

Begründung zum Bebauungsplan A 0

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan A 0 umfaßt das Gebiet zwischen der Mullberger Straße (Nordgeorgsfehnkanal), der Hauptstraße (Bundesstraße 436), der westlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes A 1 und der Narzissenstraße (Bebauungsplan A 2). Die Grundstücke des Plangebietes sind größtenteils bebaut. Der Zuschnitt einiger Grundstücke, insbesondere in dem Teilgebiet zwischen Marktplatz, Hauptstraße, Krokusweg und Narzissenstraße erschwert eine weitere geordnete, städtebauliche Entwicklung. Mit dem Bebauungsplan A 0 soll die Vorraussetzung für die Beseitigung der bestehenden städtebaulichen Mängel geschaffen werden.

2. Ordnung des Grund und Bodens

Die Grundstücke des Plangebietes befinden sich außer den vorhandenen Straßengrundstücken, dem Marktplatz und den Grundstücken Parzellen 11/7, 12/4, 13/2 (Polizei) sowie 14/1 (Feuerwehr) in Privatbesitz. Die Festsetzung neuer Verkehrs-, Gemeinbedarfs- oder Grünflächen ist nicht vorgesehen. Zur Neugestaltung des Teilgebietes zwischen Marktplatz (Flurstück 11/13), Hauptstraße, Krokusweg (Flurstück 20), Narzissenstraße (Flurstück 8) und Marktstraße (Flurstück 12/3) sollen die Grundstücke durch Umliegung (§§ 45 ff BBauG) neu geordnet werden.

3. Erschließung

Die im Plangebiet vorhandenen Erschließungsanlagen sollen verbessert werden. Über das bisherige Maß hinausgehende Festsetzungen für Verkehrs- und Versorgungsflächen sind nicht erforderlich.

4. Erläuterung der Festsetzungen für Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird in Anlehnung an die vorhandene Flächennutzung als Mischgebiet bzw. als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung soll gegenüber dem bestehendem Zustand erhöht werden. Mit der Festsetzung höherer Grund- und Geschößflächenzahlen sowie Geschößzahlen soll die weitere bauliche Entwicklung im Ortskern der Gemeinde gefördert werden. Eine besondere, über die Höchstwerte des § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung hinausgehende Regelung für das Maß der baulichen Nutzung, ist für die an den Marktplatz angrenzenden Grundstücke vorgesehen. Eine höhere bauliche Nutzung dieser Grundstücke erscheint durch die Lage an dem verhältnismäßig großen Marktplatz im Ortszentrum gerechtfertigt. Die in § 17 Abs. 8 der Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968 (Bau NVO) genannten Voraussetzungen für die Erhöhung der Grund- und Geschößflächenzahlen liegen daher vor.

5. Kosten

Die der Gemeinde entstehenden Kosten für die Durchführung der mit dem Bebauungsplan beabsichtigten Maßnahmen betragen nach überschläglicher Ermittlung DM.

Aufgestellt: Wiesmoor, den1972

Vermerk:

Diese Begründung hat gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom 27.3.1973... bis 27.4.1973... öffentlich ausgelegen.