

Begründung (Erläuterungen)  
zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Heenfelde  
Kreis Leer

1. Veranlassung:

Der Plan dient der Ausweisung und baureifen Erschließung von Wohnbaugrundstücken für den örtlichen Bedarf der nächsten Jahre. Der genehmigte in Arbeit befindliche Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) weist die beabsichtigte Nutzungsänderung aus. Somit entspricht die Durchführung der Erschließung einer geordneten räumlichen Entwicklung des Gemeindegebietes.

2. Nutzungsart: Art und Maß der baulichen Nutzung.

Die ausgewiesenen Flächen dienen der Wohnbebauung - WA -  
Außer Wohn-Gebäuden in offener Bauweise können die dieser Nutzungsart zugehörigen Nebengebäude errichtet werden. Zulässig sind außerdem die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.  
Ausnahmsweise können zugelassen werden: X

3. Nutzungsgrad und Grundstücksgrenze.

Die bebaubare Fläche des Einzelgrundstückes wird auf max. 2/10

seiner Gesamtfläche festgesetzt

Die Grundflächenzahl beträgt somit 0,1 (Maximal)

Die Geschossflächenzahl wird auf 0,32 (maximal) festgesetzt.

Die Anzahl der Geschosse wird auf 1 Vollgeschoss festgesetzt (maximal zwingend). Ein Ausbau des Dachgeschosses kann in dem Grade erfolgen, wie es die Bestimmungen der Bauordnung verordnung zulassen, soweit hierzu keine störenden Dachaufbauten erforderlich sind.

3. Das einzelne Baugrundstück soll eine Mindestgröße von 600 qm nicht unterschreiten.

4. Lage und Stellung der Gebäude:

Die im Plan eingetragene First- und Traufenlinie ist für die Stellung der Gebäude maßgebend. Als Dachform wird für alle Gebäude im Plangebiet das Satteldach bestimmt. Walmdächer können in begründeten Fällen als Ausnahmen zugelassen werden, sofern sie das Straßenbild nicht beeinträchtigen. Bei der Bewilligung solcher Ausnahmen ist jeweils eine Gruppenbildung anzustreben.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhenlage der Gebäude ist abhängig von der Höhenlage der Straßenkrone der zum Grundsstück gehörigen Erschließungsstraße. Der Erdgeschossfußboden soll nicht höher als 0,67 m über der Straßenkrone der Erschließungsstraße liegen.

## 6. Fluchlinien:

Zu unterscheiden sind folgende im Plan festgesetzten Fluchlinien:

- a) Die Straßenbegrenzungslinien begrenzen die dem öffentlichen Verkehr dienenden Flächen. Diese dienen dem Gemeinwohl und sind daher an die Gemeinde aufzulassen.
- b) Die zwingenden Baulinien dienen der ortsbaulichen Gestaltung des Raumes und fordern die Errichtung der Gebäude an diesen Linien.
- c) Die Baugrenzen dienen der Abgrenzung der Grundstücksfläche, innerhalb deren eine Bebauung erfolgen kann.

## 7. Nebengebäude:

Bezügl. der Grenzabstände von Nebengebäuden und Garagen gelten die Bestimmungen der Baupolizeiverordnung. Die Einzeichnung der Nebengebäude im Plan dient als Vorschlag.

## 8. Einfriedigungen und Vorgärten:

Die Höhe der Einfriedigung muß einheitlich sein und ist auf 1,20 m, im Bereich der festgesetzten Sichtfelder auf 0,80m zu begrenzen.

## 9. Erschließung:

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt durch die *Königsstraße* und die neu anzulegenden Erschließungsstraßen A, B, C, D, deren Querprofil aus dem Plan ersichtlich ist.

Die ~~....~~ m breite Fahrbahn wird auf einem rd. 30 cm starken Sandkoffer mit 8 cm starken Betonpflastersteinen befestigt, der Fußweg auf c. 15 cm starkem Sandkoffer mit einer Schlackenschicht.

Der Straßenausbau wird von der Gemeinde durchgeführt.

Für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen wird als Fertigstellungstermin der ~~XII~~ 1965 festgesetzt. Soweit die Gemeinde nicht bereits Eigentümerin des Straßenlandes ist, übernimmt sie dieses in Eigentum, mittels grundbuchlicher Übertragung.

## 10. Versorgungsanlagen, Entwässerung:

Die Versorgung sämtlicher Grundstücke des Plangebiets mit elektr. Strom mittels Erdverkabelung ist sichergestellt.

Die Gebrauchswasserversorgung erfolgt zentral durch Anschluß an das öffentliche Wasserrohrnetz, es besteht Anschlußzwang.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt mittels offener Gräben in den nächstgelegenen, offenen Vorfluter (*Königswegschlott*)

Die Entwässerungsgräben sind, soweit sie das Grundstück berühren, jeweils von den Grundstückseigentümern anzulegen und zu unterhalten.

Die Ableitung und Reinigung der Schmutzwässer erfolgt zentral mittels einer Schmutzwasserkanalisation. Es besteht Anschlußzwang. Die Pflege und Unterhaltung dieser Anlagen erfolgt durch die Gemeinde, die hierfür Gebühren nach dem tatsächlich entstehenden Aufwand erhebt.

Bis zum Bau derselben kann die untere Wasseraufsichtsbehörde ausnahmsweise, auf jederzeitigen Widerruf, eine Regelung nach DIN 4261 zulassen. In solchen Fällen ist die Gemeindeverwaltung verpflichtet, die Aufsichtspflicht über eine regelmäßige Wartung bzw. Entfernung des ausgefaulten Schlammes gegenüber der zuständigen unteren Wasseraufsichtsbehörde zu übernehmen.

Die Anlage der Straßenbeleuchtung und deren Unterhaltung erfolgt durch die Gemeinde. Die Lichtmaßten mit Aufsatzleuchten werden mit alt. Strom versorgt und in einem Abstand von 50m an den Straßen aufgestellt.

#### 12. Sonstiges:

Außerhalb dieser Festsetzungen wird als Leitbild für die Baugestaltung folgendes empfohlen:

In der Regel sollen Ziegelrohbauten mit heller Verfugung errichtet werden. Dimpel oder Gebäudesockel, die nach außen hin sichtbar in Erscheinung treten, sind in jedem Falle unzulässig.

Von der ortsüblichen Ziegelrohbauweise abweichende Bauausführungen bedürfen der Ausnahme.

Nebengebäude haben sich in ihrer baulichen Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen und sind möglichst mit diesem architektonisch zu verbinden. Bei Garagen kann ein Zusammenbau derselben auf der Nachbargrenze erfolgen, falls die Einheitlichkeit der Gestaltung gesichert ist. In diesem Falle können Doppelgaragen als Ausnahmegenehmigung zugelassen werden.

Die Grundstücke sind mit lebenden Hecken einzufriedigen. Die Vorgärten sind gärtnerisch zu bepflanzen. Hecken und Vorgärten sind ständig in gutem Zustand zu unterhalten.

#### 12. Kosten:

und der Straßenbeleuchtung

Die Erschließungskosten für den Bau der Straßen werden von der Gemeinde als Anliegerbeiträge gemäß Ortsatzung von den Anliegern erhoben. Das gleiche gilt für die Schmutzwasserkanalisation einschl. Sammelkläranlage sowie für die Straßenbeleuchtung. Die Gemeinde beteiligt sich mit 10 % an den Erschließungskosten.

Beschlossen: ..... Flaschmeer, den ... 6. Mai ... 1964

*Spieker*  
(Gemeindeschreiber)



*Müller*  
(Postbeamter)  
Somtgemeindeschreiber