S a t z u n g

zum Bebauungsplan Nr. 7 " Bollinghauser Weg "

der Gemeinde Heisfelde

Auf Grund der §§ 2 (Abs. 1) 8 - 10 BBauG vom 23. Juni 1960 (BGBl. I. S. 341) und §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom 4. März 1955 in der jetzt geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Heisfelde in seiner Sitzung am 27. Januar 1966 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Abgrenzung des betroffenen Gebietes:

Der Bebauungsplan Nr. 7 erstreckt sich auf das Flurstück 19/32 der Flur 2 der Gemarkung Heisfelde.

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes:

Der Bebauungsplan Nr. 7 besteht aus folgenden Teilen:

1. Bebauungsplan
2. Katasterplan als Bestandsplan
3. Grundstücks- und Eigentümerverzeichnis
4. Begründung (Erläuterung)

§ 3

Inkrafttreten:

Diese Satzung tritt zugleich mit dem Bebauungsplan am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Heisfelde, den 17. Februar 1966

Bürgermeister

Gemeindedirektor

Genehmigungsvermerk
siehe Rückseite

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 7 " Bollinghauser Weg "

der Gemeinde Heisfelde

Landkreis Leer

In der Gemeinde Heisfelde besteht ein großer Bedarf an Baugrundstücken für Kleinsiedlungen. Der Bebauungsplan ist zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung in seinem Geltungsbereich aufgestellt.

Geplant ist die Errichtung von 20 Kleinsiedlungen.

I. Lage des Plangebietes

Das zu erschließende Gelände liegt nördlich der Ortslage, an der Bundesstraße 70 von Leer nach Emden. Das Baugebiet wird im Norden von dem Bollinghauser Weg begrenzt. Im Osten begrenzt von der vorhandenen Bebauung " Kleiner Knollweg ". Im Süden grenzt es an das Flurstück 19/35, im Westen wird das Baugebiet begrenzt von der Bundesstraße 70.

II. Grundstücksentwässerung

Das Oberflächenwasser wird durch Grüppen und kleine Grenzgräben in den Vorfluter geleitet. Die Grüppen sind mit Fließrichtung auf dem Bebauungsplan angegeben.

III. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung der Siedlung ist durch ihren Anschluß an die Wasserversorgungsanlage der Gemeinde sichergestellt.

IV. Abwässerbeseitigung

Die Beseitigung der Abwässer erfolgt durch den Anschluß an die Sammelkläranlage, die im Nordwesten des Baugebietes geplant ist.

V. Erschließung

Die Erschließung des Baugeländes erfolgt über Bollinghauser Weg und Kleiner Knollweg. Von dem Bollinghauser Weg führt eine ringartige Erschließungsstraße (Planstraße A) in das Baugebiet. Das Querprofil der Planstraße A ist aus dem Bebauungsplan ersichtlich.

VI. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird als Kleinsiedlungsgebiet nach § 2 Baunutzungsverordnung ausgewiesen. Reine Wohngebäude sind jedoch zugelassen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die offene Bauweise festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:
Für die eingeschossige Bebauung eine Grundflächenzahl = 0,2
eine Geschoßflächenzahl = 0,2

Dachgeschoßausbau als Ausnahme gemäß § 31, Abs. 1 BBauG ist möglich, wenn für alle Wohnungen Abstell- und Trockenräume vorhanden sind. Der § 23 der Baunutzungsverordnung kommt voll zur Anwendung.

VII. Bauliche Gestaltung

Das Verblendmauerwerk ist im ortsüblichen Ziegelrohbau herzustellen. Die Sockelhöhe ist auf max. 50 cm festgelegt. Die Gebäude sind grundsätzlich mit einem Satteldach mit einem Neigungswinkel zwischen 40° bis 45° zu errichten. Alle Nebengebäude haben sich in Gestaltung, Farbe und Baustoff dem Hauptgebäude anzupassen. Einzelstehende Nebengebäude haben einen Abstand von der Nachbargrenze von mindestens 3,0 m einzuhalten. Die Errichtung von Doppelgaragen bzw. gemeinsamen Nebengebäuden auf der Grenze ist zulässig. Einfriedigungen sind aus lebenden Hecken herzustellen.

VIII. Versorgung, Entwässerung und Straßenbau

Der Ausbau der Planstraße A im Bebauungsplan erfolgt durch die Gemeinde gemäß festgelegtem Straßenprofil. Der Gemeinde obliegt ferner die Anlage und Unterhaltung der Straßenbeleuchtung.
Für die Erschließung der Baugrundstücke einschließlich Sammelkläranlage entstehende Kosten werden auf die Anlieger umgelegt. Mit Ausnahme des in § 129, Abs. 1, festgelegten Anteils des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes. Das als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesene Gelände wird von dem Besitzer an die Gemeinde übereignet.

IX. Ordnung und Bereitstellung des Grund und Bodens

Da der Grundstückseigentümer bereit ist, das Gelände für die im Bebauungsplan festgelegten Zwecke zur Verfügung zu stellen, erübrigen sich besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens.

X. Kosten der Durchführung

Die Kosten für die Erschließung des gesamten Geländes werden durch die Erhebung von Anliegerbeiträgen zum größten Teil gedeckt.
Der Gemeinde entstehen somit bei der Durchführung des Bebauungsplanes außer dem in § 129, Abs. 1, des BBauG - letzter Satz -

festgelegten Anteil des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes keine Kosten.

Beschlossen als Bestandteil des Bebauungsplanes:

Heisfelde, den 13. Dezember 1962

Der Bürgermeister
gez. Ulfers

Der Gemeindedirektor
gez. S n u i s