

## B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 119 - Ganderkesee

(Gelände am Brüninger Weg)

### 01 GRUNDLAGEN UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

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. August 1976 (BGBl. I, S. 2256), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6. Juli 1979 (BGBl. I, S. 949), und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I, S. 1763) aufgestellt.

Das innerhalb seines Geltungsbereiches gelegene Gelände ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt.

Der aus dem Jahre 1962 stammende Bebauungsplan Nr. 3 - Schlattenweg umfaßt u.a. auch die jetzt neu zu beplanenden Grundstücke. Die Neuplanung ist notwendig, da der Bebauungsplan Nr. 3 nur ungenügende Festsetzungen enthält; u.a. weist er für die Grundstücke des Bebauungsplanes Nr. 119 keine Baugrenzen auf.

Zur Vermeidung von Rechtsunsicherheiten wurde deshalb nach Rücksprache mit dem Landkreis Oldenburg dieser Bebauungsplan aufgestellt. Gleichzeitig verliert der Bebauungsplan Nr. 3 - Schlattenweg für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 119 - Ganderkesee seine Gültigkeit.

### 02 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 Niedersächsischen Bauordnung, der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes und die Verwaltungsvorschriften zum Bundesbaugesetz.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung "Mischgebiet" (MI) festgesetzt. Das entspricht der aufgrund der Erfahrungen der letzten Zeit zu erwartenden Entwicklung des Baugebietes.

Für das gesamte Baugebiet gilt eine Grundflächenzahl von 0,35. Also kann 35/100 der Grundstücksfläche bebaut werden, was noch relativ großzügige Bauformen zuläßt und den heutigen Anforderungen an die Wohnverhältnisse genügt. Die Geschoßflächenzahl beträgt 0,70. Es sind zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

Diese Festsetzungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sind notwendig, um den Charakter des Gebietes und seiner Umgebung zu wahren und auf die anschließenden bebauten Bereiche Rücksicht zu nehmen.

03 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Der Verlauf der öffentlichen Verkehrsflächen und der <sup>Zuschnitt</sup> der Baugrundstücke wurden so geplant, daß bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich werden.

04 ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Gebietes soll über die ausgebaute Gemeindestraße Brüninger Weg und einen davon abbiegenden Weg erfolgen.

05 VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN

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

06 ABWASSERBESEITIGUNG

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation, die bereits im Brüninger Weg liegt.

07 REGENWASSERABLEITUNG

Das Oberflächenwasser aus dem gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Regenwasserkanalleitungen gesammelt und den Verbandsgewässern zugeführt.

08 SPIELPLATZ

Für den Bebauungsplan ist in Verbindung mit § 5 und § 1 des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze (NSpPG) auf die Festsetzung eines Kinderspielplatzes verzichtet worden. Dies wird wie folgt begründet:

Der jetzt beplante Bereich war schon im Bebauungsplan Nr. 3 Schlattenweg enthalten, der aber für die jetzt beplanten Grundstücke keine Festsetzungen enthielt.

Geeignete Grundstücke für den Spielplatz sind nicht vorhanden. Dem Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder wird in ausreichendem Maße durch die im Bereich der Schule an der Straße Am Steinacker vorhandenen Spielbereiche entsprochen. Dieser Spielbereich an der Schule kann vom Planbereich auf einem Weg von nicht mehr als 400 m erreicht werden (§ 2 Abs. 2 Satz 2 NSpPG).

Aufgrund dieses Sachverhaltes wird gemäß § 5 Abs. 2 NSpPG ein Antrag auf Ausnahme von den Anforderungen des Gesetzes gestellt.

09 ABFALLBESEITIGUNG, VERSORGUNGS- UND RETTUNGSWEGE

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 wie auch durch Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge.

10 ALSBALD ZU TREFFENDE MASSNAHMEN

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:

a) Verlegung des Schmutzwasserkanals	-,-	DM
b) Verlegung des Regenwasserkanals	-,-	DM
c) Wegebau mit Bepflanzung	60.000,-	DM
	<hr/>	
	60.000,-	DM
	=====	

Aus diesen Maßnahmen entstehen Kosten in Höhe von 60000,- DM, von denen 54.000,- DM auf die erschlossenen Baugrundstücke umgelegt werden. Die restlichen 6.000,- DM werden durch Bereitstellung im Vermögenshaushalt finanziert.

11 SONSTIGES

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese zu melden (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30.5.1978, Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt S. 517).

Ganderkesee, den 04. November 1981/21. Dezember 1981

H. Imker

- Bürgermeister -



*[Handwritten signature]*

- Gemeindedirektor -

Hat vorgelegen  
Oldenburg, den 9.9.82  
Landkreis Oldenburg  
im Auftrage

*[Handwritten signature]*

