

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Nr. 3 - Blinkstraße/Tjücherweg
der Gemeinde Ihrhove / Kreis Leer

- Allgemeines:** Die Gemeinde Ihrhove beabsichtigt, das zwischen der Blinkstraße, dem Tjücherweg und dem Bundesbahngelände liegende Gebiet zu erschließen und der Wohnbebauung zuzuführen.
Zugleich sollen auf Grund eines Ratsbeschlusses die im Durchführungsplan Nr. 1 von 1956 für die Einmündung der Blinkstraße in die Bahnhofstraße festgesetzten Straßenbegrenzungslinien geändert werden, um die Blinkstraße vom Schienenverkehr der Kleinbahn freizuhalten, sowie die Nutzung des eingeschlossenen Eckgrundstückes (Flurstück 286/6 der Flur 4) neu festgesetzt werden.
Aus vorgenannten Gründen wurde zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung der vorliegende Bebauungsplan nach dem Bundesbaugesetz aufgestellt.
Zur vereinfachten Handhabung und Vermeidung einer Zweigleisigkeit wurde auch das übrige Plangebiet des Durchführungsplanes in das neue Planverfahren übernommen, so daß mit Erlangung der Rechtsverbindlichkeit der bestehende Durchführungsplan Nr. 1 in seinem gesamten Geltungsbereich außer Kraft gesetzt wird.
- Planungsgebiet:** Das Plangebiet liegt im südlichen Gemeindegebiet beiderseits der Blinkstraße. Es wird begrenzt: im Osten durch die Großwolder Straße, im Süden durch den Tjücherweg, im Westen durch das Bundesbahngelände und im Norden durch die Bahnhofstraße und die nördlichen Flurstücksgrenzen von 286/6, 286/5, 170/4, 170/8 und 170/12.
Die Erschließung erfolgt über das vorhandene öffentliche Straßennetz sowie eine neue Stichstraße zum Tjücherweg.
- Art der baulichen Nutzung:** Die Ausweisung des Plangebietes erfolgt:
Flurstück 286/6 als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 (1) und (2) der Baunutzungsverordnung. Ausnahmen nach § 6 (3) sind unzulässig. Offene Bauweise.
Übriges ~~Misch~~gebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 (1) bis (3) der Baunutzungsverordnung. Offene Bauweise.

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.

<u>Maß der baulichen Nutzung:</u>	Anzahl der Geschosse:	Allgem. Wohngebiet: 1	Mischgebiet: 2 (Höchstgrenze)
	Grundflächenz.:	Allgem. Wohngebiet: 0,3	Mischgebiet: 0,4
	Geschoßflächenzahl:	Allgem. Wohngebiet: 0,3	Mischgebiet: 0,6 (Höchstgrenze)
	Mindestgrundstücksflächen:	Allgem. Wohngebiet: 600 qm	Mischgebiet: nach Bedarf

Verkehrsplanung: Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über Bahnhofstraße (Kreisstraße 23), Blinkstraße (Kreisstraße 23) und Tjücherweg (Gemeindestraße) sowie 2 Stichstraßen. Das Plangebiet liegt innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrten. Die Südseite der Blinkstraße wird durch das Kleinbahngelände (Güterverkehr Ihrhove - Westrhauderfehn) begrenzt, so daß nur eine rückwärtige Erschließung möglich ist.

Mit Ausnahme der Planstraße A (Stichstraße zum Tjücherweg) sind sämtliche Straßen vorhanden und bedürfen zum Teil einer Verbreiterung auf erforderliche Mindestprofile und der Anlage von öffentlichen Parkflächen. Außerdem ist die Verlegung der Blinkstraße an der Einmündung in die Bahnhofstraße erforderlich, um eine Überschneidung mit den Kleinbahngleisen zu vermeiden und bessere Sichtverhältnisse für den Straßenverkehr zu schaffen. Die Erschließungsanlagen werden von der Gemeinde erstellt, die Ausführung erfolgt nach den im Plan angegebenen Querprofilen.

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

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 Einstellplätze dürfen nicht als Garagen ausgebaut werden.

Die in dem Plan eingetragenen Sichtdreiecke sind sightfrei zu halten. Etwaige Sichthindernisse (Hecken, Büsche usw.) sind zu entfernen bzw. bis auf eine Höhe von 0,80 m über Straßenoberkante zurückzuschneiden und ständig auf dieser Höhe zu halten.

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

Der Termin für die Durchführung der Ausbauarbeiten an der Planstraße A wird auf den 31.12.1967 festgesetzt. Die übrigen Straßenbauarbeiten werden entsprechend der Finanzlage der Gemeinde durchgeführt.

Öffentliche Grünanlagen:

Im Plangebiet ist ein kleiner Kinderspielplatz vorgesehen, dessen Anlagekosten einschl. dem Grunderwerb als Erschließungsaufwand nach § 128 BBauG erfaßt wird.

Versorgungs- einrichtungen:

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

Entwässerung: Die Oberflächenwasser werden durch die vorhandenen Gräben im Gebiet nordöstlich der Blinkstraße dem Weekeborger Sieltief, im Gebiet südwestlich der Blinkstraße dem Großwolder Tief zugeführt - siehe Entwässerungsplan.

Für die Einleitung des geklärten sowie des Oberflächenwassers in die Vorfluter wird Erlaubnisantrag 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 Plangebiet 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 - 100 l/E) 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 Anschlußhöhen 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 wird für das Plangebiet ein Löschwasser-Bohrbrunnen an der Planstraße A angelegt.

Die Kosten für die gesamten Versorgungsanlagen sind gemäß Gebührenordnungen der Gemeinde und der Versorgungsbetriebe von den Anliegern zu tragen.

Erschließung:

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt gem. § 123 ff BBauG durch die Gemeinde.

Die Kostendeckung für die Erschließungsanlagen erfolgt durch Erhebung von Erschließungsbeiträgen gem. § 127 BBauG. Nach den Bestimmungen des BBauG wird die Gemeinde von dem Erschließungsaufwand mindestens 10% selbst tragen (§§ 128 und 129 BBauG).

Ordnung von
Grund u. Boden:

Das Plangebiet befindet sich in Privatbesitz mit Ausnahme der vorhandenen Verkehrsflächen.

Die Flächen für die Anlage der Straßen, Straßenverlegung und -verbreiterungen, Wendeplätze und Parkflächen sowie der Grünanlage werden von den Eigentümern unter Anrechnung auf die Erschließungsbeiträge an die Gemeinde abgetreten. Falls die Überweisung der Gemeinbedarfsflächen nicht auf Grund freiwilliger Vereinbarungen möglich ist, soll dieses in einem Verfahren nach §§ 45 ff. oder 85 ff. BBauG erfolgen.

Die Unterhaltung der Erschließungsanlagen erfolgt durch die Gemeinde.

Umlegungen zur Nutzung des Baulandes im Sinne der §§ 45 ff. BBauG sind nicht erforderlich, da die geplante Bebauung größtenteils auf die vorhandenen Eigentumsgrenzen abgestimmt werden konnte. Im Einzelfall erfolgt eine Umlegung auf Grund freiwilliger Vereinbarungen.

V bzw. § 9 KAG.

Kosten der Durchführung:

Im Plangebiet sind neue Straßen und Straßenerweiterungsflächen, Parkflächen und Grünanlagen wie folgt vorgesehen:

Straßenflächen	1800.- qm
Kfz. Parkflächen	400.- qm
Grünanlagen	500.- qm
	<u>2700.- qm</u>

Bei Annahme eines Durchschnittsatzes von 25.- DM/qm für Freilegung der Flächen, Fahrbahn, Bürgersteige, Regenwasserbeseitigung und Beleuchtung der Straßen, sowie eines Durchschnittsatzes von 6.- DM/qm für die Anlage der Grünfläche ergeben sich Gesamtkosten von ca. DM 58000.- .

Hierzu kommen die Kosten für den weiteren Ausbau der vorhandenen Straßenflächen.

Aufgestellt: Im Auftrage und im Einvernehmen mit der Gemeinde Ihrhove Oldenburg (Oldb), den 3. Juni 1964
Architekt Aurich - Büro für Ortsplanungen

Aurich

Angenommen: durch Beschluß des Gemeinderates vom 23. Juni..... 1964
Diese Begründung bildet mit dem zugehörigen Bebauungsplan einen Bestandteil der Satzung vom 14. September..... 1964
Ihrhove, den 14. September..... 1964

Bürgermeister

Leetger



Gemeindedirektor

E. K.

Genehmigt

gemäß § 1 des Bundesbaugesetzes
vom 23. Juni 1960 - (BGBl. S. 341) -
Aurich, den 8. 10. 1964

Der Regierungspräsident

- VERWALTUNGSPRÄSIDENT - Im Auftrage:

54a.2 (851)63



Musadew
Regierungsbaurat

S a t z u n g

zum Bebauungsplan Nr. 3 Bezeichnung: Blinkstraße/Tjücherweg
der Gemeinde I h r h o v e / 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 Gemeinde I h r h o v e in seiner Sitzung vom 14.9.1964 den Bebauungsplan Nr. 3 - Blinkstraße/Tjücherweg als Satzung beschlossen.

§ 1

Plangebietsgrenzen:

Der Bebauungsplan Nr. 3 erstreckt sich auf die Flurstücke

286/6, 286/7, 739/286, 286/5, 170/4, 170/8, 170/12, 854/286, 170/5, 170/6, 170/7, 170/16, 170/9, 170/13, 170/17, 170/18, 170/19, 170/14, 318/2, 170/20, 170/21, 170/25, 170/23, 171/5, 170/24, 171/6, 320/1 (tlw.), 777/320, 320/2, 320/3, 318/3, 784/320, 730/171 tlw., 778/320 tlw., 782/320, 281/1, 281/4, 916/282, 281/2, 280/1, 280/2, 281/5, 280/5, 280/4, 905/279, 279/1, 278/1, 276/2, 279/2, 906/279, 907/279, 278/2, 908/276, 276/3, 909/276, 275/4, 275/3, 319/10 tlw., 319/9, 261/1 tlw., 264/2, 275/2, 273/3, 273/2

der Flur 4 in der Gemarkung I h r h o v e

Das Gelände wird wie folgt umgrenzt: Im Osten durch die Großwolder Straße (ausschl.), im Süden durch den Tjücherweg (einschl.), im Westen durch das Bundesbahngelände (ausschl.) und im Norden durch die Bahnhofstraße (ausschl.), sowie die Nordgrenze der Flurstücke 286/6, 286/5, 170/4, 170/8 und 170/12.

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes:

Der Bebauungsplan Nr. 3 besteht aus folgenden Teilen:

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

§ 3

Inkrafttreten:

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

Mit Erlangung der Rechtsverbindlichkeit verliert gleichzeitig der Durchführungsplan Nr. 1 vom 24.4.1959 genehmigt am 29.6.1960 mit Nachtrag seine Gültigkeit.

Genehmigt

I h r h o v e, den 14. September 1964

gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) -
Beschl. des Rat. 8. 10. 1964

Der Regierungspräsident

Im Auftrage:

Regierungsbaurat

Bürgermeister

Gemeindedirektor



S a t z u n g N r . 3 A

der Gemeinde Ihrhove über besondere
Anforderungen an die Baugestaltung im
Geltungsbereich des

Bebauungsplanes Nr. 3 - Blinkstraße/Tjücherweg

Aufgrund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom 4. März 1955 (Nds. GVBl.Sb.I.S. 126) in der endgültigen Fassung des 2. Änderungsgesetzes vom 18.4.1963 (Nds. GVBl.S. 255) in Verbindung mit § 2 der Verordnung über Baugestaltung vom 10. November 1936 (RGBl.I.S. 938) hat der Rat der Gemeinde Ihrhove in seiner Sitzung am ...^{14. September}..... 1964 folgende Satzung über die besonderen Anforderungen an die Baugestaltung beschlossen:

§ 1

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfaßt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 - Blinkstraße/Tjücherweg.

§ 2

Gebäudestellung

Die Stellung der Hauptgebäude wird durch die im Bebauungsplan dargestellten Firstrichtungen und Hausformen vorgeschrieben.

Hinsichtlich der Gebäudestellungen in dem als Mischgebiet dargestellten Baugebietes werden keine besonderen Festsetzungen getroffen.

§ 3

Dachform

Im Geltungsbereich dieser Satzung sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 35 - 48° zulässig. Dachformen und Dachneigungen werden für das als Mischgebiet dargestellte Baugebiet nicht festgesetzt.

Die Dachformen der Nebengebäude und Garagen sind dem Hauptgebäude anzupassen.

§ 4

Bauweise

Im Geltungsbereich dieser Satzung ist nur die Backsteinbauweise zulässig.

Nebengebäude und Garagen sind im Material dem Hauptgebäude anzupassen.

§ 5

Sockel- und Traufenhöhe

Bei eingeschossiger Bauweise der Wohngebäude darf die Sockelhöhe das Maß von 0,50 m, die Traufenhöhe das Maß von 3,75 m nicht überschreiten.

Diese Maße beziehen sich auf Oberkante fertig ausgebauter Straße.

§ 6

Nebengebäude

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.

Behelfsbauten, Schuppen und Wellblechgaragen sind unzulässig.

§ 7

Einfriedigungen

Die Einfriedigungen der Baugrundstücke an der Straßenbegrenzungslinie hat durch lebende Hecken zu erfolgen.

§ 8

Außenanlagen

Die zwischen den Straßenbegrenzungslinien und der Baulinie liegende Fläche (Vorgartenfläche) ist gärtnerisch zu gestalten. Die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtwinkel sind sichtbar zu halten und Bepflanzungen auf eine Höhe von 80 cm über Straßenoberkante zurückzuschneiden.

§ 9

Ausnahmen

Hinsichtlich des § 4 sind Ausnahmen zulässig, soweit sie die Ausführung in Putzbauweise betreffen. Hierüber entscheidet im Einzelfall die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

§ 10

Inkrafttreten

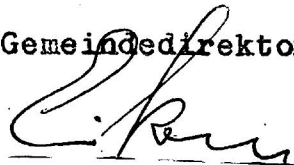
Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

I h r h o v e, den *14. September* 1964

Bürgermeister



Gemeindedirektor



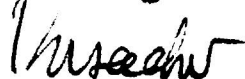
G e n e h m i g t
gemäß § 2 der Verordnung über
Baugestaltung vom 10.11.1936.

Aurich, den 8. Oktober 1964

Der Regierungspräsident

I/H 54a.2.-(831/63)-

Im Auftrage:



Regierungsbaurat.

