

## B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 103 - Ganderkesee

### 1. GRUNDLAGEN UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANS

Der Bebauungsplan wird aufgrund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der zur Zeit geltenden Fassung in Verbindung mit den §§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I, S. 2256), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6.7.1979 (BGBl. I, S. 949), und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 15. Sept. 1977 (BGBl. I, S. 1763) aufgestellt.

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, die vorhandene und geplante Bebauung in seinem Geltungsbereich zwischen der Urneburger Straße und der Bundesbahnstrecke Delmenhorst - Hesepe planerisch zu ordnen und eindeutig zur freien Landschaft abzugrenzen. Für den beschriebenen Bereich soll auch die Schaffung einiger freistehender Wohnhäuser ermöglicht werden.

Der vorgesehene Abstand der Wohnhäuser vom Gleis und die Bepflanzung entlang der Bahn sind wegen des notwendigen Lärmschutzes erforderlich.

Es herrscht auf dieser Strecke nur ein sehr geringer Zugverkehr, wobei nachts keine planmäßigen Züge fahren. Im übrigen liegt die Eisenbahnstrecke im Bebauungsplanbereich in einem Einschnitt und ca. 80 - 100 cm tiefer als die Erdoberfläche.

Um die im Bundesbaugesetz vorgeschriebenen Zulässigkeitsvoraussetzungen für Bauvorhaben und die Voraussetzungen für die Erschließung zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich. Auch wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprochen, wonach der Gemeinde Ganderkesee unter anderem die besondere Entwicklungsaufgabe "Wohnen" zugewiesen worden ist. Diese Aufgabe besagt, daß die Gemeinde über den Eigenbedarf hinaus auch Baugebiete für den Zuzug von außen zu entwickeln hat.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee weist das innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gelegene Gelände teils als Wohnbaufläche, teils als gemischte Baufläche aus.

## 2. FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen im Bebauungsplan stützen sich auf § 9 BBauG unter Zugrundelegung des im § 1 a.a.O. aufgezeigten Leitbildes für die Aufstellung von Bauleitplänen, auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung, der Nieders. Bauordnung und der Nieders. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes.

Die Abmessungen der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Grund- und Geschoßflächenzahlen werden so festgesetzt, daß Häuser gebaut werden können, die den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechen.

Der Bebauungsplan weist die offene Bauweise aus, wodurch zum Ausdruck gebracht wird, daß die Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern das vorwiegende Element darstellt. Es handelt sich dabei um die Fortsetzung des an der Urneburger Straße bereits vorhandenen Siedlungscharakters. Dem wird auch dadurch Rechnung getragen, daß für einen Teilbereich nur Einzelhäuser mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig sind, und zwar im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet. Dieser Fortsetzung der vorhandenen Bebauung dient auch die Festsetzung der Mindestdachneigung von 40° für die Wohngebäude. Eine Bebauung mit Flachdächern würde sich nämlich als fremdartiger Komplex von dem bestehenden Siedlungsbild abheben. Außerdem liegt die Ausführung bei einem Bauträger. Dieser Fortsetzung der vorhandenen Bebauung, bei der Dachneigungen von mindestens 40° überwiegen, dient auch die Festsetzung der Mindestdachneigungen.

Aufteilung und Bemessung der Verkehrsflächen sind aus dem Bebauungsentwurf, der Bestandteil dieser Begründung ist, zu entnehmen. Der Bebauungsplan weist Flächen für 5 Parkstände im öffentlichen Bereich für Besucher, Lieferanten und desgleichen aus. Diese Anzahl trägt Nr. 5.2.2. der RAST-E Rechnung, wonach für je 5 Wohnungen 1 Parkstand anzulegen ist. Nach der Durchführung des Bebauungsplans werden in seinem Geltungsbereich etwa 25 Wohnungen vorhanden sein.

## 3. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Der Verlauf der Verkehrsflächen und die Zuschnitte der Baugrundstücke wurden so geplant, daß bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich werden.

#### 4. ERSCHLIESSUNG

An Erschließungsanlagen ist der Ausbau der Planstraße vorgesehen.

#### 5. VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN

Die Trinkwasserversorgung soll durch Anschluß des Baugebietes an das Netz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes, die Stromversorgung durch Anschluß an das Netz der Energieversorgung Weser-Ems AG erfolgen. Hierdurch entstehen der Gemeinde Ganderkesee keine Kosten. Die Versorgung mit Erdgas ist möglich.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch Anschluß der Grundstücke an die vom Landkreis Oldenburg betriebene öffentliche Müllabfuhr.

#### 6. ABWASSERBESEITIGUNG

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation.

#### 7. REGENWASSERABLEITUNG

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans kann wegen fehlender Vorflut nicht an die Regenwasserkanalisation angeschlossen werden. Ob im Zuge des Ausbaus der Urneburger Straße ein Regenwasserkanal verlegt wird, steht zur Zeit noch nicht fest. Das Regenwasser, das auf den Bauplätzen anfällt, ist daher auf diesen durch Versickerung zu beseitigen. Das Oberflächenwasser von der Planstraße wird durch Versickerung in deren Seitenräumen beseitigt. Es wird weder zur Urneburger Straße noch zur Eisenbahn geleitet.

#### 8. KINDERSPIELPLÄTZE

Ein Kinderspielplatz ist in dem relativ kleinen Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht erforderlich, da auf der gegenüberliegenden Seite der Urneburger Straße zur Zeit der Bebauungsplan Nr. 41 aufgestellt wird. In diesem Bebauungsplan wird in angemessener Entfernung und ausreichender Größe ein Spielplatz festgesetzt werden, der auch der Versorgung der Bewohner des Bebauungsplans Nr. 103 dienen wird.

## 9. ALSBALD ZU TREFFENDE MASSNAHMEN

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:

a) Grunderwerb für die öffentlichen Verkehrsflächen	DM 28.500,--
b) Verlegung des Schmutzwasserkanals	DM 30.000,--
c) Herstellung des Unterbaus für die Planstraße A (Baustraße)	DM 18.000,--
	<hr/>
	DM 76.500,--
	=====

Aus diesen Maßnahmen entstehen Kosten in Höhe von DM 76.500,--  
Hiervon werden DM 71.850,-- auf die erschlossenen Grundstücke  
umgelegt.

Der verbleibende Restbetrag in Höhe von DM 4.650,-- wird durch  
Bereitstellung im Rahmen des Vermögenshaushalts finanziert.

## 10. SONSTIGES

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30. Mai 1978, Nds. GVBl. S. 517).

Ganderkesee, den 18. April 1980

*H. J. J. J.*  
- Bürgermeister -



*St. vorgelegt*  
*Entsch. den 29.5.80*  
*bez. - Reg. Weser-Kms*  
*in Auftrag*  
*J. V.*  
*(Bantjen)*  
*Gemeindedirektor*  
- Gemeindedirektor -

Diese Begründung hat mit dem zugehörigen Bebauungsplanentwurf zum Bebauungsplan Nr. 103 - Ganderkesee gemäß § 2 a (6) des Bundesbaugesetzes vom 10. Dezember 1979 bis zum 14. Januar 1980 öffentlich ausgelegt.

Ganderkesee, den 18. April 1980



J.V. *[Signature]*

(Büchsen)  
Gemeindekommission

~~Gemeindedirektor~~

Hat vorgelesen  
Oldenburg, den 29.5.80  
Bez.-Reg. Weser-Ems

Im Auftrage

*[Signature]*