

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 3 - Völlen-Süderhörn
der Gemeinde V ö l l e n / Kreis Leer

Allgemeines:

Die Gemeinde Völlen beabsichtigt, die der Kirchengemeinde gehörenden Grundstücke am Westrand vom Ortsteil Völlen zu erschließen und der Bebauung mit Kleinsiedlungen zur Verfügung zu stellen. Zur Sicherung der baulichen Ordnung wurde vorliegender Bebauungsplan nach dem Bundesbaugesetz aufgestellt.

Der Bebauungsplan entspricht in seinen Darstellungen dem Flächennutzungsplan, der demnächst ausgelegt werden soll.

In Anbetracht der vorliegenden zahlreichen Bewerber soll die Erschließung in einem Zuge durchgeführt werden.

Planungsgebiet:

Das in Frage stehende Gelände liegt auf einem sandigen Höhenrücken westlich der durch Völlen führenden Kreisstraße Nr. 22 und erstreckt sich bis zur Emsniederung. Es können 26 Siedlerstellen geschaffen werden. Ein Straßenanschluß wird für eine spätere Erweiterungsmöglichkeit im nördlich angrenzenden Gastland eingeplant für den Fall, daß der Baulandbedarf weiter zunehmen sollte und die Grundstückseigentümer verkaufsbereit sind. Dieses Erweiterungsgebiet würde im Norden einen direkten Anschluß an die Kreisstraße erhalten können.

Art und Maß der baulichen Nutzung:

Das Plangebiet wird als Kleinsiedlungsgebiet (WS) in offener Bauweise nach § 2 (1) und (2) der Bau-nutzungsverordnung ausgewiesen. Ausnahmen nach § 2 (3) sind unzulässig.

Anzahl der Geschosse:	1
Grundflächenzahl:	0,2
Geschoßflächenzahl:	0,2
Mindestgrundstücksfläche:	800.- 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 vorgeschrieben.

Verkehrsplanung:

Klassifizierte Straßen werden von der vorliegenden Planung nicht berührt.

Das Plangebiet wird verkehrsmäßig an den Gemeindegeweg angeschlossen, der im Süden Völlens die Kreisstraße 22 mit der nach Gut Halte führenden Kreisstraße 5 verbindet.

Die innere Erschließung erfolgt durch eine Stichstraße. Der zum Hamrlich führende Wirtschaftsweg wird in die neue Planstraße eingeführt und innerhalb des Plangebietes als Gemeindeweg ausgewiesen.

Für eine mögliche spätere Erweiterung in nördlicher Richtung wird ein Straßenanschluß eingeplant.

Die Planstraßen, Wendeplätze und Parkflächen des Plangebietes werden von der Gemeinde nach den im Plan angegebenen Querprofilen erstellt.

Öffentliche Parkplätze wurden im Verhältnis 1:2 angelegt.

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 Garagen ausgebaut werden.

Versorgungseinrichtungen:

Trinkwasser: Die Gemeinde Völlen ist an das Versorgungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes Papenburg-Aschendorf angeschlossen.

Entwässerung: Die Oberflächenwässer werden durch vorhandene offene Vorfluter dem Wallschloot zugeführt - siehe Entwässerungsplan.

Zur Einleitung des Oberflächenwassers in den Vorfluter wird die Zustimmung des Unterhaltungsverbandes Muhder Sielacht von der Gemeinde eingeholt. Die Unterhaltung der Zuleitungsgräben bis zum Vorfluter wird von der Gemeinde übernommen oder in rechtsverbindlicher Form gesichert.

Es wird erwogen, für das vorgenannte Plangebiet eine voll- oder teilbiologische Sammelkläranlage zu errichten.

Bis zur Anlage dieses Projektes mit Kanalisation sollen die Schmutzwässer in Einzelfällen in Kleinkläranlagen nach DIN 4261 (Faulraumanlagen mit 1000 l/E, mindestens jedoch 5000 l Fassungsvermögen) gesammelt und die Ableitung der vorgeklärten Abwässer in die Grenzgräben geführt werden.

Die Gemeinde übernimmt die Aufsicht über eine regelmäßige Wartung bzw. Entfernung des ausgefaulten Schlammes.

Die Gemeindeverwaltung übernimmt darüber hinaus die Verantwortung gegenüber der zuständigen unteren Wasseraufsichtsbehörde.

Für die Klärung und Ableitung des Schmutzwassers ist DIN 4261 maßgebend.

Vor dem Bau der Siedlungshäuser wird ein Nivellement durchgeführt und das Gefälle der Gräben festgelegt.

Elt-Versorgung: Anschlußmöglichkeit an die Netzleitung der Energieversorgung Weser-Ems ist in unmittelbarer Nähe vorhanden und wird von der Gemeinde beantragt.

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

Öffentliche Grünanlagen:

Im Plangebiet ist ein größerer Kinderspielplatz vorgesehen, Außerdem ist am Eingang zur Siedlung eine Grünanlage geplant.

Die Anlagekosten einschl. Grunderwerb werden als Erschließungsaufwand nach § 128 BBauG erfaßt.

Erschließung:

Die Erschließung der Baugebiete erfolgt gemäß § 123 ff. BBauG durch die Gemeinde.

Die Kostendeckung für die Erschließungsanlagen erfolgt auf Grund der Gemeindegatsatzung zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen gem. § 127 BBauG. Nach den Bestimmungen des BBauG trägt die Gemeinde von dem Erschließungsaufwand mindestens 10% selbst (§§ 128 und 129 BBauG)

Ordnung von Grund und Boden:

Das Plangebiet befindet sich zum größten Teil im Besitz der Kirchengemeinde.

Die Übereignung der Straßen- und Grünflächen an die Gemeinde erfolgt auf Grund freiwilliger Vereinbarungen

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

Kosten der Durchführung:

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

Straßenflächen	3000.- qm
Kfz.-Parkflächen	250.- qm
Grünflächen	<u>1050.- qm</u>
insgesamt rd.	4300.- qm

Bei Annahme eines Durchschnittsatzes von 25.- DM/qm für Freilegung der Flächen, Fahrbahn, Bürgersteige, Straßenbeleuchtung und Regenwasserbeseitigung der Straßen- und Parkflächen, sowie eines Durchschnittsatzes von 8.- DM/qm für die Anlage der Grünflächen ergeben sich Gesamtkosten von ca. 90.000.- DM.

Aufgestellt: Im Auftrage und im Einvernehmen mit der
Gemeinde V ö l l e n
Oldenburg (Oldb), den 15. Juni 1966
Architekt Aurich - Büro für Ortsplanungen

G. Aurich

Angenommen: durch Beschluß des Rates der
Gemeinde V ö l l e n vom ~~22. Juli~~ 23. Juli 1966
Diese Begründung bildet mit dem zugehörigen Bebauungsplan einen Bestandteil
der Satzung vom 23. NOV. 1966



V ö l l e n , den 23. NOV. 1966

L. L. L.
Bürgermeister

H. H. H.
Gemeindedirektor