

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Nr. 5 - Denkmalstraße
der Gemeinde Ihrhove / Kreis Leer

- Allgemeines: Die Gemeinde Ihrhove beabsichtigt, das nördliche Dorfkernegebiet zwischen der Bundesbahn, Kirchstraße, Denkmalstraße und Leegmeedlandsweg zu erschließen und der Wohnbebauung zuzuführen.
- Das Plangebiet ist an den Randstraßen bereits stark bebaut, so daß das Innere nur durch eine Stichstraße über ein noch unbebautes Grundstück erschlossen werden kann. Ein ca. 2 ~~km~~ großes Gebiet längs der Bundesbahnstrecke ist Sumpfgelände und für eine Bebauung ungeeignet. Für das gesamte Plangebiet wurde zur Sicherung der baulichen Ordnung der vorliegende Bebauungsplan nach dem Bundesbaugesetz aufgestellt.
- Im Flächennutzungsplan sind die Grundstücke 2/5, 65 und 66 noch als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Die Änderung des Planes ist beantragt.
- Planungsgebiet: Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:
Im Osten durch den Hochmeedlandsweg (einschl.) und die Denkmalstraße (einschl.), im Süden durch die Kirchstraße (einschl.), im Westen durch den Gemeindeweg 383/323 (einschl.) und das Bundesbahngelände (ausschl.) und im Norden durch den Leegmeedlandsweg (einschl.).
- Art und Maß der baulichen Nutzung: Die Ausweisung der Bauflächen erfolgt als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 (1) - (3) der Baunutzungsverordnung.
- Offene Bauweise. Geschößzahl: 1
Grundflächen- und Geschößflächenzahl: 0,3
Mindestgrundstücksfläche 700 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 Gebäude 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 ein 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 durch die vorhandenen Gemeindestraßen und zwei neuen Stichstraßen. Klassifizierte Straßen werden von der Planung nicht berührt.

Die Gemeindestraßen haben zur Zeit nur ausgebaute Fahrbahnbreiten von 2,50 m. Die Planung sieht eine Verbreiterung dieser Straßen in Anlehnung an die "Richtlinien für die Berücksichtigung von Verkehrsfragen bei der Bauleitplanung" (RdErl.d.Nds.MfVFuK vom 27.8.1962) vor.

Die Planstraßen, Wendeplätze und Parkflächen sowie der Straßenverbreiterungen der bestehenden Gemeindestraßen werden von der Gemeinde nach den im Plan angegebenen Querprofilen erstellt und als öffentliche Gemeindewege gewidmet.

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. 250.- qm als öffentliche Grünfläche vorgesehen.

Die Anlagekosten werden als beitragsfähigen Erschließungsaufwand abgerechnet.

Sämtliche Wallhecken innerhalb des Regierungsbezirkes sind gem. Verordnung zur Erhaltung von Wallhecken vom 29.11.1935 dem Schutz des Reichsnaturschutzgesetzes unterstellt.

Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen und erhaltenswerten Wallhecken wurden im Bebauungsplan gem. § 9 (1) Ziffer 16 BBauG gekennzeichnet. Bei der Durchführung der Planung werden Rodungen nicht erforderlich.

Soweit sie im Bereich von Sichtdreiecken und Straßenverbreiterungen beseitigt werden müssen, wird von der Gemeinde Ausnahmegenehmigung beim Bezirksbeauftragten für Naturschutz eingeholt.

Versorgungseinrichtungen:

Trinkwasser: Es besteht unmittelbare Anschlußmöglichkeit an die Versorgungsleitungen des Wasserbeschaffungsverbandes Oberledingerland in Collinghorst.

Entwässerung: Die Oberflächenwasser werden durch neue und teils vorhandene Gräben dem Weekeborger Sieltief (Rennschloot) zugeführt - siehe Entwässerungsplan.

Für die Einleitung des geklärten sowie des Oberflächenwassers in die Vorfluter wird Erlaubnis Antrag bei der unteren Wasserbehörde sowie dem Unterhaltungsverband (Muhder Sielacht) 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 in Einzelfällen 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 wird ein Nivellement durchgeführt und das Gefälle der Gräben und die Anschlußhöhen für die spätere Kanalisation festgelegt.

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

Löschwasserversorgung: Nach den Weisungen des Brandverhütungsingenieurs wird innerhalb des Plangebietes die Anlage von je 1 Bohrbrunnen und Hydranten festgesetzt.

Die Kosten für sämtliche Versorgungsanlagen sind gemäß Gebührenordnungen 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 auf Grund der Satzung vom 22.5.1962. 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. Die Straßenflächen einschl. der Parkflächen, Grünflächen und Straßenverbreiterungen 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 Unterhaltung der Erschließungsanlagen erfolgt durch die Gemeinde.

Umlegungen zur Nutzung des Baulandes im Sinne der §§ 45 ff. BBauG sind nicht erforderlich.

Durchführung der Straßenbauarbeiten:

Der Durchführungstermin der Straßenbauarbeiten für die Planstraßen A und B wird auf den 31.12.1967 festgesetzt.

Über den weiteren Ausbau der vorhandenen und bereits bebauten Straßen werden Durchführungstermine nicht festgesetzt, da sie von Finanzierungsfragen und den Lückenbebauungen abhängig sind.

Kosten der Durchführung:

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

Straßenflächen	2500.- qm
Kfz.- Parkflächen	500.- qm
Grünanlagen	250.- qm
insgesamt rd.	3250.- qm

Bei Annahme eines Durchschnittssatzes von 20.- DM/qm. für Freilegung der Flächen, Fahrbahn, Bürgersteige und Regenwasserbeseitigung der Straßen- und Parkflächen, sowie eines Durchschnittssatzes von 6.-DM/qm für die Anlage der Grünfläche ergeben sich Gesamtkosten von ca. 62.000.- DM. Hierzu kommen die Kosten für den weiteren Ausbau und die Verbreiterung der vorhandenen Gemeindestraßen.

Aufgestellt: Im Auftrage und im Einvernehmen mit der Gemeinde Ihrhove Oldenburg (Oldb), den 8. Dezember 1964 Architekt Aurich - Büro für Ortsplanungen

Aurich

Angenommen: durch Beschluß des Gemeinderates vom ^{17. 2.}.....1965 Diese Begründung bildet mit dem zugehörigen Bebauungsplan einen Bestandteil der Satzung vom ^{3. Mai}..... 1965 Ihrhove, den ^{3. Mai}..... 1965

stellv.

Bürgermeister:

Gemeindedirektor

Mapp



[Signature]

Genehmigt

gemäß §11 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 - (BGBLIS. 341) - Aurich, den 1. 6. 1965

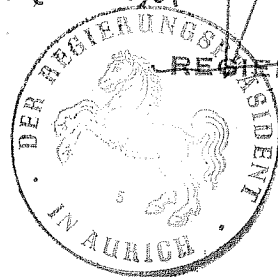
Der Regierungspräsident

-I/H-

Im Auftrage:

54a.2(1404)64

[Signature]



REGIERUNGSAURAT