanlagen und Wege wie folgt vorgesehen:

Straßenflächen	9000.- qm
Kfz.-Parkflächen	750.- qm
Fußwege	150.- qm
Grünanlagen	3400.- qm

insgesamt: 13300.- qm

Bei Annahme eines Durchschnittsatzes von 17.- DM/qm für Freilegung der Flächen, Fahrbahn, Bürgersteige, Regenwasserbeseitigung und Beleuchtung der Straßen, sowie eines Durchschnittsatzes von 5.- DM/qm für die Anlage der Grünflächen und Wege ergeben sich Gesamtkosten von ca. DM 180000.-

Die Kostendeckung für die gesamten Erschließungsanlagen erfolgt durch Erhebung von Erschließungsbeiträgen gem. § 127 BBauG.

Nach den Bestimmungen des BBauG. trägt die Gemeinde mindestens 10% des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes (§§ 128 und 129 BBauG.)

Aufgestellt: Im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Ihrhove
Oldenburg (Oldb), den 20.4.1963
Architekt Aurich - Büro für Ortsplanung

G. Aurich

Angenommen: durch Beschluß des Gemeinderates
vom ..8. Mai..... 1963
Diese Begründung bildet mit dem zugehörigen Bebauungsplan einen Bestandteil
der Satzung vom ..1. Juli..... 1963
Irhove, den1. Juli..... 1963

Bürgermeister:

Leifer



~~Ratscherr~~

Gemeindecantor:

E. Kern

Genehmigungsvermerk
siehe Rückseite

S a t z u n g

zum Bebauungsplan Nr. .2. BezeichnungLüdweg.....
der GemeindeIhrhove./Kreis.Leer.....

Auf Grund der §§ 2 Abs. 1 und 8 - 10 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (B.G.Bl.I.S.341) und des § 6 der Nieders.Gemeindeordnung vom 4.3.1955 (Nds. G.V.Bl.S 55) hat der Rat der GemeindeIhrhove.....in seiner Sitzung vom 1.7.1963 den Bebauungsplan Nr. .2. - .Lüdweg..... als Satzung beschlossen.

§ 1

Plangebietsgrenzen:

Der Bebauungsplan Nr. .2..... erstreckt sich auf die Flurstücke 131/30, 100, 180/99, 99/1, 99/4, 99/5, 99/6, 97/2 u. 97/3 sowie die Wegeparzellen 112, 115, 127/116 tlw.
der Flur ...1.... in der Gemarkung ..Ihrhove.....

Das Gelände wird wie folgt umgrenzt: Im Norden durch die Straße "Unter den Eichen" (einschl.), im Osten durch den Lüdweg (einschl.) im Süden durch die Nordostgrenze des Flurstücks 95/1 und 96 und im Westen durch den Hochmeedlandsweg (einschl.) und dem Bahnkörper der Bundesbahnstrecke Rheine-Leer

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes:

Der Bebauungsplan Nr. 2. besteht aus folgenden Teilen:

- | | |
|--|--------------|
| 1.) Bebauungsplan | (Anlage .1.) |
| 2.) Begründung | (Anlage .2.) |
| 3.) Grundstücks- und
Eigentüternachweis | (Anlage .3.) |
| 4.) Stellungnahmen... | (Anlage .4.) |

§ 3

Inkrafttreten:

Diese Satzung, mit dem Bebauungsplan treten am Tage nach ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Genehmigt

gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 - (BGBl. I S. 341) -
Aurich, den 22. 8. 1963.

Der Regierungspräsident

Im Auftrage:
54a. 2 (1960)

Regierungsbaurat

.....Ihrhove....., den 1. Juli 63

~~Der Verwaltungsausschuss?~~

Bürgermeister:

Gemeindegeldrektor:

  