

1 GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Aufgrund des § 1 Abs. 1 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I, S. 2256, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I, S. 949) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.6.1982 (Nds. GVB1. S. 229) wird der Bebauungsplan Nr. 123 - Heide II aufgestellt.

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

2 ZWECK DES BEBAUUNGSPLANS

Im Raum Ganderkesee - Heide besteht eine Nachfrage nach Bau-
plätzen.

Die ca. 2,1 ha große Fläche hinter der vorhandenen Bebauung an den Gemeindestraßen "Am Ufer" und Gladiolenweg sollen deshalb einer Wohnbebauung zugeführt werden. In offener Bauweise soll hier ein reines Wohngebiet entstehen.

Die planerischen Voraussetzungen für die Errichtung der Wohnhäuser sollen durch diesen Bebauungsplan geschaffen werden. Gleichzeitig sollen die notwendigen Straßenflächen festgesetzt werden.

Auch wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans den Zielen der Landesplanung und Raumordnung 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.

3 FESTSETZUNGEN

Bei der Wahl der Festsetzungen standen zwei Ziele im Vordergrund.

Zunächst sollte die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche jetzt einer Bebauung zugeführt werden, die sowohl der vorhandenen Bebauung als auch der sich anschließenden freien Landschaft gerecht wird. Deshalb wurde eine Mindestgröße von 600 qm,

~~die Mindestdachneigung und eine großzügige nichtüberbaubare Fläche~~ festgesetzt.

Der gesamte Planbereich wird durch einen mindestens 3,0 m breiten Pflanzstreifen von der daran anschließenden freien Landschaft getrennt. Hier sollen standortgerechte Bäume und Büsche angepflanzt werden. Dadurch wird ein sinnvoller Abschluß der Wohnbebauung von den landwirtschaftlichen Flächen erreicht.

*x) gestrichen lt. Genehmigungsbescheid
des Landkreises v. 7.6.83*

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 erfolgen.

Die Versorgung mit Erdgas ist möglich.

Durch die vorgenannten Versorgungseinrichtungen entstehen der Gemeinde Ganderkesee keine Kosten.

5 ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN

a) ABWASSERBESEITIGUNG

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die gemeindliche Schmutzwasserkanalisation.

b) REGENWASSERBESEITIGUNG

Die Oberflächenabflüsse aus dem Gebiet sollen wie folgt abgeleitet werden:

Das ca. 0,6 ha große östliche Teilgebiet soll an den vorhandenen Regenwasserkanal im Gladiolenweg angeschlossen werden (Leitungsquerschnitt DN 250). Aus dem Teilgebiet sind 15 l/s abzuführen. Der vorhandene Kanal im Gladiolenweg kann diese zusätzliche Menge noch abführen.

Das ca. 1,5 ha große südliche Teilgebiet wird direkt an den westlich des Bebauungsplans verlaufenden Vorflutgraben angeschlossen. Aus dem Teilgebiet sind 37 l/s (Leitungsquerschnitt DN 300, $I_s = 1 : 300$) abzuführen. Der Vorflutgraben mündet nach ca. 70 m in die ausgebaute Ahnbäke. Der Vorfluterquerschnitt ist ausreichend. Die Berechnung der Abflüßmengen erfolgte nach den Bemessungsgrundlagen des Generalentwässerungsplans für Ganderkesee.

c) ABFALLBESEITIGUNG

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch Anschluß der Grundstücke an die vom Landkreis Oldenburg betriebene öffentliche Müllabfuhr. Die vorhandenen und geplanten öffentlichen Verkehrsflächen gewährleisten die Erreichbarkeit der Grundstücke durch die Müllfahrzeuge.

6 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

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

7 KINDERSPIELPLATZ

Nach den Vorschriften des § 3 Abs. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze ist vorgeschrieben, daß die nutzbare Fläche eines Spielplatzes für Kinder 2 von Hundert der zulässigen Geschoßfläche, mindestens aber 300 qm betragen muß.

Der Einzugsbereich des Spielplatzes umfaßt einschließlich des Bebauungsplans Nr. 123 - Heide ca. 85.000 qm Geschoßfläche.

Bei einer maßgebenden Geschoßfläche von 85.000 qm ist ein Spielplatz von 2 % von 85.000 qm = 1.700 qm, mindestens aber 300 qm notwendig.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist kein Kinderspielplatz festgesetzt worden, da sich im Bereich des Bebauungsplans Nr. 4 - Schönemoor ein ausreichend bemessener Kinderspielplatz (1.941 qm) befindet.

8 ALSBALD ZU TREFFENDE MASSNAHMEN

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:

a) Ausbau der Planstraße einschließlich Straßenbeleuchtung	DM 240.000,--
b) Höhenangleichung des Straßengeländes	DM 20.000,--
c) Ausbau des Schmutzwasserkanals	DM 90.000,--
d) Ausbau des Regenwasserkanals	DM 75.000,--
e) Grunderwerbskosten	DM 72.000,--
	<hr/>
	DM 497.000,--
	=====

Aus dieser Maßnahme entstehen Kosten in Höhe von DM 497.000,--.

Hiervon werden DM 466.300,-- auf die erschlossenen Baugrundstücke umgelegt. Der verbleibende Restbetrag in Höhe von DM 30.700,-- wird durch Bereitstellung im Rahmen des Vermögenshaushaltes finanziert.

10 SONSTIGES

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese zu melden (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30. Mai 1978, Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 517).

Ganderkesee, den 16. November 1982

GEMEINDE GANDERKESEE

M. Amken

- Bürgermeister -



M. Amken

- Gemeindedirektor -

Hat vorgelegen

Oldenburg, den 7.6.83

Landkreis Oldenburg

Im Auftrage

E. Eilers
Eilers

