

Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes  
Nr. 0502 "Holtgaste - Tannenstraße", Ortsteil  
Holtgaste der Gemeinde Jemgum, Landkreis Leer

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Rat der Gemeinde Jemgum hat zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung eine Neuaufstellung des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 1 A "Holtgaste" am 27.10.80 beschlossen. Gleichzeitig wurde beschlossen, den alten Plan und die 1. Änderung aufzuheben.

Die Neuaufstellung wird erforderlich durch die seit der Genehmigung des Bebauungsplanes im Jahre 1966 und der 1. Planänderung gem. § 13 BBauG im Jahre 1969 entstandenen Veränderungen der Gegebenheiten.

So sind die im alten Plan ausgewiesenen Grundstücke um 21 reduziert und die nördlich der Kläranlage liegende landwirtschaftliche Nutzfläche aus dem Plangebiet herausgenommen worden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde um die Wegeparzelle 31/22 erweitert.

1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Jemgum wird z.Z. für eine erneute Auslegung vorbereitet. Er sieht für das Plangebiet die Nutzung eines Kleinsiedlungsgebietes mit einer mittleren Geschößflächenzahl von 0,4 vor. Der Bebauungsplan entspricht dieser Darstellung.

Um den Bauwilligen in Holtgaste, die anbauen bzw. umbauen wollen, schon jetzt die Möglichkeit zu geben, ihre Absichten zu verwirklichen, ist es erforderlich, vor Genehmigung des Flächennutzungsplanes den Bebauungsplan aufzustellen und zu genehmigen (gemäß § 8 (4) BBauG).

Darüberhinaus würde der einheimischen Bauwirtschaft ein Schaden entstehen, wenn das Plangebiet nicht in nächster Zeit bebaut werden kann.

1.3 Bürgerbeteiligung gemäß § 2a (2) BBauG

Die Gemeinde Jemgum informiert die beteiligten Grundstücksinhaber im Plangebiet schriftlich über die beabsichtigten Änderungen und gibt weiterhin allen Bürgern innerhalb eines angemessenen Zeitraumes Gelegenheit zur Information in der Gemeindeverwaltung.



## 2. Inhalt des Bebauungsplanes

### 2.1 Lage des Plangebietes

Der Bebauungsplan wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden : durch die landwirtschaftliche Nutzfläche (Flurstück 37/15)

Im Süden : durch die Holtgaster Straße (K 36)

Im Westen : durch die Flurstücke 37/9 und 58/32 (landwirtschaftliche Nutzflächen)

Im Osten : durch die Flurstücke 51/30, 48/2, 28 und 29 (landwirtschaftliche Nutzflächen)

### 2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird als "Kleinsiedlungsgebiet" mit einer Grundflächenzahl von 0,2 bei eingeschossiger, offener Bauweise wie im ursprünglichen Plan beibehalten. Die Geschoßflächenzahl wird mit 0,3 festgesetzt. Gleichzeitig wird eine Umwandlung der zwingenden Baulinie in Baugrenzen für das gesamte Gebiet vorgenommen.

### 2.3 Verkehrsflächen

Das reduzierte Plangebiet ist durch die vorhandene Tannenstraße erschlossen, die mit einem Wendepplatz versehen ist.

Um die Wegeparzelle 31/22 wird das Plangebiet erweitert. Dieser Weg dient nur als Zuwegung für die Kläranlage.

Die Verkehrsflächen einschließlich des Wendepplatzes und der Parkflächen werden in der Neuaufstellung des Bebauungsplanes durch Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

## 2.4 Grünflächen

Westlich der Kläranlage wird ein Kinderspielplatz entsprechend den gesetzlichen Grundlagen angelegt. Bei der Bepflanzung des Kinderspielplatzes sind nur ungiftige Sträucher und Pflanzen zu verwenden.

## 3. Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung ist bereits seit Jahren durch den Wasserversorgungsverband gesichert.

Müllbeseitigung:

Die Entsorgung des Hausmülls ist wie zuvor durch die Müllentsorgung des Landkreises Leer gesichert.

Abwasserbeseitigung:

Die Ableitung der Abwässer soll über eine Kanalisation zur Kläranlage erfolgen.

Oberflächenentwässerung: Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch offene Grüppen, die der Unterhaltung durch die Anlieger obliegen. Die vor den Grundstücken an der Straße entlanglaufenden Grüppen werden ebenfalls von den Anliegern unterhalten. Soweit die Gemeinde eine Oberflächenentwässerung einrichtet, wird diese auch von der Gemeinde unterhalten.

Elt-Versorgung:

Die Elektrizitätsversorgung erfolgt durch das Netz der Energieversorgung Weser-Ems.

#### 4. Städtebauliche Werte

Auf der Grundlage des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 1 A "Holtgaste" sind im Plangebiet 25 Einfamilienhäuser entstanden.

Die Gesamtgröße des Bebauungsplanes beträgt 3,93 ha

davon entfallen auf:

Kleinsiedlungsgebiet	3,35 ha
Straßenflächen	0,052 ha
Parkplätze	0,010 ha
Grünfläche/Kinderspielplatz	0,080 ha

##### 4.1 Kosten der Gemeinde Jemgum

Da bereits die "Tannenstraße", die öffentlichen Parkplätze sowie der Kinderspielplatz erstmalig hergestellt wurden, entstehen der Gemeinde Jemgum hinsichtlich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten.

Die vorstehende Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes und hat nicht den Charakter von Festsetzungen. Diese enthält nur der Bebauungsplan.

Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan gemäß § 2a (6) BBauG vom 29.06.81 bis 31.07.81 öffentlich ausgelegen.

18jul

18jul

Der Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Jemgum hat die vorstehende Begründung in der Sitzung am 24.08.1981 als Begründung gem. § 9 Abs. 6 Satz 1 BBauG beschlossen.

Jemgum, den 29.08.1981

18jul

18jul

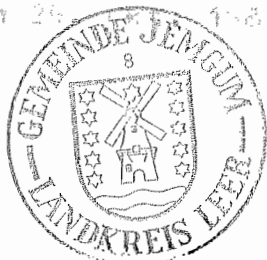
18jul

Der Bürgermeister

Der Gemeindedirektor

Aufgestellt:  
Leer, den 02.02.1981  
Landkreis Leer  
-Planungsamt-

Die Abschrift hat eine verbindliche und voll-  
ständige Wirkung wie das Original, ist jedoch  
nicht authentisch.  
Leer, den 24.02.1981



18jul  
Der Gemeindedirektor  
(18jul)