

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 106 - Schierbrok

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 Investitionen im Städtebaurecht vom 6. Juli 1979 (BGBl. I, S. 949), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I, S. 1763) der Nieders. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 19. Juni 1978 (Nds. GVBl. S. 560) aufgestellt.

Das Gelände umfaßt die nördliche Seite des Bremer Weges in Schierbrok und grenzt an den Nutzhorner Wald, einen Mischwald. Den Abschluß zwischen Wald und Baugebiet bildet eine Wallhecke.

Es ist zum größten Teil mit älteren, aber auch mit modernen Gebäuden bebaut und hat einen offenen, parkartigen Charakter. Der Bremer Weg ist zwischen Fußweg und Fahrweg mit einer Reihe Bäumen bestanden und hat seitlich je einen Entwässerungsgraben.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans wurde erforderlich, um die vorgetragenen Bauwünsche im Rahmen der jetzigen Landschaftsgestaltung einzuordnen, die erhaltungswürdigen Bäume und Baumgruppen sowie die Wallhecke zu schützen und um die restlichen Baulücken zu schließen.

2. FESTSETZUNGEN, ERLÄUTERUNGEN

Die Festsetzungen im Bebauungsplan stützen sich auf § 9 BBauG unter Zugrundelegung des im § 1 a.a.O. aufgezeigten Leitbildes für die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung. Für die Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wegen der Nähe zur Bahn als Art der baulichen Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.

Aufgrund des landschaftlichen Charakters und der baulichen Substanz des Bebauungsplangebietes wird es ferner mit eingeschossiger Bebauung ausgewiesen, wobei durch die Festsetzung entsprechender Grund- und Geschoßflächenzahlen eine offene, lockere Bebauung erreicht wird. Damit wird Bezug auf die südliche Seite des Bremer Weges genommen, die ebenfalls offen und locker bebaut ist.

Garagen und Nebengebäude können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.

In dem Bebauungsplan wurde kein Kinderspielfeld festgesetzt. Der Bebauungsplan ermöglicht nämlich hauptsächlich die Schließung von Baulücken. Die Kinder haben nach wie vor die Möglichkeit, auf den Wohngrundstücken zu spielen. Außerdem befinden sich in unmittelbarer Nähe des Gebiets größere Waldflächen (z.T. Staatsforst).

3. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da sich das Bebauungsplangebiet auf private Grundstücke beschränkt.

4. ERSCHLIESSUNG

Erschließungsanlagen sind in dem Bebauungsplangebiet nicht vorgesehen, da die vorhandene Erschließung ausreichend ist.

5. ABWASSERBESEITIGUNG

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß der Grundstücke an den öffentlichen Schmutzwasserkanal, der im Bremer Weg vorhanden ist.

6. REGENWASSERABLEITUNG

Das Oberflächenwasser der einzelnen Grundstücke wird in den vorhandenen Straßengraben abgeleitet.

7. ALSBALD ZU TREFFENDE MASSNAHMEN

Da die Erschließungsanlagen vorhanden sind, brauchen von der Gemeinde keine Maßnahmen zur Durchführung des Bebauungsplans getroffen zu werden.


8. ABFALLBESEITIGUNG, VERSORGUNGS- UND RETTUNGSWEGE

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch Anschluß der Grundstücke an die vom Landkreis Oldenburg betriebene öffentliche Müllabfuhr. Die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche gewährleistet die Erreichbarkeit der Grundstücke durch die Müllfahrzeuge wie auch durch Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge.

9. SONSTIGES

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30. Mai 1978, Nds. GVBl. S. 517).

Ganderkesee, den 23. 7. 1980


- Bürgermeister -




- Gemeindedirektor -

Diese Begründung hat mit dem zugehörigen Bebauungsplanentwurf
zum Bebauungsplan Nr. 106 - Schierbrok gemäß § 2 a (6) des
Bundesbaugesetzes vom 05.05.1980 bis 06.06.1980
öffentlich ausgelegt.

Ganderkesee, den 23. 7. 1980



- Gemeindedirektor -