

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 6 - Großwolder Straße  
der Gemeinde Westoverledinge / Kreis Leer

Allgemeines:

Die ~~Gemeinde Westoverledinge~~ beabsichtigt, das Gelände zwischen der Großwolder Straße (Kreisstraße 23) und dem geplanten ~~Siedlung~~ Grundstück als Wohnbaufläche auszuweisen und zu erschließen.

In Anbetracht ~~der benachbarten Schulplanung~~ und des geplanten Sport- und Erholungszentrums soll die Nutzung des Geländes als Reines Wohngebiet festgesetzt werden.

Gleichzeitig soll auch die bauliche Entwicklung der nördlich angrenzenden bis zur Gartenstraße reichenden Siedlung durch rechtliche Festsetzungen geordnet werden.

Die Planung entspricht dem Entwurf des Flächennutzungsplanes, dessen Anhörverfahren abgeschlossen worden ist und in Kürze zur öffentlichen Auslegung gelangen soll.

Festsetzungen nach § 9 BBauG:

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

Die Eintragungen der überbaubaren Grundstücksflächen, der zwingenden Baulinien und Baugrenzen ~~der Entwässerungs- und Grünflächen sowie der Gebäudestellungen~~ sind Festsetzungen des Bundesbaugesetzes.

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

Verkehr, Straßen und Wege:

Der Verkehrsanschluß des Plangebietes erfolgt über eine Verbindungsstraße zur Großwolder Straße (Kreisstraße 23) und zu einer geplanten Straße, die von der Gartenstraße abzweigend das geplante ~~Siedlung~~ Zentrum erschließen soll. ~~Die Einmündung der Verbindungsstraße in die Kreisstraße 23 liegt außerhalb der Ortsdurchfahrt. Zusätzliche Verkehrsbelastungen werden im Einvernehmen mit dem Straßenbauamt durch Anbauverbot an der Westseite der Kreisstraße ausgeglichen.~~

Die innere Erschließung erfolgt durch eine Stichstraße mit Wendepplatz.

Der Straßenausbau erfolgt durch die Gemeinde, ~~nach den angegebenen Profilen.~~

Die in den Plan eingetragenen Sichtdreiecke werden sichtfrei gehalten. ~~Die Anliegergrundstücke der Kreisstraße 23 unterliegen einem Zugangs- und Zufahrtsverbot gemäß § 24 NStrG und werden deshalb rückwärtig erschlossen.~~ 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.

Für Garagen ist ein Mindestabstand von 5.- m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Versorgungseinrichtungen:

Trinkwasser: Es besteht unmittelbar Anschlußmöglichkeit an die Versorgungsleitungen des Wasserbeschaffungsverbandes Oberledingerland.

Entwässerung: Die Oberflächenwasser werden durch vorhandene und neue Gräben dem Großwolder Sieltief zugeführt. Für den Hauptvorfluter ist eine beiderseitige Räumzone von 6.- m Breite festgesetzt worden, die von jeder Bebauung und Dauerbepflanzung freizuhalten ist.

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 Vertrag geregelt.

Die Abwasserbeseitigung soll grundsätzlich für das gesamte Plangebiet über eine Schmutzwasserkanalisation zu einer zentralen Kläranlage erfolgen. Der Generalentwässerungsplan liegt bereits vor.

~~Bis zur Durchführung des Kanalisations-Projektes sollen in Einzelfällen als vorläufige Regelung die Abwässer in Dreikammerkläranlagen nach DIN 4264 (Faulraumanlagen mit 4000 l/E und mindestens 5 cbm Inhalt) gesammelt und die Ableitung der vorgeklärten Abwässer über die beiderseitigen Grenzgräben dem Vorfluter zugeführt werden.~~

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

Löschwasser: Die Anlage von 3 Hydranten erfolgt nach Angabe des zuständigen Brandschutzprüfers.

Müllbeseitigung: Die Gemeinde ist Mitglied des Müllzweckverbandes des Landkreises Leer.

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

Ordnung von  
Grund u. Boden:

Das Bauland befindet sich in <sup>Gemeinde</sup> Privatbesitz.  
Die vorhandenen unbefestigten Wege (Planstraße A und B)  
sind katasteramtlich Interessentenwege (Verkoppelung).

Mit diesem Planverfahren sollen diese Wege in das  
Eigentum der Gemeinde überführt werden, die auch den  
Ausbau und die Unterhaltung übernimmt.

Die Übernahme erfolgt auf privatrechtlicher Grund-  
lage.

Die neugeplanten Straßenflächen einschl. der Park-  
flächen, der Wendeplätze, Straßenverbreiterungen und  
der Grünflächen werden von den Eigentümern unter  
Anrechnung auf die Erschließungsbeiträge an die Ge-  
meinde abgetreten. Falls die Übereignung der Gemein-  
bedarfsflächen nicht auf Grund freiwilliger Verein-  
barungen 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 mindestens 10% selbst tragen  
(§§ 128 und 129 BBauG).

Kosten der  
Durchführung:

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

Straßenflächen	7750,- qm
Kfz.-Parkflächen	270,- qm
Grünflächen	230,- qm
insgesamt:	8250,- qm

Bei Annahme eines Durchschnittsatzes von 35,- DM/qm  
für Freilegung der Flächen, Herstellen der Fahrbahnen,  
Bürgersteige und Regenwasserbeseitigung und eines  
Durchschnittsatzes von 15,- DM/qm für die Grünflächen  
ergeben sich Gesamtkosten von etwa 280 000,- DM.  
Hierzu kommen die Ausbaurkosten der neuen Vorflutgräben  
in einer Fläche von ca. 400,- qm.

Aufgestellt:

Im Auftrage der Gemeinde Ihrhove  
Oldenburg (Oldb), den 11. Juni 1971  
Architekt W. Aurich - Büro für Ortsplanungen

Angenommen:

durch Beschluß des Gemeinderates vom 18. 3. 1977  
Diese Begründung bildet einen Bestandteil  
des Bebauungsplanes Nr. 6  
Ihrhove, den 29. 7. 1977

  
Bürgermeister:



  
Gemeindedirektor: