

## B E G R Ü N D U N G

### zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 96 - Ganderkesee

#### 1. RECHTSGRUNDLAGE

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 (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I, S. 2256) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I, S. 1763) aufgestellt.

#### 2. VERANLASSUNG

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen (W) sowie öffentliche Grünflächen für Sportanlagen aus.

Im Bebauungsplan wird die Wohnbaufläche als Kleinsiedlungsgebiet (WS) festgesetzt. Hierin wird eine sinnvolle Abrundung der südlich angrenzenden Kleinsiedlungsfläche gesehen. In Ergänzung der westlich des Geltungsbereichs geplanten Sportplätze soll die Anlage eines Faustballplatzes, der Bau eines Aufenthalts- und Umkleidegebäudes und die Anlage der notwendigen Parkplätze planungsrechtlich gesichert werden.

Um die im Bundesbaugesetz vorgeschriebenen Zulässigkeitsvoraussetzungen für Vorhaben und die Voraussetzungen für die Erschließung zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

#### 3. FESTSETZUNGEN, PLANUNGSZIELE, ERSCHLIESSUNG

Die Festsetzungen im Bebauungsplan stützen sich auf § 9 BBauG unter Zugrundelegung des im § 1 a.a.O. aufgezeigten Leitbildes für die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung.

##### 3.1 BAULICHE NUTZUNG

Für die Errichtung von 21 Kleinsiedlerstellen ist - mit Ausnahme eines einzeln stehenden Gebäudes - die Bildung von zwei Nachbarschaftsgruppen mit je 10 Wohneinheiten vorgesehen, die um einen der Erschließung dienenden Quartiershof angeordnet sind.

Die Gartenflächen gliedern sich in Haus- und Nutzgärten. Die Hausgärten sind den Gebäuden zugeordnet, während die hinteren Grundstücksflächen als Nutzgärten dienen. Gebäude und Hausgärten einerseits und Nutzgärten andererseits bilden jeweils größere zusammenhängende Bereiche gleicher Charakteristik.

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit GRZ 0,20 und GFZ 0,30 festgesetzt, um bei einer Grundstücksgröße von minimal rd. 720 qm ausreichend große Gebäude für Familien mit 3 und mehr Kindern errichten zu können.

Um ein einheitliches ländliches, aber doch zeitgemäßes Siedlungsbild zu schaffen, sind die Gebäude eingeschossig überwiegend mit Pult- oder versetzten Pultdächern bzw. Satteldächern zu errichten. Vorschriften über die Dachgestaltung sollen gegebenenfalls getrennt durch eine Ortssatzung erlassen werden.

### 3.2 GRÜNFLÄCHEN

Das Kleinsiedlungsgebiet wird nach außen gegen die landwirtschaftlichen Nutzflächen im Norden, gegen die Bauflächen im Osten und gegen die Sportanlagen im Westen durch öffentliche Grünflächen abgeschirmt, für die Bepflanzungsvorschriften erlassen wurden. Mit den Bepflanzungsvorschriften sollen vor allem Lärmimmissionen durch die Sportanlagen und Geruchsmissionen durch die landwirtschaftlichen Nutzflächen im Norden minimiert werden.

Im Zusammenhang mit dem geplanten Faustballfeld und den weiter westlich vorgesehenen Sportplätzen ist die Errichtung eines Vereinshauses mit Umkleideräumen und dergleichen zugelassen.

Als Ersatz für den vorhandenen Spielplatz am Knickpunkt der Dürerstraße wird am gleichen Standort in veränderter Form und erweiterter Größe ein neuer Kinderspielplatz ausgewiesen. Er soll, wie der vorhandene Spielplatz, der Versorgung der näheren Umgebung dienen und damit auch die Forderungen des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes erfüllen, wonach für die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 2 - Ganderkesee und Nr. 96 - Ganderkesee ein Spielplatz mit einer Nettospielfläche von 480 qm erforderlich ist. Im vorliegenden Bebauungsplan beträgt die Größe des festgesetzten Spielplatzes 1.100 qm.

### 3.3 ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Gebietes erfolgt in nördlicher Verlängerung der Dürerstraße. Das Straßenprofil (6,50 + 2 x 1,50 m Gehwege) endet nach ca. 65 m in einem Wendepunkt mit  $R = 9,0$  m, der zugleich als Vorfahrt für die Sportanlagen und Zuwegung zu den Parkplätzen für ca. 60 Pkw dient. Das Kleinsiedlungsgebiet wird von hier aus durch einen befahrbaren Wohnweg von 4,50 m Breite zuzüglich eines 1,50 m breiten Gehweges und eines 0,50 m breiten Randstreifens erschlossen. Die 19,0 m breiten Quartiershöfe sind ebenfalls durch einen befahrbaren Wohnweg von 4,50 m Breite zuzüglich zweier Randstreifen von je 0,50 m Breite erschlossen. Sie ermöglichen das Wenden von Fahrzeugen mit 9,0 m Radius. Die Befahrbarkeit für Not-, Müll- und Möbelfahrzeuge etc. ist somit gesichert.

Die befahrbaren Wohnwege und Hofflächen sollen sich durch eine ansprechende Pflasterung vom übrigen Straßennetz abheben und den Benutzern die teilweise Überlagerung von Fahr- und Fußgängerverkehr verdeutlichen. Im Kern der Quartiershöfe sind Parkbuchten für jeweils 4 Parkplätze vorgesehen. Damit ist den Forderungen der PAST - E Nr. 5.2.2. Rechnung getragen. Mit den Bepflanzungsvorschriften für Parkplätze soll eine ausreichende Bepflanzung gesichert werden, um Störungen möglichst gering zu halten. Die vorgesehene Bepflanzung ist im Bebauungsvorschlag dargestellt, der Bestandteil der Begründung ist.

### 3.4 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.

### 3.5 ABWASSERBESEITIGUNG

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation.

### 3.6 REGENWASSERABLEITUNG

Das Oberflächenwasser aus dem gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird der öffentlichen Regenwasserkanalisation zugeführt.

#### 4. DURCHFÜHRUNG

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert keine boden-  
ordnenden Maßnahmen, da sich sämtliche Flächen im Eigentum der  
Gemeinde befinden.

#### 5. ALSBALD ZU TREFFENDE MASSNAHMEN

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sollen alsbald  
folgende Maßnahmen getroffen werden:

- |   |             |
|---|-------------|
| a) Verlängerung der Dürerstraße<br>Herstellung des Unterbaues (Baustraße) | DM 18.050,- |
| b) Ausbau der befahrbaren Wohnwege  | DM 25.600,- |
| c) Verlegung des Regenwasserkanals  | DM 57.600,- |
| d) Verlegung des Schmutzwasserkanals                                      | DM 62.000,- |
| e) Anlegen des Kinderspielplatzes   | DM 50.000,- |

Insgesamt

DM 213.250,-  
=====

Aus diesen Maßnahmen entstehen Kosten in Höhe von  
DM 213.250,-. Hiervon werden DM 198.125,-  
auf die erschlossenen Grundstücke umgelegt. Der verbleibende  
Restbetrag in Höhe von DM 15.125,- wird durch Bereit-  
stellung des Vermögenshaushalts finanziert.

#### 6. SONSTIGES

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühge-  
schichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen,  
daß diese Funde meldepflichtig sind (Oldb. Denkmalsch. Ges. vom  
18.03.1911, §§ 21-22).

Ganderkesee, den 26. Oktober 1978

.....  


(Bürgermeister)



.....  


(Gemeindedirektor)