

B e g r ü n d u n g

Zum Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Warsingsfehn für ein Gebiet östlich des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Warsingsfehn.

Allgemeines

Notwendigkeit der Baulanderschließung

Im räumlichen Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 5, dieser Bebauungsplan grenzt an das Plangebiet Nr. 11, sind sämtliche Baugrundstücke veräußert worden. Die Gemeinde sieht sich daher verpflichtet, in diesem Gemeindegebiet weiteres Baugelände ordnungsgemäß zu erschließen. Mit der Aufstellung dieses Planes soll verhindert werden, daß die Baulustigen sich nur an die vorhandenen Wege ansiedeln.

Begründung für die Auswahl des vorgesehenen Erschließungsgebietes

Auf dem Gelände zwischen der Fokko-Ukena-Straße und der Königsstraße soll ein neues Orts- und Schulzentrum errichtet werden. Mit der Erschließung und Bebauung des Geländes im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 soll erreicht werden, daß in unmittelbarer Nähe des geplanten Zentrums eine solche Bevölkerungsdichte vorhanden ist, daß Gewerbetreibende bereit sind, im geplanten Zentrum größere Geschäfte zu errichten.

Im genehmigten Flächennutzungsplan war das Gebiet zwischen der Edzardstraße und Hemme-Janssen-Straße bereits als Wohnbaugebiet vorgesehen.

Um zu gegebener Zeit das Ortszentrum auf dem kürzesten Wege erreichen zu können, ist u.a. vorgesehen, eine innerörtliche Gemeindestraße vom Zentrum in nördlicher Richtung zu erstellen. Dieser Straßenzug wird das Plangebiet Nr. 11 durchqueren.

Herstellen öffentlicher Straßen, Wege und Plätze

Die Straßenverkehrsflächen werden nach Einmessung von der Gemeinde Warsingsfehn übernommen. Die Erschließungsanlagen werden entsprechend dem Fortgang der Bautätigkeit hergestellt.

Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Der Gemeinde Warsingsfehn werden durch die Herstellung der Erschließungsanlagen voraussichtlich 204.800,-- DM Unkosten entstehen. Gemäß den Bestimmungen des BBauG und der gültigen Satzung der Gemeinde Warsingsfehn werden 85 % dieser Kosten auf die durch die Erschließungsanlagen angeschlossenen Grundstücke verteilt.

Städtebauliche Werte

1. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 sind 35 Bauplätze vorhanden. Zehn Interessenten haben sich bereits gemeldet, die in diesem B-plan einen Bauplatz erwerben möchten. Es stehen noch 25 Baugrundstücke zum Verkauf an.

2. Die Wohnsammelstraße (Planstraße A) erhält eine Planungsbreite von 13,50 m.

Die Wohnstraßen erhalten eine Planungsbreite von 8,0 m.

3. Im Bebauungsplan Nr. 11 ist kein Kinderspielplatz vorgesehen. Für die Gebiete Bebauungsplan Nr. 5, Bebauungsplan Nr. 11 wird ein 23 ar großer Kinderspielplatz am Lerchenweg angelegt.

4. Das Oberflächenwasser wird mittels des vorhandenen Vorfluters dem Hauptkanal zugeleitet. Die Vorfluter wurden mit Zustimmung der Aufsichtsbehörden in den Jahren 1968/69 erstellt.

Die für die Grundstücksentwässerung erforderlichen Gruben sind von dem Grundstückseigentümer gemäß Anordnung der Gemeinde Wersingstein bzw. der zuständigen Behörde anzulegen und laufend zu unterhalten.

Eine Änderung der Entwässerungseinrichtung (z.B. Verrohrung usw.) bedarf der Genehmigung der zuständigen Behörde.

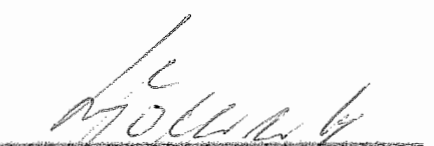
5. Für die Ableitung und Klärung der Abwässer ist der Anschluß an eine zentrale Schmutzwasserkanalisation vorgesehen. Im Bebauungsplan Nr. 5 sowie vom Plangebiet bis zum Klärwerkogelände sind die Schmutzwasserleitungen bereits verlegt worden.

6. Der Anschluß an die zentrale Wasserversorgungsanlage ist möglich.

Diese Begründung hat mit dem zugehörigen Bebauungsplan gemäß § 2, Abs. 6 BBauG vom 13.5.1971 bis 15.6.1971 öffentlich ausgelegen.


(Bürgermeister)




(Gemeindedirektor)

Übersichtskarte M. 1:25 000

Rorich

Warsingsfehn

Neermoor

Kolonie

Boekzeteler

Jhe-rings

Neermoor

Kolonie

Warsingsfehn

Boekzeteler

Jhe-rings