

Begründung (Erläuterungen)

zum Bebauungsplan Nr. 3 - Gelände nördlich des Kirchweges
in der Gemeinde Steenfelde - der Samtgemeinde West-
Overledingen in Flachsmeer/Kreis Leer

1. Veranlassung:

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

2. Nutzungsart:

Die ausgewiesenen Flächen dienen der Wohnbaunutzung - WA -. Außer Wohngebäuden 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: Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftl. Nebenerwerbsstellen.

3. Nutzungsgrad und Grundstücksgröße:

Die bebaubare Fläche des Einzelgrundstückes wird auf max. $\frac{2}{10}$

seiner Gesamtfläche festgesetzt.

Die Grundflächenzahl beträgt somit 0,2 (maximal).

Die Geschoßflächenzahl wird auf 0,3 (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 Baupolizeiverordnung zulassen, soweit hierzu keine störenden Dachaufbauten erforderlich sind.

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. Walm-dächer 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 Grundstück gehörigen Erschließungsstraße. Der Erdgeschoßfußboden soll nicht höher als 0,60 m über der Straßenkrone der Erschließungsstraße liegen.

6. Fluchtlinien:

Zu unterscheiden sind folgende im Plan festgesetzten Fluchtlinien:

- 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. Auf dem einzelnen Baugrundstück darf nicht mehr als ein Nebengebäude (einschl. Garage) erstellt werden.

8. Einfriedigungen und Vorgärten:

Die Höhe der Einfriedigung muß einheitlich sein und ist auf 1,20 m, im Bereich der festgesetzten Sichtfelder auf 0,70 m zu begrenzen.

9. Erschließung:

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt durch die vorhandene Straße A und die neu anzulegende Erschließungsstraße B, deren Querprofil aus dem Plan ersichtlich ist. Die 4,50 m breite Fahrbahn wird auf einem rd. 30 cm starken Sandkoffer mit 8 cm starken Betonsteinpflastersteinen befestigt, der Fußweg auf c. 15 cm starkem Sandkoffer mit einer Schlackenschicht.

Der Straßenausbau wird von der Gemeinde durchgeführt.

Soweit die Gemeinde nicht bereits Eigentümerin des Straßengeländes ist, übernimmt sie dieses in Eigentum, mittels grundbuchlicher Übertragung.

10. Versorgungsanlagen, Entwässerung:

Die Versorgung sämtlicher Grundstücke des Plangebietes 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. Die Entwässerungsgräben sind, soweit sie das Grundstück berühren, jeweils von den Grundstückseigentümern anzulegen und zu unterhalten.

Die Ableitung und Reinigung der Schmutzwässer erfolgt später zentral mittels einer Schmutzwasserkanalisation. Es besteht dann 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 Lichtmasten mit Aufsatzleuchten werden mit elt. Strom versorgt und in einem Abstand von 100 m an den Straßen aufgestellt.

11. Sonstiges:

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

In der Regel sollen Ziegelrohbauten mit heller Verfugung errichtet werden. Drempeel 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.

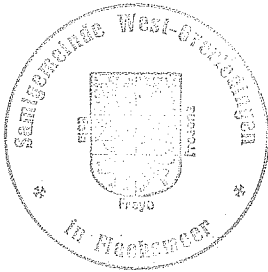
12. Kosten:

Die Kosten für den Bau der Erschließungsanlagen werden durch Erhebung von Erschließungsbeiträgen gemäß zu erlassender Ortssatzung von den Anliegern erhoben. Die Gemeinde beteiligt sich mit 10 % an den Erschließungskosten.

Angenommen durch Beschluß des Samtgemeinderates vom 5. Februar 1965.

Diese Begründung bildet mit dem zugehörigen Bebauungsplan einen Bestandteil der Satzung vom 25. Februar 1965.

Flachsmeer, 25. Febr. 1965



Samtgemeinde West-Overledingen
in Flachsmeer

Specker
Gesamtvorsteher

[Signature]
Samtgemeindedirektor

Genehmigt

gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes
vom 23. Juni 1960 - (BGBl. S. 341) -
Aurich, den 22.4. 1964

Der Regierungspräsident

-I/H-

Im Auftrage:

54a. 2 (1495) *[Signature]*



REGIERUNGSBAURAT