Begründung:

Bebauungsplan Nr. 1

Gemeinde Jheringsfehn

Kreis Aurich Reg.Bez.Aurich

Lage:

Auf dem Meßtischblatt Hesel Nr. 2611, Maßstab 1 : 25 000
Nord-West-Ecke des Meßtischblattes.

Hochwert: 10 910

Rechtswert: 02 150

Geltungsbereich:

Flur 4 Blatt 1
Flurstücke ganz beteiligt: 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 201/1.

Flurstücke teil beteiligt: entfällt

Verkehrsfragen:

Das Bebauungsgebiet liegt an der Kreisstraße 45. Es wird durch eine Stichstraße (Planstraße A) erschlossen.

Die im Bebauungsgebiet vorhandenen Gebäude sind mit einer Schraffur dargestellt. Für den Westteil des Bebauungsplanes, in dem die Häuser bereits stehen, liegt ein genehmigter Teil-Bebauungsplan vor. Dieser wurde am 20. April 1960 durch den Herrn Regierungspräsidenten in Aurich genehmigt.

Zur besseren Durchführung der Gesamtplanung in diesem Bebauungsgebiet wurde nunmehr im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 das Teilgebiet für den der genehmigte Teilbebauungsplan vorliegt miterfaßt.

~~Teilungsgrenzen wurden in den Plan eingetragen.~~

Als Feuerlöschung besteht die Möglichkeit, daß Löschwasser aus der Rudolfswieke, die direkt an dem Bebauungsgebiet entlang führt, zu entnehmen. Weiterhin sollen 2 Entnahmestellen im Zuge der Wasserleitung eingebaut werden.

Wasserversorgung ist im Gemeindegebiet Jheringsfehn nicht vorhanden. Es soll ein Anschluß an den Wasserverband Moormerland -Uplengen erfolgen.

Das Bebauungsgebiet wird an die Energieversorgung angeschlossen.

Der im Flächennutzungsplan ausgewiesene Müllplatz ist vom Bebauungsgebiet gut zu erreichen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden folgende Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, beteiligt:

Landkreis Aurich
Wasserwirtschaftsamt Aurich
Straßenbauamt Aurich
Energieversorgung Weser-Ems
Wasserbeschaffungsverband Moormerland-Uplengen
II. Entwässerungsverband Oldersum
Landbauaußenstelle Leer
Kulturamt Aurich
Fernmeldeamt Leer
Staatliches Gesundheitsamt Aurich
Gemeinde Jheringsfehn

Die Zeichenerklärung auf dem Bebauungsplan ist getönnt nach Zeichenerklärung der Darstellung und Zeichenerklärung der Festsetzungen.

II. Bebauungsplan:

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich aus den Eintragungen in der Planunterlage. Überbaubare Grundstückfläche ist durch die Baulinie im Plan gekennzeichnet.

Mindestmaße der Baugrundstücke: 7 a.

III. Begründung zum Bebauungsplan:

Veranlassung:

Die Gemeinde Jheringsfehn hat einen dringenden Bedarf an Wohnbauflächen. Aus diesem Grund soll zur baureifen Erschließung der Bebauungsplan Nr. 1 aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 1 ist als Bebauungsgebiet im Flächennutzungsplan ausgewiesen.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Gemeinde Jheringsfehn hat das Flurstück 201/1 bis auf das südliche Baugrundstück erworben.

Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch vorhandene Grenzgräben.

Die Schmutzwasserentwässerung soll durch eine geplante Kanalisation mit Sammelkläranlage erfolgen. Die Sammelkläranlage entwässert in die Rudolfswieke.

IV. Städtebauliche Werte:

a)	Das Plangebiet hat	rd. 2,697 ha
b)	Verkehrsflächen einschl. Parkplätze haben	rd. 0,346 ha
c)	Gemeinschaftsanlage und Grünflächen haben	rd. 0,041 ha
d)	Nettobauland beträgt mithin	rd. 2,310 ha
e)	davon bereits bebaut	rd. 1,311 ha
f)	Für die Bebauung zur Verfügung stehendes Bauland	rd. 0,999 ha
g)	Bei Anwendung einer Geschoßflächenzahl von 0,4 bei Kleinsiedlungsgebieten beträgt die zulässige Geschoßfläche insgesamt	rd. 0,400 ha
h)	Bei einer Aufteilung des zur Verfügung stehenden Baulandes in 12 Baugrundstücke mit zusammen etwa 5 Einliegerwohnungen gerechnet können errichtet werden	17 WE

Besiedlungsdichte:

gepl. 17 WE x 3,7 Personen = rd. 63 Personen
vorh. 15 WE x 3,7 Personen = rd. 56 Personen

das ergibt rd. 52 Personen je ha Nettobauland

V. Erschließungsanlagen

Die Durchführung der Erschließung des Bebauungsgebietes erfolgt durch die Gemeinde Jheringsfehn.

Die Erschließungskosten werden durch Erschließungsbeiträge gedeckt. Die Erschließung des Bebauungsgebietes besteht aus:

a) Straßenbau
b) Straßenbeleuchtung
c) Straßenentwässerung

Die Erschließungsfläche beträgt 3 460 qm. Bei Annahme eines Durchschnittsaufwandes von rd. DM 25,00 /m² für die Erschließungsanlagen ergeben sich Erschließungskosten in Höhe von rd. DM 90.000,00 DM.

Jheringsfehn, den 18. 4. 1968

Der Gemeindedirektor

Der Bürgermeister

Gemeinde Jheringsfehn Kreis Aurich