

S a t z u n g  
zum Bebauungsplan Nr. 5 A - Warsingsgelande  
der Gemeinde Weenermoor / Kreis Leer

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1 und 8-10 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (B.G.B.I. S. 341) und der §§ 6 und 40 der Nieders. Gemeindeordnung vom 4. März 1955 (Nds. GVBl. Sb. I. S. 126) in der gültigen Fassung des 2. Änderungsgesetzes vom 18.4.1963 (Nds. GVBl. S. 255) in Verbindung mit § 2 der Verordnung über Baugestaltung vom 10. November 1936 (RGBl. I. S. 938) hat der Rat der Gemeinde Weenermoor in seiner Sitzung vom ... 25. Mai ... 1970 den Bebauungsplan Nr. 5 A - Warsingsgelande als Satzung beschlossen.

§ 1

Plangebiet:

Das Plangebiet liegt in Flur 13 der Gemarkung Weenermoor und wird wie folgt begrenzt:

im Norden durch die Finkenstraße (Straßenmitte), im Osten durch die Tannenhofstraße (Straßenmitte), im Süden durch die Bundesstraße 75 (ausschl.) und im Westen durch die Westgrenze des Flurstückes 143/2 zuzügl. eines 1,5 m breiten Grundstücksstreifens des Flurstückes 142.

§ 2

Bauweise:

Im Allgemeinen Wohngebiet ist nur die Backsteinbauweise zulässig.

Nebengebäude und Garagen sind im Material dem Hauptgebäude anzupassen.

Gemeinsame Garagen auf der Nachbargrenze sind in Abweichung von der offenen Bauweise als Ausnahme zulässig, sofern diese gleichzeitig und einheitlich errichtet werden.

Für das Gewerbegebiet wird die Bauweise nicht festgesetzt.

§ 3

Ausnahmen:

Hinsichtlich der Ausführung in Backsteinbauweise sind Ausnahmen zulässig. Hierüber entscheidet im Einzelfall die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Weenermoor.

§ 4

Bestandteile des Bebauungsplanes:

Der Bebauungsplan Nr. 5 A besteht aus folgenden Teilen:

- |                              |            |
|------------------------------|------------|
| 1) Bebauungsplan             | (Anlage 1) |
| 2) Bebauungsentwurf          | (Anlage 2) |
| 3) Begründung                | (Anlage 3) |
| <u>zusätzlich beigelegt:</u> |            |
| 4) Stellungnahmen            | (Anlage 4) |
| 5) Eigentumsnachweis         | (Anlage 5) |

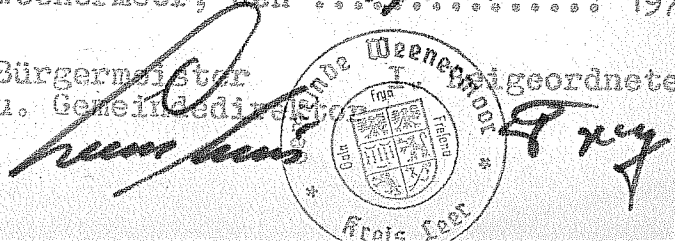
§ 5

Inkrafttreten:

Diese Satzung mit dem Bebauungsplan treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Weenermoor, den ... 27.5. .... 1970

Bürgermeister  
u. Gemeindevorsteher



B e g r ü n d u n g  
zum Bebauungsplan Nr. 5 A - Warsingsgelände  
der Gemeinde Weenermoor / Kreis Leer

Allgemeines: Die Gemeinde Weenermoor hat für das Flurstück 143/2 der Flur 13 zwischen der Bundesstraße Nr. 75 und der Siedlung Lüchtenborg (Bebauungsplan Nr. 5) den vorliegenden Bebauungsplan aufgestellt, um es als Allgemeines Wohngebiet und im südlichen Teil als Gewerbegebiet zu erschließen.

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Die Nutzung entspricht den Darstellungen des in Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes.

Festsetzungen Die Verkehrsflächen einschl. der Parkplätze werden im nach § 9 BBauG: Bebauungsplan durch Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

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

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

Verkehr, Straßen u. Wege: Das Plangebiet grenzt an die gemeindeeigene Tannenhofstraße und Finkenstraße an.

Dieser Straßenzug hat als Haupterschließungsstraße für das Gemeindegebiet nördlich der B 75 einschl. der Siedlung Lüchtenborg Verkehrsanschluß an die Bundesstraße 75. Die Einmündung ist ausgebaut.

Die Einmündung Sandweg in die B 75 ist gesperrt.

Die innere Erschließung erfolgt durch eine kurze Stichstraße mit Wendepplatz.

Die Planstraße mit Wendepplatz und Parkfläche wird von der Gemeinde nach dem im Plan angegebenen Querprofil erstellt, ebenso der Ausbau der vorhandenen Gemeindestraßen.

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.

Öffentliche Parkplätze wurden im Verhältnis 1:3 eingeplant.

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.

Versorgungs-  
einrichtungen:

Trinkwasser: Das Plangebiet wird an das Wasserversorgungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes Rheiderland angeschlossen.

Entwässerung: Die Oberflächenwasser werden durch ein offenes Grabensystem dem geplanten Entwässerungsgraben Nr. 32 zugeführt, der innerhalb des Plangebietes angelegt wird.

Die Gemeinde beantragt zur Einleitung des Oberflächenwassers in die Vorfluter die Zustimmung der Vereinigten Großsoltborger Sielacht.

Die Entwässerungsgräben werden von der Gemeinde angelegt und ihre Unterhaltung mit den Anliegern vertraglich geregelt.

Die Abwasserbeseitigung soll für das gesamte Gemeindegebiet zentral erfolgen. Es ist ein Anschluß an das Klärwerk der Stadt Weener vorgesehen, das durch Kanal oder Druckrohrleitung erreicht werden soll. Verhandlungen hierüber werden im Zuge der Gebiets- und Verwaltungsreform geführt werden.

Bis zur Durchführung des Kanalisations-Projektes sollen in Einzelfällen als vorläufige Regelung die Abwässer der Dreikammerkläranlagen nach DIN 4261 (Faulraumanlagen mit 1000 l/E und mindestens 5 cbm Inhalt) gesammelt und die Ableitung der vorgeklärten Abwässer über die beiderseitigen Grenzgräben dem Vorfluter zugeführt werden. Für die Klärung und Ableitung des Schmutzwassers ist DIN 4261 maßgebend.

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

Löschwasserversorgung: Die Anlage von 2 Hydranten erfolgt nach den Weisungen des zuständigen Brandschutzprüfers.

Müllbeseitigung: Müllabfuhr zum gemeindeeigenen Müllplatz.

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

Ordnung von  
Grund u. Boden:

Das zur Erschließung vorgesehene Grundstück 143/2 sowie die angrenzenden Straßen befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

Erschließung:

Die Erschließung des Plangebietes sowie die Unterhaltung der Erschließungsanlagen erfolgt gemäß § 123 ff. BBauG durch die Gemeinde.

Die Kostendeckung für die Erschließungsanlagen erfolgt durch Erhebung von Erschließungsbeiträgen von den späteren Grundstückseigentümern auf Grund der Satzung vom 10.4.1968 gem. § 127 BBauG.

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 für den endgültigen Ausbauzustand Straßenflächen und Parkplätze wie folgt vorgesehen:

Straßenflächen	650.- qm
Parkplätze	100.- qm
insgesamt:	750.- qm

Bei Annahme eines Durchschnittssatzes von 25.- DM/qm für den Ausbau der Planstraße A (Freilegung, Fahrbahn, Schrammborde und Parkfläche) werden sich voraussichtliche Gesamtkosten von ca. 19.000.- DM ergeben.

Hierzu kommen die anteiligen Kosten für die erforderliche Verbreiterung der Finkenstraße (150.- qm), sowie der verkehrsgerechte Ausbau der Tannenhofstraße entspr. den geplanten Straßenprofilen.

Aufgestellt:

Im Auftrage und im Einvernehmen mit der Gemeinde Weenermoor  
Oldenburg (Oldb), den 3. März 1970  
Architekt Aurich - Büro für Ortsplanungen

*G. Aurich*

Angenommen:

durch Beschluß des Gemeinderates vom .25.5.. 1970.  
Diese Begründung bildet einen Bestandteil  
des Bebauungsplanes Nr. 5 A

Weenermoor, den ..27. Mai..... 1970

Bürgermeister  
u. Gemeindedirektor

*Heinrich*

Beigeordneter

*Frey*

