

B E G R Ü N D U N G

zur Neufassung des Bebauungsplans Nr. 4 - Schönmoor
(Gelände "Heider See")

1 VORBEMERKUNG

Die Neufassung des Bebauungsplans Nr. 4 - Schönmoor regelt die städtebauliche Entwicklung in dem Bereich, für den zuvor die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4 - Schönmoor galten.

2 ZIELSETZUNG

Nach den bisherigen Festsetzungen waren im Plangebiet neben eingeschossigen Einfamilienhäusern auch zweigeschossige Mehrfamilienhäuser zulässig. Diese Zielsetzungen entsprachen den damaligen städtebaulichen Vorstellungen.

Die tatsächliche Bebauung wird durch eingeschossige Einfamilienhäuser geprägt. Es wurde jetzt die Änderung der Festsetzungen mit dem Ziel beantragt, die bisherige tatsächliche Entwicklung zum Maßstab für die künftige städtebauliche Entwicklung zu machen. Dieser Argumentation schließt sich die Gemeinde nach gründlicher und eingehender Prüfung an.

3 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

Hinsichtlich des Zustandes von Natur und Landschaft wurde festgestellt, daß das Plangebiet überwiegend bebaut ist und von daher die üblichen Hausgärten aufweist.

Vorhandene markante und erhaltenswerte Bäume wurden entsprechend im Plan eingemessen. Sie werden als "zu erhalten" festgesetzt.

4 ERSCHLIESSUNG

a) STRASSEN-AUSBAU

Das gesamte Plangebiet ist erschlossen. Befestigte Fahrbahnen, Bürgersteige und die Straßenbeleuchtung sind vorhanden.

b) SCHMUTZWASSER

Im gesamten Plangebiet ist ein Schmutzwasserkanal vorhanden, an den die bebauten Grundstücke anzuschließen sind.

c) REGENWASSER

Das anfallende Regenwasser ist dem vorhandenen Regenwasserkanal zuzuführen.

d) ABFALLBESEITIGUNG

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch Anschluß der Grundstücke an die vom Landkreis Oldenburg betriebene öffentliche Müllabfuhr.

5 VERSORGUNG

a) Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt bereits durch das Netz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes. Hierfür gilt das Beitragsrecht des Verbandes.

b) Die Stromversorgung und die Versorgung mit Gas des Plangebietes erfolgt bereits durch das Netz der Energieversorgung Weser-Ems AG. Hierfür gilt das Beitragsrecht der EWE.

6 FESTSETZUNGEN

a) Nach den neugefaßten Festsetzungen des Bebauungsplans sind im Plangebiet nur eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser zulässig, wobei die Einzelhäuser nicht mehr als zwei Wohnungen und die Doppelhäuser nicht mehr als eine Wohnung je Doppelhaushälfte haben dürfen.

Durch diese Festsetzungen soll die erkennbare bisherige bauliche Entwicklung zum Maßstab der weiteren städtebaulichen Entwicklung gemacht werden und verhindert werden, daß hier mehrgeschossige Wohnhäuser sowie Mehrfamilienhäuser entstehen.

b) Die Grundflächenzahl von 0,4 und die Geschößflächenzahl von 0,7 werden aus dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 4 - Schönmoor übernommen. Hierdurch soll sichergestellt werden, daß den Bauherren insoweit auch weiterhin eine ausreichende bauliche Entwicklung auf ihren Grundstücken gewährleistet ist.

Weiter soll durch die Beibehaltung der Grund- und Geschößflächenzahlen verhindert werden, daß die Grundstückseigentümer in Gegenüberstellung zu den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4 - Schönmoor unzumutbar eingeschränkt werden.

7 KINDERSPIELPLATZ

Nach den Vorschriften des § 3 Abs. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze muß die Größe des Spielplatzes 2 vom Hundert der zulässigen Geschößfläche, mindestens aber 300 qm, betragen.

Die Gesamtfläche des Planbereiches beträgt ca. 85.000 qm.

$$85.000 \text{ qm} \times 0,7 \text{ Geschößflächenzahl} = \underline{\underline{59.500 \text{ qm Geschößfläche}}}$$

Bei einer zulässigen Geschößfläche von 59.500 qm errechnet sich die notwendige Spielplatzgröße wie folgt:

$$\frac{59.500 \cdot 2}{100} = \underline{\underline{1.190 \text{ qm}}}$$

Im vorliegenden Bebauungsplan ist ein Kinderspielplatz mit einer Fläche von 2.120 qm vorhanden.

8 ALSBALD ZU TREFFENDE MASSNAHMEN

Durch die Neufassung des Bebauungsplans Nr. 4 - Schönmoor entstehen keine Erschließungskosten.

9 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, Nds. Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 517).

Ganderkesee, den 14. Mai 1985

GEMEINDE GANDERKESEE

H. Jankes
- Bürgermeister -



In Vertretung

[Signature]
- Gemeindedirektor -

Hat vorgelegen
Oldenburg, den 28. 05. 85
Landkreis Oldenburg

[Signature]
Im Auftrage
Eilers

