

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 121 - Ganderkesee
(Gelände zwischen der Wittekindstraße und der Bahnlinie)

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. August 1976 (BGBl. I, S. 2256), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebau-recht 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. 1873) aufgestellt.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die Nachfrage zu befriedigen, die im Bundesbaugesetz vorgeschriebenen Zulässigkeitsvoraussetzungen für den Bau neuer Häuser sowie die Voraussetzungen für die Erschließung zu schaffen und die zu erwartende Bebauung in städtebaulich geordnete Bahnen zu lenken.

2 FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen des Bebauungsplans 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 und der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes.

Das Gesamtkonzept des Bebauungsplans ergab sich einerseits aus allgemeinen Erfahrungen mit neueren Einfamilienhaus-siedlungen an Ortsrändern im ländlichen Raum, andererseits aus der landschaftlichen Eigenart der Örtlichkeit.

Weil sich das Planungsgebiet in der Randlage des Ortes Ganderkesee in Übergang zur freien Landschaft befindet, sollen hier nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden. Der Bebauungsplan weist daher u.a. auch die offene Bauweise aus.

Es können also Wohnhäuser gebaut werden, die den heutigen Wohnbedürfnissen und den verschiedenen Wünschen und Möglichkeiten der künftigen Bewohner dieses Gebietes gerecht werden.

Außerdem werden entlang der Erschließungsanlagen nicht-überbaubare Bereiche festgesetzt, die das Landschaftsbild eines ländlichen Wohnbereiches unterstreichen sollen.

Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung ist insbesondere notwendig, um den ländlichen Charakter des Gebietes und seiner Umgebung möglichst zu wahren und auf die anschließenden bebauten Bereiche Rücksicht zu nehmen.

Im nördlichen Teil des Planbereichs ist für einen 5,0 m breiten Geländestreifen aus Gründen des Immissionsschutzes insbesondere wegen der Bahnlinie das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Dieser Grünstreifen soll in erster Linie ein optischer Schutz sein. Bei den geplanten Pflanzungen sollen nur landschaftstypische und standortgerechte Gehölze verwendet werden.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen ist die Anlage der erforderlichen Parkstände für Besucher, Lieferanten und desgleichen möglich. Nach Ziffer 4.1.2. der RAS-E soll je nach Struktur des Gebietes zusätzlich 1 Stellplatz für etwa 3 bis 6 Wohnungen im öffentlichen Bereich angelegt werden.

Im Planbereich können ca. 65 Wohnungen entstehen. Der gesamte Planbereich wurde als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, so daß ein mittlerer Wert anzusetzen ist. Es ist somit 1 Stellplatz für 4,5 Wohnungen anzusetzen. Für ca. 65 Wohnungen werden somit 15 Stellplätze im öffentlichen Bereich benötigt.

3 GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN, LANDSCHAFT

Markanter und erhaltenswerter Baumbestand wurde eingemessen und als zu erhalten im Bebauungsplan festgesetzt.

4 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

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

5 ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Gebietes soll über festgesetzte öffentliche Verkehrsflächen erfolgen.

6 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 keine Kosten. Die Versorgung mit Erdgas ist möglich.

7 ABWASSERBESEITIGUNG

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation.

8 REGENWASSERABLEITUNG

Das Oberflächenwasser aus dem gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in Regenwasserkanalleitungen gesammelt und den Vorflutern zugeführt.

9 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 KINDERSPIELPLATZ

Im vorliegenden Bebauungsplan ist kein Kinderspielplatz festgesetzt worden, da sich im Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 105 ein ausreichend bemessener Spielplatz (1.280 qm) befindet.

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 den Planbereich des

- a) Bebauungsplans Nr. 105 mit 7.472,40 qm Geschoßfläche,
- b) Bebauungsplans Nr. 99 mit 3.726,80 qm Geschoßfläche und
- c) Bebauungsplans Nr. 121 mit 6.120,00 qm Geschoßfläche.

Die maßgebene Geschoßfläche beträgt in den vorgenannten Planbereichen ca. 17.319,20 qm, so daß hier ein Spielplatz von ca. 346,00 qm vorgeschrieben wäre.

11 ALSBALD ZU TREFFENDE MASSNAHMEN

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sollen alsbald folgende Maßnahme getroffen werden:

a) Verlegung der Schmutzwasserkanäle	DM	115.000,--
b) Verlegung der Regenwasserkanäle	DM	105.000,--
c) Straßen- und Wegebau mit Bepflanzung	DM	350.000,--
d) Kosten des Grunderwerbs	DM	236.800,--

Gesamtkosten	DM	806.800,--
--------------	----	------------

=====

Aus dieser Maßnahme entstehen Kosten in Höhe von DM 806.000,--
Hiervon werden DM 748.120,-- auf die erschlossenen Bau-
grundstücke umgelegt. Der verbleibende Restbetrag in Höhe
von DM 58.680,-- wird durch Bereitstellung im Rahmen
des Vermögenshaushalts finanziert.

12 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 Ver-
ordnungsblatt Seite 517).

Ganderkesee, den 2. August 1982 / 16. September 1982

Gemeinde Ganderkesee

J. Imken

- Bürgermeister -



Meine

- Gemeindedirektor -

Hat vorgelegen

Oldenburg, den 6.6.83

Landkreis Oldenburg

Im Auftrage

E. Eilers

Eilers

