B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan N 13
(Gemeinde Moormerland, Ortschaft Neermoor, Kreis Leer/Ostfriesland)

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung eindeutig festgesetzt. Die entsprechenden Flur- und Flurstücksnummern gehen aus dem Plan hervor.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Osten: westliche Begrenzung des Geltungsbereiches des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes N 15

Im Süden: durch die Kirchstraße auf einer Länge von ca. 220 m

Im Westen: durch den ca. 40 m westlich der Eichendorffstraße verlaufenden Vorfluter

Im Norden: südliche Begrenzung des Geltungsbereiches des genehmigten Bebauungsplanes N 4

2. Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Aufstellung von qualifizierten Bebauungsplänen im Sinne des § 30 Bundesbaugesetz ist erforderlich, um die geordnete städtebauliche Entwicklung eines Gebietes im Rahmen der gemeindlichen Planung durch

rechtsverbindliche Festsetzungen mit den durch das BBauG gegebenen Mitteln zu steuern.

3. Anpassung an die Ziele der Landesplanung und Raumordnung

Im regionalen Raumordnungsprogramm hat die Gemeinde Moormerland- Ortschaft Neermoor- die zentralörtliche Funktion eines Nebenzentrums. Als besondere Entwicklungsaufgabe werden Wohnen und gewerbliche Wirtschaft genannt.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Gem. § 8 (2) BBauG sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.
In dem vom Rat verabschiedeten Flächennutzungsplan ist das Plangebiet N 13 als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) dargestellt.

5. Ziel des Bebauungsplanes

Es ist dringend geboten, in der Ortschaft Neermoor Grundstücke der Bebauung zuzuführen. Es stehen nur noch wenige freie Baugrundstücke in dieser Ortschaft zur Verfügung.

6. Flächengliederung

Fläche des Geltungsbereiches..rd. 30.000,00 qm

davon Flächen für:

Allgemeines Wohngebiet	ca. 24.450,00 qm	= 81,50 %
Kinderspielplatz	ca. 1.150,00 qm	= 3,83 %
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 4.500,00 qm	= 15,00 %

7. Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan setzt fest:

a) ca. 81,50 % der Gesamtfläche als "Allgemeines Wohngebiet". Hier sind zulässig die Anlagen gem. § 4 (2) BauNVO, soweit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

Die offene Bauweise entspricht weitgehend der vorhandenen Bebauung.

Aus Gründen der Verdichtung der Bebauung beträgt die Zahl der Vollgeschosse II. Die festgesetzten Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen überschreiten nicht die Werte nach § 17 (1) BauNVO

8. Infrastruktur

8.1 Straßen

Das Planungsgebiet wird über die Kirchstraße sowie über die Eichendorffstraße erschlossen. Die Einmündung Eichendorffstraße- Kirchstraße soll großzügig gestaltet werden, zumal über die Eichendorffstraße auch das nördlich liegende Baugebiet N 4 mit erschlossen wird. Die Eichendorffstraße wurde bereits im Zuge des Flurbereinigungsverfahrens wie dargestellt trassiert.

8.2 Wege

Das Planungsgebiet ist durch ein Wegenetz verbunden.

8.3 Parkflächen

Es sind zwei öffentliche Parkflächen ausgewiesen. Ihre Stellen sind jeweils

in den zugewiesenen Gebieten zentral gelegen. Im nördlichen Bereich sind sie als Erweiterung zum Wendehammer geplant.

8.4 Kinderspielplätze

Im Bebauungsplan wurde ein Kinderspielplatz ausgewiesen. Ihre Lage entspricht der zu erwartenden Bebauung.
Der Bebauungsplan schreibt eine Bepflanzung des Kinderspielplatzes vor (Randbegrünung).

9. Ver- und Entsorgung

9.1 Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist durch Anschluß an das Netz des Wasserversorgungsverbandes gesichert. Das Gebiet wird im Trennsystem über die gemeindliche Kläranlage entsorgt.

9.2 Oberflächenwasser

Anfallendes Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu fassen und dem Kanal/ dem Vorfluter zuzuleiten.

9.3 Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis. Es besteht Anschlußzwang laut Satzung

9.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung der Mittelspannung des Plangebietes ist durch Anschluß an das vorhandene Stromversorgungsnetz der EWE gesichert.

9.5 Heizöllagerung

Hinsichtlich der Heizöllagerung wird auf die einschlägigen Richtlinien verwiesen.
Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten vom 21.10.1971, Lagerverordnung -VLwF- Nds. GVBl. 5.5; siehe auch Durchführungsbestimmungen zur Lagerverordnung -LVwF vom 10.5.71- Nds. MBL. Nr. 22.5.701.

9.6 Durch Leitungsrecht zu belastende Flächen

Der Allgemeinheit oder einem Erschließungsträger dienende Leitungen für Strom, Fernsprechnetz, Wasser, Regenwasser und Abwasser, die nicht auf örtlichem Grund verlegt werden können, sind auf dem Privatgrundstück zu dulden. Entsprechende Grunddienstbarkeiten werden erforderlichenfalls in das Grundbuch eingetragen.

10. Soziale Maßnahmen

werden bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

11. Bodenordnung und Kosten der Durchführung

Bodenordnerische Maßnahmen werden nicht erforderlich.

Das freie Grundstück ist von einer Baugesellschaft erworben worden. Die Gesellschaft wird die Erschließung des Gebietes durchführen. Diesbezüglich wird ein Erschließungsvertrag mit der Gesellschaft abgeschlossen. Die Gemeinde übernimmt lediglich den mit der Satzung festgelegten Anteil in Höhe von 10 %.

Moormerland, den 24.3.81

.....
(Bürgermeister)

GEMEINDE MOORMERLAND 10 LDKR. LEER

.....
(Gemeindedirektor)

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplanentwurf gem. § 2a (6) BBauG in der Zeit vom 24. November 1980 bis 31.12.1980 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

.....
(Bürgermeister)

GEMEINDE MOORMERLAND 10 LKR. LEER

.....
(Gemeindedirektor)