



ORIGINAL

Begründung zum
BEBAUUNGSPLAN NR. 145 -
"Ganderkesee"

Gemeinde Ganderkesee

mit örtlicher Bauvorschrift über
Gestaltung

1.) PLANAUFSTELLUNG

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert am 25.07.1988 (BGBl. I S. 1093) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung in der Neufassung vom 06.06.1986 (Nds. GVBl. S. 157) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229) zuletzt geändert am 09.11.1989 (Nds. GVBl. S. 369), hat der Rat der Gemeinde Ganderkesee in seiner Sitzung am 01.03.1989 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 - "Ganderkesee", Gemeinde Ganderkesee im Sinne des § 30 BauGB beschlossen.

Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 ist gemäß § 2 (1) BauGB am 25.05.1989 ortsüblich bekanntgemacht worden.

2.) PLANUNTERLAGE

Die Planunterlage für anstehenden Bebauungsplan ist unter Verwendung der vom Katasteramt Delmenhorst zur Verfügung gestellten Rahmenkarte M. 1 : 1.000 erstellt worden.

3.) GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 145 umfaßt ein Gebiet im Osten der Ortschaft Ganderkesee.

Das Planungsgebiet wird im einzelnen wie folgt begrenzt:

- (1) Im Süden durch die Nord- bzw. Südgrenze der Wittekindstraße,
- (2) im Westen durch die Westgrenze des Flurstückes 381/47 (Flur 44, Gemarkung Ganderkesee),
- (3) im Norden durch die Eisenbahnstrecke Delmenhorst-Hesepe,
- (4) im Osten durch die östliche Grenze des Flurstückes 381/47 (Flur 44, Gemarkung Ganderkesee).

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden das Flurstück 381/47 (Gemarkung Ganderkesee) sowie ein Teilbereich der Wittekindstraße betroffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 145 ist im einzelnen aus der Planzeichnung und aus der nachfolgenden Übersicht zu ersehen:



4.) PLANUNGSGRUNDLAGEN

Die Festsetzungen im Bebauungsplan stützen sich auf die in § 9 BauGB aufgezeigten Leitbilder für die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung.

5.) STAND DER VORBEREITENDEN BAULEITPLANUNG

Im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee ist der zur Planung anstehende Bereich als Wohnbaufläche (W) mit den Ausnutzungsziffern GRZ = 0,3 und GFZ = 0,6 dargestellt.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen stimmen in den Grundzügen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein, eine geringfügige Abweichung ergibt sich durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Ausnutzungsziffern (im Bebauungsplan: GRZ = 0,25; GFZ = 0,3).

Die Abweichungen sich aus planungsrechtlicher Sicht, vom Inhalt und vom Umfang der Nutzungsänderungen als so geringfügig einzustufen und zu beurteilen, daß den Grundsätzen des Entwickelns eines Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan und damit auch den Bestimmungen und Forderungen des BauGB durchaus noch Rechnung getragen wird.

Die Notwendigkeit einer Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit nicht gegeben. Es kann vielmehr festgestellt werden, daß der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und damit auch die erforderliche Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung als gegeben anzusehen ist.

6.) ANSCHLUßPLANUNGEN

Der Bebauungsplan Nr. 145 hat unmittelbar Anschluß an die folgenden rechtskräftigen Bebauungspläne:

- (1) Im Osten an den Bebauungsplan Nr. 121 und
- (2) im Westen an den Bebauungsplan Nr. 54.

In den Grenzbereichen bestehen nutzungsgleiche Übergänge (WA), so daß Belange des Immissionsschutzes in dieser Hinsicht nicht berührt werden.

7.) PLANUNGSANLAß, PLANUNGSZIELE

7.1 Städtebauliche Situation, Zustand von Natur und Landschaft

Das Planungsgebiet ist -mit Ausnahme eines im Bau befindlichen Wohngebäudes in der südwestlichen Ecke- noch völlig unbebaut. Der übrige Planungsbereich wird z.Z. noch landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Unmittelbar nördlich des Planungsgebietes verläuft die Eisenbahnstrecke Delmenhorst-Hesepe.

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine schützenswerten Gehölzbestände.

Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung der Fläche (walzen, düngen, mähen) ist keine ausgeprägte oder schützenswerte Flora und Fauna entstanden. Entsprechende Bestände konnten nach örtlicher Begehung auch nicht festgestellt werden.

7.2 Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 ist insbesondere die Zielsetzung verbunden, die planerischen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung in diesem Bereich zu schaffen.

Hierzu ist folgendes auszuführen:

Die Bebauung im Bereich des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 54 ist entsprechend den dort gegebenen bauleitplanerischen Voraussetzungen abgeschlossen. Auch die Bereiche nördlich der Eisenbahnstrecke sind bereits bebaut. Die Bebauung stellt sich als Einzelhausbebauung dar.

Östlich des Planungsbereiches ist durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 121 die Voraussetzung für eine Wohnbebauung geschaffen. Hier werden z.Z. die Erschließungsanlagen ausgebaut. Nach Fertigstellung erfolgt die Bebauung.

Aufgrund dieser Sachlage stellt sich das gegenständliche Planungsgebiet aus städtebaulicher Sicht als eine etwas größere Baulücke dar, für die eine bauliche Arrondierung angestrebt wird.

7.3 Aufgabenstellung

Mit der Aufstellung gegenständigen Bebauungsplanes ergibt sich folgende Aufgabenstellung:

- (1) Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzungen für die angestrebte Abrundung der Wohnbebauung.

- (2) Berücksichtigung der landschaftspflegerischen Aspekte in bezug auf eine gute landschaftliche Einbindung der geplanten Wohnbebauung, insbesondere auch im Hinblick auf die gegebene Ortsrandlage.
- (3) Entwicklung einer Planungskonzeption, die den Entwicklungsgrundsätzen der Gemeinde und den verschiedensten Belangen -in gegenseitiger Abwägung und unter Berücksichtigung der bestehenden gesetzlichen Verpflichtungen- Rechnung trägt.

8.) INHALT UND RECHTSWIRKUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan Nr. 145 enthält insbesondere Festsetzungen über:

- a) Art und Maß der baulichen Nutzung einschl. Festsetzungen über überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Flächen, der Geschossigkeit und der Bauweise,
- b) Flächen für Anpflanzungen gemäß § 9 (1) Ziffer 25 a BauGB,
- c) Verkehrsflächen.

Die Festsetzungen sind im einzelnen aus der Planzeichnung zu ersehen.

Durch den Bebauungsplan werden in seinem Geltungsbereich die städtebaulichen Zielsetzungen festgesetzt und die Voraussetzungen für die angestrebten Planungsmaßnahmen geschaffen.

Der Bebauungsplan bildet die rechtliche Grundlage für die Maßnahmen, die zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlich sind.

9.) STÄDTEBAULICHE ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANUNGSMAßNAHMEN

9.1 Verkehrswege

9.1.1 Äußere verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über die Wittekindstraße.

9.1.2 Innere verkehrliche Erschließung

Die innere verkehrliche Erschließung erfolgt über eine von der Wittekindstraße abzweigende Planstraße, die als Stichstraße ausgebildet ist und mit einem verkehrsgerechten Wendehammer endet.

Der Wendehammer am Ende der Stichstraße ist mit einem Durchmesser von 18,00 m vorgesehen. Die damit verbundenen Wendemöglichkeiten sind ausreichend und lassen ein ordnungsgemäßes Befahren auch für Fahrzeuge der Ver- und Entsorgung zu.

Wegen der geringen Verkehrsbelastung (nur Anliegerverkehr, kein Durchgangsverkehr) und des geringen Verkehrsaufkommens reichen die im Bebauungsplan für die Planstraßen festgesetzten Verkehrsflächen von 7,00 m aus, um den Bedürfnissen des Verkehrs in seiner Gesamtheit Rechnung tragen zu können.

9.1.3 Ruhender Verkehr

Den Belangen des ruhenden Verkehrs ist -unter Zugrundelegen eines Verhältnisses von 1 Stellplatz/ 5 Wohneinheiten- bedarfsgemäß innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen, im Zuge der Ausbauplanung Rechnung zu tragen.

Unabhängig davon ist der Nachweis für die Deckung des erforderlichen privaten Stellplatzbedarfs im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Die konkrete Festlegung des Ausbaus ist im Rahmen einer hierzu erforderlichen Detailplanung unter Berücksichtigung aller in diesem Zusammenhang anstehenden Kriterien (Zufahrten zu den Grundstücken, Deckung des Parkplatzbedarfs, Begrünung, gestalterische Maßnahmen) vorzunehmen und zu konkretisieren.

9.1.4 Sichtdreiecke

Im Einmündungsbereich Planstraße/Wittekindstraße sind Sichtdreiecke mit Schenkellängen von 16/22 m festgesetzt worden.

Innerhalb der sich durch die Sichtdreiecke ergebenden Sichtflächen ist jegliche sichtbehindernde Nutzung und Bepflanzung über 0,80 m Höhe, gemessen über OK-Fahrbahn der angrenzenden Straße, ausgeschlossen.

9.2 Bauflächen

9.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen innerhalb des Planungsgebietes sind -unter Berücksichtigung der Planungsziele- als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt worden.

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung entspricht den planerischen Zielsetzungen, wie sie bereits in Pkt. 7 dieser Begründung aufgezeigt und eingehend erläutert wurden. Insofern wird auf die diesbezüglichen Ausführungen verwiesen.

9.2.2 Geschossigkeit, Maß der baulichen Nutzung,
Bauweise

Maß der baulichen Nutzung, Geschossigkeit und Bauweise für das im Bebauungsplan festgesetzte Baugebiet (WA) sind wie folgt festgesetzt worden:

Geschossigkeit	I-Geschossigkeit
Bauweise	nur Einzel- und Doppelhausbebauung
Maß der baulichen Nutzung	GRZ = 0,25; GFZ = 0,3

Bezüglich der zulässigen Grund- und Geschoßfläche sind unter Berücksichtigung des § 19 Abs. 4 BauNVO '90 und des § 20 Abs. 3 BauNVO '90 ergänzend folgende Regelungen vorgesehen und planerisch festgelegt worden:

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten nur bis zu max. 10 v.H. überschritten werden.

Damit soll eine zu starke Versiegelung der Baugrundstücke ausgeschlossen werden.

Den Festsetzungen für die geplante Wohnbebauung bezüglich Geschossigkeit, Bauweise und Maß der baulichen Nutzung liegen insbesondere die folgenden Planungskriterien zugrunde:

- a) Durch die im Bebauungsplan vorgesehene I-Geschossigkeit, die ihr zugeordnete Bauweise und die darauf abgestellten Ausnutzungsziffern soll nicht nur eine gute städtebauliche, sondern auch eine den Belangen der Landschaftspflege gerecht werdende Einbindung erreicht und sichergestellt werden.

- b) Die im geltenden Flächennutzungsplan dargestellten Ausnutzungsziffern werden deutlich unterschritten, um eine lockere Bebauung, in Anpassung an die angrenzenden Baugebiete, sicherzustellen.

Es ist Zielsetzung, daß im unmittelbaren Wohnumfeld ausreichende Freiräume verbleiben und damit die Voraussetzungen für einen lockeren Übergang zwischen Siedlungsraum und Landschaftsraum mit sich verwischenden Grenzbereichen geschaffen werden und sich die geplante Bebauung entsprechend einordnet. Die getroffenen städtebaulichen Festsetzungen sollen diesen Planungsabsichten Rechnung tragen.

- c) Die getroffenen Festsetzungen bezüglich Geschossigkeit, Bauweise und Maß der baulichen Nutzung entsprechen -unter Berücksichtigung der gesamtplanerischen Zielsetzungen- den bestehenden Siedlungsformen. Es wird damit sichergestellt, daß der Siedlungscharakter und die Siedlungsstruktur in den Grundzügen bewahrt und auch -im Hinblick auf die Weiterentwicklung der Bebauung- negative Aspekte in dieser Richtung ausgeschlossen bleiben. Die Möglichkeit eines Zusammenwachsens und einer Integrierung zwischen Bestand und geplanter Bebauung sind damit in hervorragender Weise gegeben.

- d) Durch die getroffenen planerischen Festsetzungen wird nicht nur eine gute Eingliederung der künftigen Bebauung, sondern auch in besonderem Maße den Bestrebungen nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden, wie sie im BauGB verankert sind, Rechnung getragen.

- e) Um eine zu starke Versiegelung der Grundstücke auszuschließen, ist im Hinblick auf § 19 Abs. 4 BauNVO einschränkend die Festsetzung getroffen worden, daß die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten nur bis max. 10 v.H. überschritten werden darf.
- f) Ein möglicher Dachausbau soll sich in den bisher üblichen Dimensionen bewegen, insofern sind die Flächen für Aufenthaltsräume in Geschossen, die nicht Vollgeschosse sind, einschließlich ihrer Umfassungswände mit in die zulässige Geschoßfläche einzurechnen.

9.2.3 Gestalterische Festsetzungen (örtliche Bauvorschrift über Gestaltung)

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden gestalterische Festsetzungen getroffen, um sicherzustellen, daß durch die Veränderungen das sich darstellende Siedlungs-, Orts- und Landschaftsbild in seinem Charakter keine negativen Beeinträchtigungen erfährt und den Belangen der städtebaulichen und landschaftlichen Einbindung sowie denen der Ortsbildgestaltung in dem erforderlichen Maße Rechnung getragen wird.

Die gestalterischen Maßnahmen beschränken sich auf die Festlegungen der Dachneigungen bzw. Dachformen. Es ist hierzu die Festsetzung getroffen worden, daß innerhalb des WA-Gebietes nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen zwischen 30° und 48° zulässig sind. Ausgenommen hiervon sind Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO unter

50 qm Grundfläche. Für diese sind wegen der geringen ortsbildprägenden Bedeutung auch Flachdächer zulässig.

Die getroffenen Festsetzungen erfolgen mit der Zielsetzung, den ortsüblichen Charakter der Bebauung in diesem Bereich mit den typischen Dachformen zu erhalten und negative Aspekte auszuschließen.

9.2.4 Schlußanmerkung

Innerhalb des Planungsgebietes ist die Mindestgrundstücksgröße auf 600 qm festgesetzt. Demnach ist -nach den unverbindlichen städtebaulichen Vorschlägen- die Möglichkeit für rd. 10 neue Wohneinheiten mit Einzel- und Doppelhäusern gegeben.

9.3 Landschaftspflegerische und grünordnerische Belange

9.3.1 Landschaftliche Einbindung

Um den Belangen der landschaftsgerechten Eingliederung und Einordnung sowie der Gestaltung des Ortsbildes Rechnung zu tragen, sind innerhalb des Planungsgebietes nach Norden hin Festsetzungen für Bepflanzungsmaßnahmen gemäß § 9 (1) Ziffer 25 a BauGB getroffen worden (Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern), und zwar mit der Maßgabe, daß nur standortgerechte und landschaftstypische Laubgehölze (z.B. Eiche, Birke, Vogelbeere, Feldahorn, Hainbuche u.a.) verwendet werden.

Die vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen sind zugleich als Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Nds. Naturschutzgesetzes anzusehen.

9.3.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

Obwohl die ökologische und landschaftspflegerische Wertigkeit des Plangebietes als nicht so hoch einzuschätzen ist, daß sich eine Unvereinbarkeit mit den von der Gemeinde angestrebten Planungsmaßnahmen ergibt, ist doch davon auszugehen, daß die beabsichtigten Planungsmaßnahmen bei ihrer Realisierung Eingriffe im Sinne des § 7 NNatG darstellen. Dies betrifft insbesondere die sich ergebenden Flächenversiegelungen durch Bebauung und Erschließungsanlagen sowie die damit verbundenen Veränderungen von Landschaftsbild und -struktur.

Hierzu ist im einzelnen folgendes auszuführen:

- (1) Die angestrebte Abrundung der Wohnbebauung ist auf die Entwicklung von Einzel- und Doppelhäuser ausgerichtet. Die im Bebauungsplan vorgesehene Ausnutzung der Grundstücke mit einer GRZ = 0,25 sichert eine sehr lockere Bebauung.
- (2) Es ist davon auszugehen, daß im Bereich der vorgesehenen Wohnbebauung großenteils dichte und vielfältige Anpflanzungen auf den Grundstücken vorgenommen werden, die in ökologischer Hinsicht im Vergleich zu der z.Z. gegebenen landwirtschaftlichen Nutzung einen erheblichen Wertgewinn bedeuten.
- (3) Die vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen im nördlichen Randbereich des Plangebietes führen zu einer weiteren landschaftlichen Gliederung und damit zu einer besseren visuellen Vielfalt des Landschaftsbildes. Daneben erfährt der Raum eine landschaftsökologische Verbesserung und Aufwertung.

- (4) Im Rahmen der Straßenausbauplanung (Ausbau mit Einordnung von Grünbereichen) sind von der Gemeinde Ganderkesee weitere Bepflanzungen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Diese angestrebten Bepflanzungsmaßnahmen sind unter dem Aspekt der Landschaftsgliederung und der visuellen Vielfalt sowie als Nahrungs- und Lebensraumangebot für Tiere positiv zu beurteilen.

Unter Hinweis auf diese Sachlage wird von der Gemeinde Ganderkesee die Ansicht vertreten, daß die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Planungsraumes ausgeglichen werden können und damit auch den gesetzlichen Erfordernissen des Nds. Naturschutzgesetzes Rechnung getragen wird.

9.3.3 Kinderspielplatz

Nach dem NSpPG ergibt sich -bezogen auf das Planungsgebiet- für die Größe des Kinderspielplatzes folgende Bedarfsermittlung:

1.	Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,82 ha
2.	Geschoßflächenzahl (GFZ)	0,3
3.	zulässige Geschoßflächen 0,82 ha x 0,3	2460 qm
4.	Kinderspielplatzbedarf 2 v.H. von 2460 qm	49,2 qm
5.	Kinderspielplatzbedarf in ha rd. 0,005	0,005 ha

Unter Berücksichtigung der durchgeführten Bedarfsermittlungen ist gemäß § 3 NSpPG für die Anlage eines Spielplatzes eine Nettogröße von 300 qm zugrunde zu legen.

Im Bereich gegenständigen Bebauungsplanes ist -in Verbindung mit § 5 (2) des NSpPG- auf die Festsetzung eines Kinderspielplatzes verzichtet worden, da sich im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 105 ein, auch für die Versorgung des anstehenden Planungsbereiches, ausreichend bemessener Spielplatz befindet.

Der Einzugsbereich des Spielplatzes umfaßt den Planbereich des

- a) Bebauungsplans Nr. 105 mit 7.472 qm Geschoßfläche,
- b) Bebauungsplans Nr. 99 mit 3.726 qm Geschoßfläche,
- c) Bebauungsplans Nr. 121 mit 6.120 qm Geschoßfläche und
- d) Bebauungsplans Nr. 145 mit 2.460 qm Geschoßfläche.

Die maßgebende Geschoßfläche beträgt in den vorgenannten Planbereichen ca. 19.800 qm, so daß ein Spielplatz von ca. 396 qm vorgeschrieben wäre.

Der bestehende Spielplatz hat eine Größe von 1.280 qm. Der Spielplatz ist von den innerhalb des angegebenen Bereiches wohnenden Kindern auf Wegen von weniger als 400 m zu erreichen.

Es ist somit festzustellen, daß den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder -auch ohne Festlegung eines Spielplatzes innerhalb des Bebauungsplan-Gebietes- ausreichend und gleichwertig Rechnung getragen werden kann.

Unter Hinweis auf die dargelegte Argumentation wird von seiten der Gemeinde Ganderkesee im Rahmen des Anzeigeverfahrens für den gegenständigen Bebauungsplan gemäß § 5 (2) NSpPG ein Antrag auf Ausnahme von den Anforderungen des Gesetzes gestellt.

9.4 Belange der Landwirtschaft

Die Belange der Landwirtschaft werden dadurch berührt, daß die in Frage stehende Fläche z.Z. landwirtschaftlich genutzt wird.

Schwierigkeiten diesbezüglich werden nicht gesehen, da der Grundeigentümer eine Bebauung dieser Fläche befürwortet.

9.5 Belange des Immissionsschutzes

Die Belange des Immissionsschutzes werden durch die im Norden an das Planungsgebiet angrenzende Bahnlinie Delmenhorst-Hesepe berührt.

Die gegebene Zugfrequenz ist jedoch so gering (tagsüber 1 Zug/Std.), daß aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht erforderlich sind.

Diese Beurteilung basiert auch auf die Erfahrungen aus dem westlich angrenzenden Wohngebiet. Zu berücksichtigen ist außerdem, daß der Abstand zwischen festgesetzter Bau-
grenze und der Gleisanlage über 15 m beträgt und zudem ein Pflanzstreifen in einer Breite von 7 m festgesetzt

wird. Die Bepflanzungen tragen zwar nur in einem geringen Maße zur Reduzierung der Schallemissionen bei, sie schirmen jedoch die Bahnanlage optisch ab. Dadurch werden die in Verbindung mit dem Eisenbahnverkehr entstehenden Immissionen nicht als besonders störend empfunden, was auch von Anwohnern aus dem westlich angrenzenden Wohngebiet bestätigt wird.

Unter Berücksichtigung dieser Sachlage wird davon ausgegangen, daß eine Wohnbebauung in der vorgesehenen Form -ohne besondere Schutzmaßnahmen- erfolgen kann.

10.) PLANERISCHE AUSWIRKUNGEN

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die städtebauliche Entwicklung innerhalb des Planungsgebietes konkretisiert und verbindlich festgelegt werden. Die Durchführung der Planungsmaßnahmen läßt nachteilige Auswirkungen nicht erkennen.

11.) FLÄCHENÜBERSICHT

1.	Baugebiete		
	Allgemeines Wohngebiet (WA)		0,82 ha
2.	Verkehrsflächen		
	Planstraße	0,09 ha	
	Wittekindstraße (Teilbereich)	0,03 ha	0,12 ha
3.	Insgesamt		0,94 ha

12.) VER- UND ENTSORGUNG

12.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist bzw. wird durch Anschluß an das Netz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes gewährleistet.

12.2 Elt-Versorgung

Das Planungsgebiet ist bzw. wird an das vorhandene Versorgungsnetz der Weser-Ems AG angeschlossen.

Es ist darauf hinzuweisen, daß die Versorgungsträger die Unterbringung der Leitungen und Anlagen in den öffentlichen Flächen nach der geltenden DIN 1998 vorzunehmen haben.

12.3 Gas-Versorgung

Die Versorgung mit Erdgas ist möglich.

12.4 Fernmeldeversorgung

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereichs ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem zuständigen Fernmeldeamt so früh wie möglich, vor Baubeginn, angezeigt werden.

12.5 Abfallbeseitigung

Das Planungsgebiet ist bzw. wird an die zentrale Abfallabfuhr des Landkreises angeschlossen.

12.6 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluß an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation.

12.7 Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser der Planstraße wird in Regenwasserkanalleitungen gesammelt und den Vorflutern zugeführt.

Das auf den jeweiligen Grundstücken anfallende Oberflächenwasser soll auf diesen einer Versickerung zugeführt werden. Voraussetzung hierbei ist, daß die anstehenden Untergrundverhältnisse (Bodenart, Grundwasserstand) eine ordnungsgemäße Versickerung zulassen.

Der entsprechende Nachweis ist im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

12.8 Löschwasserversorgung

Innerhalb des Planungsgebietes ist die Löschwasserversorgung nach DVGW (Arbeitsblatt W405, Juli 1980) in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden sicherzustellen.

13.) FOLGEMAßNAHMEN

13.1 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Folgemaßnahmen entstehen im Zusammenhang mit dem Erwerb bzw. der Übernahme der Flächen für die Erschließungsanlagen durch die Gemeinde.

Soweit sich bodenordnende Maßnahmen im Sinne des 1. Kapitels, Teil VI des Baugesetzbuches für notwendig erweisen, werden diese den jeweiligen Gegebenheiten entsprechend getroffen.

13.2 Sozialmaßnahmen

Das Erfordernis für die Durchführung von Sozialmaßnahmen ist nicht gegeben.

15.) KOSTEN

Die voraussichtlich im Zusammenhang mit der Durchführung der im Bebauungsplan Nr. 145 festgesetzten Maßnahmen entstehenden Kosten betreffen den Erwerb und den Ausbau der Erschließungsanlagen (Straßenausbau, Oberflächenentwässerung, Schmutzwasserkanalisation etc.).

Die Kostenaufteilung der Erschließungskosten erfolgt nach den satzungsrechtlichen Regelungen der Gemeinde

Der von der Gemeinde Ganderkesee zu tragende Kostenanteil ist -zu gegebener Zeit- haushaltsmäßig bereitzustellen.

Im Auftrag der Gemeinde Ganderkesee gemäß § 9 (8) BauGB ausgearbeitet:

Bremen, den 02.07.1990

instara

HORST FRÖLICH

Dipl. Ing. Garten- und Landschaftsarchitekt
Garten- und Landschaftsplanung · Städtebau

Vehrer Str. 180 2800 Bremen 44 Tel. (0421) 46 00 40 / 49

Anerkannt:

Ganderkesee, den 11. JUNI 91

.....
(Schack)

Bürgermeister



.....

(Sprung)
Gemeindedirektor

Anmerkungen:

- 1.) Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB (öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung der Bürger) erfolgte in der Zeit vom 05.06.1989 - 05.07.1989. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 25.05.1989 durch die Tagespresse.
- 2.) Die Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB vom **28.09.1990** bis **29.10.1990** öffentlich mit der Planzeichnung ausgelegen.

Ganderkesee, den 11. JUNI 91



.....

(Sprung)
Gemeindedirektor

Hat vorgelegen

Wildeshausen, den 06.09.81

Landkreis Oldenburg

Im Auftrage
Eilers

