

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. Ih 4 - Großwolder Str./
Tjücher Weg der Gemeinde Westoverledingen/Kreis Leer

Allgemeines:

Die Gemeinde Westoverledingen beabsichtigt, das Gelände zwischen der Großwolder Straße (Kreisstr. 23) und dem Tjücher Weg als Wohnbaufläche auszuweisen und zu erschließen.

Das Plangebiet ist an den vorhandenen Straßen bereits stark bebaut. Das Gelände wird begrenzt: im Westen vom Tjücher Weg, im Norden von der K 23 Blinkstraße, im Osten von der Großwolder Str. K 23, im Süden von den Flurstücken 37/4 u. 41/2. Für das gesamte Plangebiet wurde zur Sicherung der baulichen Ordnung der vorliegende Bebauungsplan nach dem Bundesbaugesetz aufgestellt. Die Ausweisung der Bauflächen erfolgt als Allgemeines Wohngebiet (WA). Die bereits vorhandenen Gewerbebetriebe werden als Mischgebiet ausgewiesen. Die im Plan gelegenen, bebauten Grundstücke befinden sich in Privatbesitz, die unbebauten Grundstücke zum großen Teil auch im Eigentum der Gemeinde.

Der Bebauungsplan ist in seinen Festsetzungen außerdem in Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplan entwickelt worden.

Die Aufstellung dieses B-Planes ist dringend erforderlich. Die Gemeinde Westoverledingen mußte die Aufstellung im Gegensatz zu den Bestimmungen des § 8 Abs. 2 BBauG bereits jetzt vornehmen, um der unverminderten Nachfrage nach Baugrundstücken für Familienheime gerecht zu werden. Bereits jetzt sind die Baugrundstücke an Bauwillige zugeteilt. Die Aufstellung erfolgte nach eingehender Klärung mit der höheren Verwaltungsbehörde.

Festsetzungen
nach § 9 BBauG:

Die Verkehrsflächen einschl. der Parkplätze werden im Bebauungsplan durch Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

Die Eintragungen der überbaubaren Grundstücksflächen, der Baugrenzen und der Entwässerungs- und Grünflächen sind Festsetzungen des Bundesbaugesetzes.

Die bauliche Nutzung der Grundstücke kann innerhalb der im Bebauungsplan dargestellten überbaubaren Fläche erfolgen.

Verkehr, Straßen
und Wege:

Die unbebauten Grundstücke werden durch die Planstraßen A, B, C und D erschlossen. Die Planstr. A bindet an die Großwolder Str. (K 23) an, die Plan-

straße B an die Gemeindestraße Tjücher Weg. Der Tjücher Weg wird in der entsprechenden Breite ausgebaut.

Für das Plangebiet ist ein Kinderspielplatz in einer Größe von ca. 940 qm als öffentliche Grünfläche vorgesehen. Die Anlagekosten werden als beitragsfähiger Erschließungsaufwand abgerechnet.

Die in dem Plan eingetragenen Sichtdreiecke werden sightfrei gehalten. Die öffentlichen Parkplätze werden im Verhältnis 1: 2,5 in Form von Parktaschen angelegt.

Die nach der RGaO. geforderten Einstellplätze für Kfz. sind als offene Stellplätze oder als Garagen auf den einzelnen Grundstücken zu errichten.

Versorgungseinrichtungen:

Trinkwasser: Das Plangebiet wird an das Versorgungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Oberledingen in Collinghorst angeschlossen.

Abwasser: Die Abwasserbeseitigung erfolgt über eine Kanalisation (Trennsystem) zum Klärwerk in Ihrhove.

Oberflächenwasser: Die Straßen- und Hausentwässerung erfolgt über eine Regenwasserkanalisation zum Tjücher Zugschloot (Gew. II. O.).

Für die Entwässerung des Plangebietes ist bereits in früheren Jahren durch die Muhder Sielacht ein Grabensystem angelegt worden, das in südlicher Richtung zum Lütjewolder Sieltief entwässert.

Elt-Versorgung: Die Versorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG. Die Gebäudeanschlüsse sollten verkabelt werden.

Erdgasversorgung: An den ausgebauten Straßen wurden die Leitungen bereits verlegt. Die Verlegung der Leitungen in den Planstraßen wird im Zuge des Ausbaus der Erschließungsmaßnahmen erfolgen.

Löschwasserversorgung: Im Zuge der Herstellung der Wasserversorgungsanlagen werden die vom Brandschutzprüfer geforderten Hydranten angelegt.

Müllbeseitigung: Das Plangebiet wird an die vom Landkreis Leer betriebene Müllabfuhr angeschlossen.

Ordnung von Grund u. Boden:

Das Bauland befindet sich in Gemeindebesitz.

Die neugeplanten Straßenflächen einschl. der Parkflächen, der Wendeplätze, Straßenverbreiterungen und der 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.

Erschließung:

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

Die Kostendeckung für die Erschließungsanlagen erfolgt gemäß § 127 des Bundesbaugesetzes sowie § 9 KAG durch Erhebung von Erschließungsbeiträgen auf Grund der Satzung vom 6.5.1974.

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

Kosten der Durchführung:

Im Plangebiet sind Straßenflächen, Parkflächen und Grünflächen wie folgt vorgesehen:

Straßenflächen	9.600,-- qm
Kfz.-Parkfl.	180,-- qm
Grünflächen	<u>940,-- qm</u>
insgesamt:	10.720,-- qm

Bei Annahme eines Durchschnittssatzes von 50,-- DM/qm für Freilegung der Flächen, Herstellen der Fahrbahnen, Bürgersteige und Regenwasserbeseitigung und eines Durchschnittssatzes von 25,-- DM/qm für die Grünflächen ergeben sich Gesamtkosten von etwa 510.000,-- DM.

Aufgestellt:

Gemeinde Westoverledingen
-Bauamt-
Westoverledingen, den 6.12.77

Angenommen:

Durch Beschluß des Gemeinderates
Diese Begründung bildet einen Bestandteil
des Bebauungsplanes Nr. Th 4

Westoverledingen, den 29.9.1978

Bürgermeister



Gemeindedirektor: