

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR.0605
JEMGUM
KRS, LEER

PLANVERFASSER:

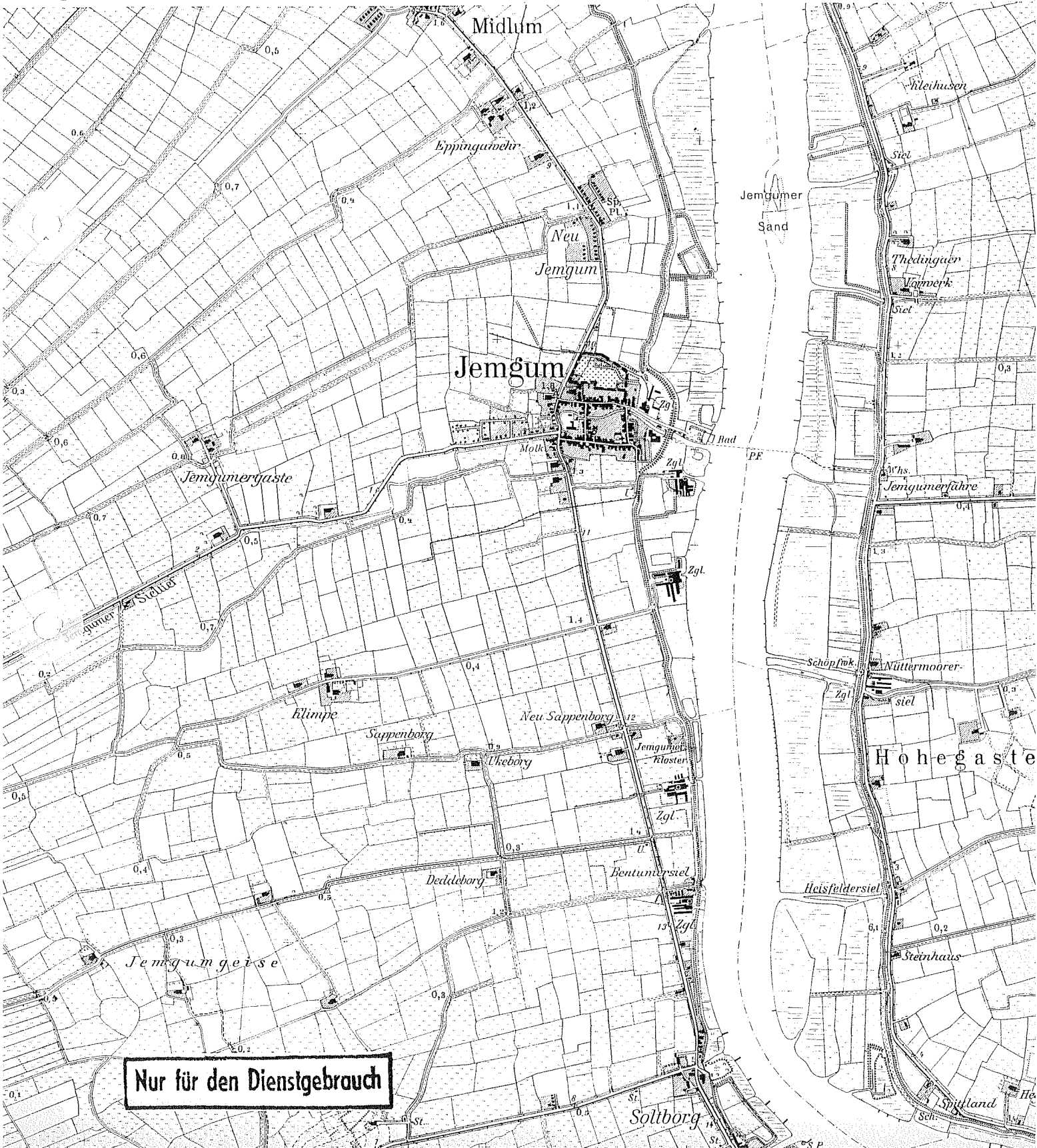
Niedersächsische Landgesellschaft mbH
Hannover Arndtstr. 19

VERFAHRENSVERMERK:

Diese Begründung hat mit dem zugehörigen
Bebauungsentwurf gemäß § 2a Abs.6 BBauG
vom bis öffentlich ausgelegen

Lage des Geltungsbereiches im Gemeindegebiet

M 1:25000



Nur für den Dienstgebrauch

- I. Beschluß
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung vom 30.10.74 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 5 aufzustellen.
- II. Notwendigkeit
Die Notwendigkeit der Planaufstellung ergibt sich aus der Tatsache, daß Bauinteressenten für das entlang der L 15 (Ortsdurchfahrt) liegende Mischgebiet vorhanden sind, und die Gemeinde kein anderes Baugelände für diese Nutzung zur Verfügung stellen kann.
- III. Raumordnung
In dem in den Jahren 1975 - 76 aufgestellten Flächennutzungsplan, der z.Zt. beim Regierungspräsidenten in Aurich zur Genehmigung vorliegt, ist das Plangebiet als Misch- bzw. WA-Gebiet ausgewiesen.
- IV. Rechtsverhältnisse
Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Jemgum Nr. 0605 ist der rechtskräftige Bebauungsplan Jemgum Nr. 3 betroffen. Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 0605 überdeckt einen Teil des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 3. Für diesen Bereich wird eine Teilaufhebung des B-Planes Nr. 3 durchgeführt.
Für die sogenannte "Entlastungsstraße" ist ein Planfeststellungsverfahren nach dem Niedersächsischen Straßengesetz durchgeführt worden. Der Verlauf und die Lage wurde nachrichtlich übernommen.
- V. Bestand
In dem Plangebiet liegen 5 Wohnhäuser, deren Bestand durch Festsetzungen gesichert werden soll, und ein Bootsschuppen, für den ein anderer Standort gefunden werden soll.
Die Fläche wird z.Zt. als Gartenland und landwirtschaftlich genutzt.
Der Untergrund besteht aus bindigem Boden.
- VI. Erschließung und Versorgung
Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von der L 15 (~~Ortsdurchfahrt~~) über die sogenannte "Entlastungsstraße".
Von der "Entlastungsstraße" führt eine Schleife mit kurzen Stichstraßen nach Süden und eine Stichstraße nach Norden in das Wohngebiet bzw. Mischgebiet.
Die Trinkwasserversorgung ist durch den Anschluß an das Verbundnetz der Gemeinde gewährleistet.
Für die Entsorgung wird eine Kanalisation im Trennsystem erstellt und auch die vorhandene Kanalisation mit biologischer Kläranlage angeschlossen.
Die Energieversorgung Weser-Ems (EWE) wird das Plangebiet mit Strom versorgen.
- VII. Bauliche u. sonstige Nutzung
Der westliche Bereich wird als Mischgebiet (Mi), in 2-geschossiger Bauweise (II) festgesetzt. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4 und die Geschosßflächenzahl 0,8.

Der östliche Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) in eingeschossiger Bauweise festgesetzt. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4 und die Geschößflächenzahl 0,5. Als Wohnbebauung sind Einfamilienhäuser in offener Bauweise vorgesehen. Aus dem Bebauungsplan ergeben sich folgende städtebauliche Werte:

1. Gebäudeflächen und Gebäudeeinheiten

1.1. Mi-Gebiet Gebäudeflächen	ca. 7.900,00 m ²
1.2. WA-Gebiet Neubau	25
1.3. WA-Gebiet Bestand	<u>5</u>
Gebäudeeinheiten gesamt:	30

2. Wohneinheiten

2.1. Neubau	25 WE
2.2. Bestand	<u>5 WE</u>
Wohneinheiten gesamt:	30 WE

3. Bruttobauland	4.62.00 ha
4. Erforderliche Erschließungsfläche	0.78.00 ha
5. Nettobauland	3.84.00 ha
5.1. Mi-Gebiet	1.31.50 ha
5.2. WA-Gebiet	2.52.50 ha

6. Einwohnerzuwachs	
30 WE x 2,5 E/WE	75 E

7. Geschößfläche nach Bebauungsentwurf

7.1. Mi-Gebiet	11.850 m ²
7.2. WA-Gebiet	3.900 m ²

8. Dichte (WA-Gebiet)

8.1. $\frac{\text{Einwohner}}{\text{Bruttobauland}} = \frac{75}{4,62. \text{ ha}} =$	16 E/ha
8.2. $\frac{\text{Einwohner}}{\text{Nettobauland}} = \frac{75}{2,52.50 \text{ ha}} =$	30 E/ha
8.3. $\frac{\text{Geschößfläche}}{\text{Wohneinheit}} = \frac{3.900}{30} =$	130 m ² /WE
8.4. $\frac{\text{Geschößfläche}}{\text{Einwohner}} = \frac{3.900}{75} =$	52 m ² /E

9. Flächenaufwand

$$\frac{\text{öffentl. Bedarf} \times 100}{\text{Bruttobauland}} = \frac{0,7800 \times 100}{4,62.00} = 17 \%$$

10. Ruhender Verkehr

10.1. Bei den Wohnhäusern und im Mischgebiet wird der Stellplatzbedarf auf den Baugrundstücken erfüllt.

10.2. Für den Parkplatzbedarf im öffentlichen Verkehrsraum sind 8 Parkplätze geplant.

VIII. Kosten

A. Erschließungskosten

1. Erwerb und Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen. Straßen, Wege, Parkplätze	
4.340,-- qm x 15,00 DM/qm	75.100,- DM
2. Straßenbau	
4.340,- qm x 70 DM/qm	303.800,- DM
3. Regenwasserkanal	
600 lfd m Kanal x 220,- DM/m	132.000,- DM
4. Schmutzwasserkanal	
600 lfd m Kanal x 270,- DM/m	162.000,- DM
5. Straßenbeleuchtung	
15 Leuchten x 2.500,-DM/Stck.	37.500,- DM
6. Wasserversorgung	
600 lfd m x 70,- DM/m	42.000,- DM
7. Feuerlöscher	
3 Oberflurhydranten x 3.000,-DM	/Stck.9.000,- DM
Erschließungskosten insgesamt:	761.400,- DM
	=====

B. Anteilige Erschließungskosten der Gemeinde

1. Flächenerwerb (A.1.)	75.100,- DM
2. Straßenbau (A.2.)	303.800,- DM
3. Regenwasserkanal (A.3.) 50 %	66.000,- DM
4. Straßenbeleuchtung	<u>37.500,- DM</u>
10 % von	482.400,- DM
=	<u>48.240,- DM</u>
	=====

Aufgestellt:

Hannover, den 21.4.1977