

ORIGINAL

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 125 - Heide II
(Gelände südlich des Eichenweges)

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 Städtebaurecht vom 6. Juli 1979 (BGBl. I, S. 949), und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I, S. 1863) aufgestellt.

Das innerhalb seines Geltungsbereichs 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 die Erschließung zu schaffen und die zu erwartende Bebauung in städtebaulich geordnete Bahnen zu lenken.

Da das Baugebiet teilweise an die Agrarlandschaft angrenzt, soll durch den Bebauungsplan auch die landschaftliche Einbindung der Bebauung gesichert bzw. sollen Beeinträchtigungen der Landschaft möglichst verhindert werden.

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 Einfamilienhaussiedlungen an Ortsrändern im ländlichen Raum, andererseits aus der landschaftlichen Eigenart der Örtlichkeit.

Weil sich das Planungsgebiet in der Randlage der Ortschaft Heide in Übergang zur freien Landschaft befindet, sollen hier nur Einzelhäuser zugelassen werden. Der Bebauungsplan weist daher u.a. auch die offene Bauweise aus mit der Einschränkung, daß nur Einzelhäuser zulässig sind.

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 Wohnbereichs unterstreichen sollen.

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. 20 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. 20 Wohnungen werden somit 5 Stellplätze im öffentlichen Bereich benötigt.

3 LANDSCHAFT

Im Planbereich befinden sich einige markante Bäume, die als erhaltenswert festgesetzt werden. Im Bereich des Spielplatzes soll zu den westlichen Nachbargrundstücken ein ca. 15,0 m breiter Grünstreifen mit Bäumen und Büschen angelegt werden.

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, von der Schönmoorer Dorfstraße 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, die bis auf die einzelnen Anschlüsse für die noch zu errichtenden Häuser, vorhanden sind.

8 REGENWASSERABLEITUNG

Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

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

Nach den Vorschriften des § 3 Abs. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze muß ein Spielplatz 2 von Hundert der zulässigen Geschoßfläche, mindestens aber 300 m², betragen. Bei einer maßgebenden Geschoßfläche von 2850 m² errechnet sich die Spielplatzgröße wie folgt:

$$2850 : 100 \times 2 = 57 \text{ m}^2, \text{ Mindestgröße } 300 \text{ m}^2.$$

Im vorliegenden Bebauungsplan ist ein Kinderspielplatz mit einer Gesamtgröße von 1700 m² für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren festgesetzt.

11 ALSBALD ZU TREFFENDE MASSNAHMEN

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:

| | |
|--|---------------|
| a) Verlegung der Kanalanschlüsse | DM 20.000,-- |
| b) Straßen- und Wegebau einschl. Beleuchtung | DM 226.000,-- |
| c) Anlegung des Spielplatzes mit Bepflanzung | DM 75.000,-- |
| d) Kosten des Grunderwerbs | DM 90.000,-- |

Gesamtkosten

DM 411.000,--
=====

Aus dieser Maßnahme entstehen Kosten in Höhe von DM 411.000,--
Hiervon werden DM 371.900,-- auf die erschlossenen
Baugrundstücke umgelegt. Der verbleibende Restbetrag in
Höhe von DM 39.100,-- 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 Verordnungsblatt Seite 517).

Ganderkesee, den 2. August 1982/7. September 1982

Gemeinde Ganderkesee

H. J. J. J.

- Bürgermeister -



Heinrich

- Gemeindedirektor -

Hat vorgelegen

Oldenburg, den 28.3.83

Landkreis Oldenburg

Im Auftrage

E. Eilers

Eilers

