Anlage 3

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 4 - Am Königsweg

der Samtgemeinde West-Overledingen / Kreis Leer

Allgemeines:

Die Samtgemeinde hat für das nördlich des Königsweges (Kreisstraße 60) in der Gemeinde Steenfelde gelegene Gelände den vorliegenden Bebauungsplan aufgestellt, um es als Allgemeines Wohngebiet zu erschließen und zugleich auch Art und Maß der baulichen Nutzung für die bereits bebauten Grundstücke im Plangebiet festzusetzen.

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde liegt als Vorentwurf den nach § 2 (5) des Bundesbaugesetzes zu beteiligenden Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vor.

Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke befinden sich in Privatbesitz. Mehrere Eigentümer sind verkaufsbereit.

Die Erschließung soll in Einzelabschnitten entsprechend dem Baulandangebot und der Nachfrage nach Baugrundstücken erfolgen.

Festsetzungen nach § 9 BBauG:

Die Verkehrsflächen einschl. der Parkplätze und Fußwege werden im Bebauungsplan durch Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.
Die Eintragungen der überbaubaren Grundstücksflächen, der zwingenden Baulinien und Baugrenzen, die Stellung der Hauptgebäude durch Angabe ihrer Firstrichtung, sowie der Grünflächen, sind Festsetzungen des Bundesbaugesetzes.
Die bauliche Nutzung der Grundstücke kann innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen erfolgen.
Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung nur dann zugelassen, wenn sie in der katasteramtlichen Planunterlage zum Bebauungsplan als Baubestand enthalten sind.
Der zur Freihaltung der Vorgartentiefe in den Flurstücken 192/2 und 186/1 erforderliche Abbruch von Nebengebäuden wird von der Gemeinde als Erschliessungsaufwand für Freilegung von Erschließungsanlagen gemäß § 128 (1)1. des Bundesbaugesetzes entschädigt.

Nachrichtlich übernommene Festsetzungen:

Für die Bundesstraße 70 sowie die Kreisstraße 60 wurden Bauverbotszonen gemäß § 9 (1) des Bundesfernstraßengesetzes nachrichtlich übernommen.

Verkehr, Straßen und Wege:

Der Verkehrsanschluß des Plangebietes in südlicher Richtung erfolgt über zwei vorhandene Straßenanschlüsse zum Königsweg (Kreisstraße 60) und in nördlicher Richtung über einen vorhandenen Gemeindeweg zum Gastweg nach Steenfelde mit Überführung über die B 70.

Die innere Erschließung erfolgt durch neue Planstraßen und Stichstraßen, die durch die Gemeinde nach den angegebenen Profilen ausgebaut werden.

Die in dem Plan eingetragenen Sichtdreiecke werden sichtfrei gehalten. Die öffentlichen Parkplätze werden im Verhältnis 1:2 in Form von Parktaschen und Standspuren 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. Die vor der Baulinie liegenden offenen Stellplätze dürfen nicht als Garagen ausgebaut werden.

Grünanlagen:

Für das Plangebiet ist ein Kinderspielplatz als öffentliche Grünanlage festgesetzt. Die Anlagekosten gelten als beitragsfähiger Erschließungsaufwand. Außerdem sind innerhalb der Straßenfläche kleinere Grünflächen als Anlagen geplant.

Versorgungseinrichtungen:

Trinkwasser: Das Plangebiet wird an die Netzleitung des Wasserbeschaffungsverbandes Overledingerland angeschlossen.

Entwässerung: Die Oberflächenwässer werden durch neuanzulegende Entwässerungsgräben den Vorflutern zum Coldemüntjer Schöpfwerkstief zugeführt.

Zur Einleitung des Oberflächenwassers in die Vorfluter wird die Zustimmung der Muhder Sielacht von der Gemeinde eingeholt. Die Unterhaltung der Zuleitungsgräben wird von der Gemeinde übernommen bzw. in rechtsverbindlicher Form gesichert.

Die Abwasserbeseitigung soll grundsätzlich für das gesamte Plangebiet über eine Schmutzwasserkanalisation zu einer zentralen Kläranlage erfolgen. Bis zur Durchführung dieser Anlagen sollen als vorläufige Regelung die Abwässer in Dreikammerkläranlagen nach DIN 4261 (Faulraumanlagen mit 1000 l/E, mindestens jedoch 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.

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

Löschwasserversorgung: Die Anlage von Hydranten und Bohrbrunnen erfolgt nach den Weisungen des zuständigen Brandverhütungsingenieurs.

Die Kosten für die gesamten Versorgungsanlagen sind gemäß Gebührenordnungen der Versorgungsbetriebe von den Anliegern zu tragen.

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.

Erschließung: Die Erschließung der Baugebiete erfolgt abschnittsweise entsprechend Baulandangebot und -nachfrage gemäß § 123 ff. BBauG durch die Gemeinde.

Die Kostendeckung für die Erschließungsanlagen erfolgt auf Grund der Erschließungssatzung vom 13.5.65 durch Erhebung von Erschließungsbeiträgen gem. § 127 BBauG.

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

Kosten der Durchführung: Für den endgültigen Ausbauzustand sind im Plangebiet Straßen, Wendeplätze, Parkflächen, Grünflächen und Fußwege wie folgt vorgesehen:

Straßenflächen	13400,- qm
Kfz.-Parkflächen	1150,- qm
Grünflächen	3100,- qm
Fußwege	450,- qm
insgesamt:	18100,- qm

Bei Annahme eines Durchschnittsatzes von 22.- DM/qm für Erwerb und Freilegung der Flächen, Herstellung der Fahrbahn, Bankette und Regenwasserbeseitigung der Straßenflächen, sowie eines Durchschnittsatzes von 8.- DM/qm für die Grünflächen und Fußwege ergeben sich Gesamtkosten von ca. 356.000.- DM.

Aufgestellt: Im Auftrage und im Einvernehmen mit der Samtgemeinde West-Overledingen
Oldenburg (Oldb), den 27. September 1968
Architekt Aurich - Büro für Ortsplanungen

W. Aurich

Angenommen: durch Beschluß des Gemeinderates
vom ....1. Juli 1969........ ~~1968~~
Diese Begründung bildet mit dem zugehörigen Bebauungsplan einen Bestandteil der Satzung vom ....1. Juli 1969... ~~1968~~
Flachsmeer, den ..1. Juli 1969 ~~1968~~

Samtgemeinde West-Overledingen in Flachsmeer

Gesamtvorsteher   Samtgemeindedirektor