BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 010 OLDERSUM KRS. LEER

PLANVERFASSER:

Niedersächsische Landgesellschaft mbH
Hannover Arndtstr. 19

VERFAHRENSVERMERK:

Diese Begründung hat mit dem zugehörigen Bebauungsentwurf gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom 6. 9. 76 bis 6. 10. 76 öffentlich ausgelegen

Lage des Geltungsbereiches im Gemeindegebiet M 1:25000



I.	Beschluß	Der Rat der Gemeinde Moormerland hat in seiner Sitzung am beschlossen, den Bebauungsplan 010 aufzustellen.
II.	Notwendigkeit	Die Notwendigkeit der Planaufstellung ergibt sich aus der Tatsache, daß in der Gemeinde Oldersum die Nachfrage nach Baugrundstücken nicht mehr befriedigt werden kann.
III.	Raumordnung	Oldersum liegt im Einzugsbereich Emdens. Aus landesplanerischer Sicht hat Oldersum die Qualifikation "wohnen" erhalten. Der Flächennutzungsplan für das gesamte Gebiet der Gemeinde Moormerland ist z.Zt. in Arbeit. Er weist das infrage kommende Gelände als Wohngebiet aus.
IV.	Rechtsverhältnisse	Andere Bebauungspläne sind durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht betroffen. Bauverbotszonen an der Kreisstraße und Bundesbahnstrecke werden beachtet.
V.	Bestand	Im Plangebiet ist ein Grundstück bebaut. Dieses Grundstück wird in den Bebauungsplan mit einbezogen. Die übrige Fläche wird z.Zt. landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände hat kein Gefälle. Der Untergrund besteht aus Marschboden.
VI.	Erschließung und Versorgung	Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der Tergaster Straße aus. Das westliche Gebiet wird durch eine Stichstraße mit Wendeplatz erschlossen. Das östliche Gebiet wird durch eine Sammelstraße, die nördlich der vorhandenen Bebauung auf die Tergaster Straße mündet, erschlossen. Von dieser Sammelstraße führen 2 Ringstraßen in das nördliche - und südliche Wohngebiet. Die Sammelstraße kann nach Osten zur Erschließung einer evtl. Erweiterung verlängert werden. Ein Kinderspielplatz ist vorgesehen. Er entspricht in Größe und Lage den Bestimmungen des Nds. Spielpl.G. Die Trinkwasserversorgung ist durch den Anschluß an das Verbundnetz der Gemeinde gesichert. Für die Entsorgung wird eine Kanalisation im Trennsytem erstellt und an die vorhandene Kanalisation angeschlossen. Das Plangebiet wird mit Strom durch die EWE versorgt.
VII.	Bauliche und sonstige Nutzung	Die Art der baulichen Nutzung für das Wohngebiet wird als "allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Es sind freistehende Einzelhäuser in bis zu 2-geschossiger Bauweise vorgesehen. Die Bebauung soll in zwei oder drei Bauabschnitten erfolgen. Aus dem Bebauungsplan ergeben sich folgende städtebauliche Werte:

1.	Gebäudeeinheiten	82	WE
2.	Bruttobauland	7,8	ha
3.	Erschließungsflächen	1,46	ha
4.	Grünflächen	0,14	ha
5.	Nettobauland	5,4	ha
6.	Einwohnerzuwachs (3E/WE)	246	E
7.	Geschoßfläche nach B-Entwurf	10.000	qm
8.	Dichte		
8.1	Einwohner / Bruttobauland	35	E/ha
8.2	Einwohner / Nettoland	45	E/ha
8.3	Geschoßfläche / Wohneinheit	122	qm
8.4	Geschoßfläche / Einwohner	41	qm

9. Flächenaufwand

9.1 $\frac{\text{öffentl. Bedarf x 100}}{\text{Bruttobau}} = \frac{1,6 \text{ x } 100}{7,0} = 23\ \%$

10. Bei den Einzelhäusern wird der Stellplatzbedarf nach der NBauO auf dem Baugrundstück erfüllt. Der Parkplatzbedarf im öffentlichen Verkehrsraum wird durch 40 Parkplätze erfüllt, die verteilt an den Straßen- und Wendeplätzen liegen. Das Verhältnis von Parkplätzen zu Wohneinheiten beträgt 1 zu 3,5.

VIII. Kosten

1. Erschließungskosten

1.1. Erwerb und Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen.

1.1.1. Straßen, Wege, Parkplätze

14.600 m^2 x 5,- DM/m^2 = 73.000,- DM

1.1.2. Grün- und Spielflächen

1.400 m^2 x 5.- DM/m^2 = 7.000,- DM 80.000,-- DM

1.2. Straßenbau

14.600 m^2 x 70,- DM/m^2 = 1.022.000,-- DM

1.3. Regenwasserkanal

1.150 m x 200,- DM/m = 230.000,-- DM

1.4. Schmutzwasserkanal

1.150 m x 260,- DM/m = 299.000,-- DM

1.5. Wasserversorgung

1.150 m x 60,- DM/m = 69.000,-- DM

1.6. Straßenbeleuchtung

30 Leuchten x 2.500,- DM/Stck. = 75.000,-- DM

1.7. Feuerlöscher

5 Hydranten x 3.000,- DM/Stck. = 15.000,-- DM

1.8.	Grünflächen		
	Eingrünung und Spielplatz (pauschal)		20.000,-- DM
2.	Erschließungskosten nach BBauG.		
2.1.	Flächenerwerb	=	80.000.-- DM
2.2.	Straßenbau	=	1.022.000,-- DM
2.3.	50 % Regenwasserkanal	=	115.000,-- DM
2.4.	Straßenbeleuchtung		75.000,-- DM
2.5.	Grünfläche und Spielplatz		20.000,-- DM
			1.312.000,-- DM
3.	Gemeindeanteil der Erschließungskosten		
	10 % von	=	131.200,-- DM

Der Bürgermeister

Weber

GEMEINDE MOORREGION 7 LDKR. LEER

Der Gemeindedirektor