

Begründung zum Bebauungsplan Nr. N 15
" Neue Straße " der Gemeinde Moormerland,
Ortsteil Neermoor, Landkreis Leer,
Regierungsbezirk Weser Ems
=====

Veranlassung:

Der Rat der Gemeinde Moormerland hat in seiner Sitzung am 22.12.1976 beschlossen, für den Bereich der an der Neuen Straße, zwischen der Kirchstraße (B 70) und dem Schulschloot, anliegenden Flurstücken einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Bebauungsplan soll die Bezeichnung N 15 "Neue Straße" tragen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 erfolgt im Sinne des § 30 BBauG, um die städtebauliche Entwicklung im Planbereich durch rechtsverbindliche Festsetzungen mit den durch das BBauG gegebenen Mitteln sichern und steuern zu können.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes N 15 ist es, der Anforderung zur Schaffung von Wohnbauflächen gerecht zu werden. Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Mit dieser Ausweisung wird die Gemeinde Moormerland den Ansprüchen aus dem regionalen Raumordnungsprogramm gerecht.

Die Ausweisungen als Allgemeines Wohngebiet entsprechen den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes.

Als weiteres Ziel wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die Neuordnung des Verkehrssystems in der Neuen Straße verfolgt. Die bisherige Anbindung der Neuen Straße an die Kirchstraße (B 70) wird nur noch für den Radfahr- und Fußgängerverkehr sowie für direkten Anlieger der Kirchstraße (Haus 43

bis 47) ermöglicht. Am Ende der Neuen Straße in Richtung Kirchstraße (B 70) wird ein Wendehammer vorgesehen, so daß eine einwandfreie Erschließung der anliegenden Grundstücke gesichert ist.

Die Gemeinde Moormerland hat keine Entwicklungsplanung im Sinne des § 1 (5) BBauG beschlossen.

Lage:

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Neermoor, Flur 19.

Ein Übersichtsplan im Maßstab 1:25.000 ist auf der Planunterlage dargestellt.

Geltungsbereich:

Das Plangebiet umfaßt folgende Gebiete:

- Im Norden: die Flurstücke 2o7, 2o8, 2lo,
auf einer Länge von ca. 76,00 m.
- Im Westen: die Flurstücke 2lo, 211, 212, 214/1,
214/2, 215/1, 215/2 u. die B 70 auf
einer Länge von ca. 230,00 m.
- Im Süden: die B 70 (Südseite)
auf einer Länge von ca. 60,00 m.
- Im Osten: wird das Gebiet begrenzt durch die
B 70, die Flurstücke 2o3/1, 2o3/2,
2o4/1, 2o4/2, 2o5, 2o6, 2o7, auf einer
Länge von ca. 225,00 m.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:

Bei der Aufstellung des B'planes wurden Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, beteiligt.

Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung:

Eine Bürgerbeteiligung (Anhörung und Darlegung) ist vorgenommen worden.

Verkehrsfragen:

Das Plangebiet wird über die Neue Straße erschlossen. Die Neue Straße wird als Sackgasse mit einem Wendehammer ausgebildet. Eine Zufahrt zur Kirchstraße wird nur noch für den Fußgänger und Radfahrer sowie für die bereits heute bestehenden Zufahrten der Anlieger an der Kirchstraße ermöglicht, dies wird durch eine Absperrung im Übergangsbereich zwischen dem Wendehammer und der Wegeverbindung zur Kirchstraße sichergestellt.

Vorhandene Bebauung:

Das Plangebiet ist bereits größtenteils bebaut. Die noch zu bebauenden Flächen sind mittels Baugrenzen festgelegt.

Kinderspielplatz:

Die nutzbare Fläche eines Spielplatzes für Kinder muß gem. § 3 (2) NSpPG mind. 300 qm und mind. 2 % der zulässigen Geschoßfläche im Spielplatzbereich betragen.

Nachweis der Größe des Spielplatzes:

Allgemeines Wohngebiet:	ca. 12740 qm
Geschoßflächenzahl	0,6
12740x0,6 =Geschoßfläche	7644 qm
davon 2 %	153 qm

Notwendige Fläche des Spielplatzes gem.
§ 3 (2) NSpPG 153 qm.

Die notwendige Spielplatzfläche wird innerhalb des Bebauungsplanbereiches nicht ausgewiesen. Grund hierfür ist ein in westlicher Richtung angrenzender Spielplatz im Bereich des Bebauungsplanes N 13.

Nachweis der Spielplatzgröße für N 13.

Wohnbaufläche 30.000 qm

Geschoßflächenzahl 0,6

30.000x0,6 Geschoßfläche 18.000 qm

davon 2 % 360 qm

ausgewiesen sind jedoch 1100 qm.

Damit ist der Nachweis geführt, daß den Ansprüchen des NSpPG an beiden Bebauungsplänen Rechnung getragen wurde.

Ver- und Entsorgung:

Die Ver- und Entsorgung des Allgemeinen Wohngebietes wird durch vertragliche Vereinbarungen mit dem

- Wasserversorgungsverband Moormerland/Uplengen,
- der Energieversorgung Weser-Ems AG Leer und
- der Moormerländer Sielacht

gesichert.

Ein Anschluß an das Erdgasnetz ist möglich.

Müllbeseitigung:

Die Müllbeseitigung wird durch die örtliche Müllabfuhr geregelt.

Festsetzungen:

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes N 15 ergeben sich aus den Eintragungen in die Planunterlage. Die Gliederung der Baufläche wurde als WA mit zweigeschossiger Bebauung in offener Bauweise vorgesehen.

Textliche Festsetzungen:

1. Baugrenzen, die durch vorhandene Gebäude verlaufen, werden erst im Neubaufall oder bei Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, verbindlich.

2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in einem Abstand bis 5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht errichtet werden.

Abstandsflächen:

Die gem. Satzung der Sielacht Moormerland für Gewässer II + III Ordnung festgelegten Räumstreifen sind, soweit nicht bereits Gebäude vorhanden sind, von der Bebauung und von Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern frei zu halten.

Bodenordnende Maßnahmen:

Gem. § 24 ff BBauG macht die Gemeinde von ihrem allgemeinen Vorkaufsrecht für Grundstücke, die für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen festgesetzt sind, Gebrauch.

Wenn darüber hinaus aufgrund privater Abmachungen keine befriedigenden Vereinbarungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden können, beabsichtigt die Gemeinde, die §§ 45 und 80 ff des BBauG anzuwenden.

Städtebauliche Werte:

Plangebiet insgesamt	ca. 15.320 qm
Allgemeines Wohngebiet	ca. 12.740 qm
Verkehrsfläche	ca. 2.580 qm

Erschließung; Kosten:

Die Erschließung im Plangebiet ist bereits im heutigen Stadium vorhanden. Durch die Neuorientierung im Verkehrssystem wird die Anlage des Wendehammers und eines Verbindungsweges zum Kinderspielplatz notwendig.

Aus diesen geplanten Maßnahmen resultiert eine Erschließungsfläche von ca. 550 m. Die überschlägig ermittelten Kosten belaufen sich auf ca. 61.000,-- DM. Die Aufwendungen für die Erschließung werden durch die Erhebung von Erschließungsbeträgen nach Maßgabe der Ortssatzungen abgedeckt.

Diese Begründung hat in der Zeit vom 13.01.1982 bis 16.02.1982 mit dem Bebauungsplan Nr. 15 " Neue Straße " der Gemeinde Moormerland öffentlich ausgelegt und ist vom Rat der Gemeinde Moormerland am 14.12.1983 beschlossen worden.

Der Rat der Gemeinde Moormerland hat in seiner Sitzung am 16.08.1983 beschlossen, für das Bebauungsplanverfahren des B-Planes N 15 "Neue Straße" ein vereinfachtes Änderungsverfahren gem. § 2 a (7) BBauG durchzuführen.

Die Änderung des B-Plan nach der öffentlichen Auslegung wurde auf Grund von zahlreichen Anwohnereingaben betrieben.

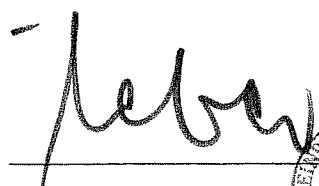
Von den Anliegern wurde eine Verlegung der hinteren Baugrenzen gewünscht und zwar so, daß sich eine Bebauungstiefe von 22 m ergibt.

Durch diese Verlegung der Baugrenzen wird den Anliegern der Neuen Straße eine Erweiterungsmöglichkeit ihrer bestehenden Gebäude, und somit eine günstigere Ausnutzung der Grenzstücke geboten. Vergleichswerte in angrenzenden Baugebieten bieten diese Ausnutzung bereits, so daß durch die Erweiterung der überbaubaren Flächen keine städtebaulichen unerwünschten Situationen entstehen.

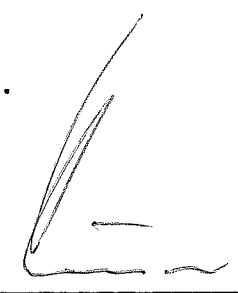
Auf Grund des Einspruches eines Anliegers entlang des Erschließungsweges zum Kinder-spielplatz, wurde die Breite des Fußweges von 3 m auf 1,5 m zurückgenommen. Durch diese Maßnahme werden dementsprechend weniger private Flächen benötigt. Eine reibungslose Erschließung ist durch das Wegenetz im angrenzenden B-Plangebiet N 13 gegeben.

Für die Gemeinde Moormerland

Moormerland, den 22. 10. 84...


Bürgermeister




Der Gemeindedirektor

Aufgestellt vom :

Planungsbüro Seele + Partner
Wasserwerksweg Nr. 10-14

2960 Aurich, im Oktober 1981

ergänzt im August/Dezember 1983