

B E G R Ü N D U N G

ORIGINAL

zum Bebauungsplan Nr. 114 - Gandersee
(Gelände zwischen Heideweg und Adelheider Straße)

=====

1 RECHTSGRUNDLAGE

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I, S. 2256, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I, S. 949) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22. Juni 1982 (Nds. GVB1. S. 229) aufgestellt.

2 VERANLASSUNG UND ZWECK

- a) Durch den Bebauungsplan wird sichergestellt, daß die künftige Bebauung des Planbereiches in städtebaulich geordneter Weise erfolgt.
- b) Der Geltungsbereich umfaßt ein ca. 3,65 ha großes Gebiet zwischen dem Heideweg und der Adelheider Straße (B 212). Um die Bebauung und Erschließung dieses Gebietes zu ermöglichen, werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die im Bundesbaugesetz vorgeschriebenen Zulässigkeitsvoraussetzungen für Bauvorhaben geschaffen.

3 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Der Bebauungsplan soll dazu beitragen, daß das im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaugebiet zu einer städtebaulich abgestimmten Erweiterung des bestehenden Siedlungsgebietes am Heideweg führt.

Mit der beabsichtigten Möglichkeit der Errichtung von ca. 38 Häusern auf mindestens 600 m² großen Grundstücken werden die Voraussetzungen für eine kleine und damit überschaubare Siedlungserweiterung bzw. arrondierung geschaffen.

4 FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stützen sich auf § 9 BBauG unter Zugrundelegung des in § 1 a.a.O. aufgezeigten Leitbildes für die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung. Der dem Bebauungsplan beigefügte Bebauungsvorschlag ist Bestandteil der Begründung. Er dient der Erläuterung der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden funktionellen, städtebaulichen und baulichen Gestaltungsabsichten.

4.1. BAULICHE NUTZUNG

- a) Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als Wohngebiet dar. Nach dem Bebauungsplan wird ein "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt, da das Plangebiet vorwiegend dem Wohnen dienen soll. Damit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Weil sich das Planungsgebiet in der Randlage des Ortsteiles Ganderkesee befindet, werden die in § 4 Nr. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zugelassen.

- b) Um eine maßstabsgerechte, an der vorhandenen Siedlungsstruktur am Heideweg abgestimmte Bebauung zu erreichen, wird ein Vollgeschoß festgesetzt, wobei Stellplätze und Garagen im Vollgeschoß bei der Ermittlung der Geschoßfläche unberücksichtigt bleiben.

4.2. BAUWEISE

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung am Heideweg werden gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen, wobei gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen und Garagen im Sinne von § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

4.3. ERSCHLIESSUNG

- a) Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Adelheider Straße (B212), die vom Ortskern aus bis weit südlich des Geltungsbereiches ausgebaut werden soll. Dieser Ausbau ist an der östlichen Grenze der beabsichtigten Siedlungserweiterung in die Planung einbezogen und der Freihaltebereich von 20 m (gemessen von der äußeren für den Fahrzeugverkehr befestigten Fahrbahn) berücksichtigt. Im übrigen ist auch eine Anbindung an den Heideweg vorgesehen. Hierdurch wird eine gute Einbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz erreicht.

- b) Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über ausreichend bemessene Planstraßen und Wege.

Die Planstraßen A, B und C sowie der Weg A und ein Teil des Heideweges sind als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Befahrbare Wohnwege" (Mischflächen) ausgewiesen, wobei die Gehwege zum Zwecke des Ausweichens überfahrbar auszubilden sind (im Sinne der Gestaltungsgrundsätze der RAS-E, Entwurf 1981). Diese Ausbildung der inneren Erschließung unterstützt den Charakter und die Ausprägung der Siedlungserweiterung am Heideweg.

Die öffentliche Grünfläche entlang der B 212 ist ohne Ein- und Ausfahrten auszubilden. Hierdurch soll erreicht werden, daß keine unnötigen Konfliktsituationen zwischen dem überörtlichen Verkehr und dem Quell- und Zielverkehr des Siedlungsgebietes entstehen.

Nach den Richtlinien für die Anlegung von Straßen (RAS-E) soll für Besucher und Lieferanten je nach Struktur eines Gebietes zusätzlich ein Stellplatz für etwa drei bis sechs Wohnungen im öffentlichen Bereich angelegt werden. Die in diesem Bereich erforderlichen Parkplätze sind, außer in den Wendeanlagen der Planstraßen B und C, entlang der Planstraßen A und B untergebracht.

4.4. GRÜNFLÄCHEN

- a) Für die Bepflanzung sind nur landschaftstypische und standortgerechte Gehölze zu verwenden. Der Anteil an Laubgehölzen muß mindestens 80 v.H. betragen. Dadurch soll eine möglichst weitgehende Einbindung der neuen Begrünung in die typische Begrünung erreicht werden.

Zur optischen Verschiebung des Ortseingangsbereiches und zur Eingrünung des Plangebietes ist eine 20 bis 30 m breite öffentliche Grünfläche entlang der B 212 festgesetzt.

- b) Zur Abgrenzung und Gliederung des Plangebietes gegenüber den nördlich und südlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist ein 3,0 m breiter Pflanzstreifen anzulegen.
- c) Nach den Vorschriften des § 3 Abs. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze ist vorgeschrieben, daß für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren die nutzbare Fläche eines Spielplatzes 2 von Hundert der zulässigen Geschoßfläche, mindestens aber 300 m², betragen muß.

Der Planbereich hat eine Größe von 36,460 m². Nach Abzug der Verkehrsflächen von 4.950 m² und der öffentlichen Grünflächen von 23.510 m² verbleibt eine Nettoauffläche von 28.000 m².

Bei 38 Grundstücken mit einer maximalen Geschoßfläche von jeweils 240 m², ergibt sich eine Gesamtgeschoßfläche von (38 x 240 =) 9.120 m².

Die Mindestgröße des Spielplatzes muß somit (9.120 : 100 x 2 =) 182,4 m², mindestens aber 300 m² betragen.

Vorgesehen ist ein Spielplatz von 900 m².

4.5. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

- a) Das Ortsbild in den an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Bereichen wird durch freistehende Wohnhäuser geprägt. In der Regel haben diese Häuser relativ steil geneigte Sattel- oder Walmdächer.

Um dieses beschriebene Ortsbild nicht zu beeinträchtigen, sondern fortzusetzen, damit auch einen angemessenen Übergang zur freien Landschaft zu gewährleisten, dient die Festsetzung von Dachformen mit einer Dachneigung von 35° bis 50°.

Ohne diese Festsetzung ist die Entstehung von Siedlungsformen zu befürchten, die sich nachteilig auf das Ortsbild auswirken. Wenn solche Festsetzungen auch hier und da nicht vollständig mit den Wünschen einzelner Bauherren zu vereinbaren sind, ist deren Aufnahme in den Bebauungsplan doch wegen der Sicherstellung der Erreichbarkeit des übergeordneten Ziels der Erhaltung des typischen Ortsbildes unbedingt erforderlich.

- b) Sowohl der Gestaltung als auch der baulichen Nutzung dient die Festlegung einer zulässigen Grundfläche von maximal 160 m² als auch einer zulässigen Geschoßfläche von maximal 240 m².
Nach diesen Festsetzungen können also Wohnhäuser gebaut werden, die den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechen ohne daß ein Gebäude erheblich größer ist als die meisten.

5 VERSORGUNG

- a) Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Anschluß des Baugebietes an das Netz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes, die Stromversorgung durch den Anschluß an das Netz der Energieversorgung Weser-Ems. Die Versorgung mit Erdgas ist möglich.
Hierdurch entstehen der Gemeinde keinerlei Kosten.
- b) Von der unter der Planstraße A verlaufenden Wasserleitung ist nach Aussagen des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes ein Sicherheitsabstand von 1,5 m zu beiden Seiten einzuhalten, damit keine Gefährdung der Rohrleitung entstehen kann.
- c) Im Bereich der am östlichen Rand des Plangebietes verlaufenden 20 kV-Freileitung sind die Baubeschränkungen gemäß VDE-Richtlinien einzuhalten.
- d) Die im westlichen Bereich des Plangebietes verlaufende 20 kV-Freileitung wird nach Aussagen der Energieversorgung Weser-Ems abgebrochen.

6 ENTSORGUNG

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluß an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation.
Das Oberflächenwasser aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird der öffentlichen Regenwasserkanalisation zugeführt.

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

7 ALSBALD ZU TREFFENDE MASSNAHMEN

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:

- | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| a) Herstellung der Planstraßen A, B und C
einschl. Beleuchtung und Anbindung an
die Adelheider Straße (B 212) | 510.000,-- DM |
| b) Herstellung der Wege A, B und C | 50.000,-- DM |
| c) Anlegung der öffentlichen Grünflächen
(Parkanlage und Spielplatz) | 176.000,-- DM |
| d) Herstellung des Schmutzwasserkanals | 115.500,-- DM |
| e) Herstellung des Regenwasserkanals | 170.000,-- DM |
| f) Grunderwerbskosten
(Verkehrsfläche 4.950 m^2 und
Grünfläche $3.510 \text{ m}^2 = 8.460 \text{ m}^2$) | 253.800,-- DM |

1.275.300,-- DM

=====

Somit entstehen aus diesen Maßnahmen Gesamtkosten in Höhe von 1.275.300 DM, wovon 1.159.320 DM auf die erschlossenen Grundstücke umgelegt werden. Der verbleibende Restbetrag von 115.980 DM wird durch Bereitstellung im Vermögenshaushalt der Gemeinde finanziert.

8 SONSTIGES

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese zu melden (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.5.78, Nieders. Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 517).

9 EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG

Im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung gingen u.a. Anregungen einiger Bürger ein, die nichtüberbaubaren Bereiche zum Heideweg zu vergrößern und damit dem Baugebiet auf der anderen Seite des Heideweges anzupassen.

Diesen Anregungen wurde insoweit gefolgt, als auf dem Flurstück 101/25, Flur 58, Gemarkung Ganderkesee statt eines nichtüberbaubaren Bereiches von 3,0 m neu 7,0 m festgesetzt werden.

Der benachbarte und der betroffene Grundstückseigentümer haben dieser Änderung zugestimmt.

Ganderkesee, den 6. Febr. 1983/13. Febr. 1983/9. Juni 1983

H. Jankow

- Bürgermeister -

GEMEINDE GANDERKESEE



H. V. Jankow
- Gemeindedirektor -

Hat vorgelegen

Oldenburg, den 8.9.83

Landkreis Oldenburg

Im Auftrage


Eilers

