

1. GRUNDLAGEN UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

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 vom 23. Juni 1960 (BGBl. Teil I, S. 341) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 26. November 1968 (BGBl. Teil I, S. 1237) aufgestellt.

Das innerhalb seines Geltungsbereichs gelegene Gelände ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Um sicherzustellen, daß die Bebauung dieser Fläche der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung des Gemeindegebietes nicht zuwiderläuft, ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich. Die Notwendigkeit für die Aufstellung des Bebauungsplans ergibt sich aus dem Bedarf an Wohnungen in Hoykenkamp (Eigenentwicklung). Der Bebauungsplan dient der Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung des Ortsgebietes.

2. FESTSETZUNGEN

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.

Die Abmessungen der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Grund- und Geschößflächenzahlen werden so festgesetzt, daß Häuser gebaut werden können, die den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechen, andererseits aber auch den örtlichen Gegebenheiten entsprechen wird.

Aufteilung und Bemessung der Verkehrsflächen sind aus dem Bebauungsentwurf, der Bestandteil dieser Begründung ist, zu entnehmen. Der Bebauungsplan weist Flächen für 11 Parkstände im öffentlichen Bereich für Besucher, Lieferanten und desgleichen aus. Diese Anzahl trägt Nr. 5.2.2 der RAST-E Rechnung, wonach für je 5 Wohnungen 1 Parkstand anzulegen ist. Nach der Durchführung des Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich etwa 30 Wohnungen vorhanden sein.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist ein Spielplatz für Kinder nicht festgesetzt, da ein solcher in dem Geltungsbereich des unmittelbar anschließenden im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 32 - Hoykenkamp vorgesehen ist. Außerdem dient der auf der gegenüberliegenden Seite der Bahnhofstraße vorhandene Schulhof als Kinderspielplatz, so daß den Forderungen des Nieders. Spielplatzgesetzes Rechnung getragen wird.

3. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

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

4. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

An Erschließungsanlagen ist der Ausbau der Planstraße vorgesehen. Die hierdurch entstehenden Erschließungskosten werden nach überschläglicher Ermittlung ca. DM 196.200,-- betragen. Die Gemeinde Ganderkesee trägt gem. § 129 (1) Satz 3 des Bundesbaugesetzes 10 vom Hundert des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes. Die Aufwendungen der Gemeinde betragen ca. DM 19.620,--.

Die Erschließungskosten setzen sich wie folgt zusammen:

a) Grunderwerb	DM 30.300,--
b) Fahrbahnen	DM 82.500,--
c) Bürgersteige	DM 32.500,--
d) Straßenbeleuchtung	DM 10.000,--
e) Parkplätze	DM 8.500,--
f) Regenwasserkanäle	DM 32.400,--

5. 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 Ganderkesee keine Kosten. Die Versorgung des Baugebietes mit Erdgas aus dem Netz der Energieversorgung Weser-Ems AG ist möglich.

6. ABWASSERBESEITIGUNG

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation. Die hierdurch entstehenden Kosten werden nach überschläglicher Ermittlung ca. DM 36.000,-- betragen und auf die erschlossenen Grundstücke umgelegt.

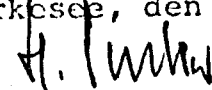
7. REGENWASSERABLEITUNG

Das Oberflächenwasser aus dem gesamten Geltungsbereich des Bauungsplanes wird durch Regenwasserkanalleitungen in den Wasserzug "G" (Ochtumverband) geleitet werden. Die hierdurch entstehenden Kosten wurden bereits oben unter Nr. 4 aufgeführt.


8. SCHALLSCHUTZ

In der Planzeichnung ist ein Bereich gekennzeichnet, in dem gegen den von der Bahnlinie Bremen-Oldenburg verursachten Lärm Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Die Baugenehmigungsbehörde hat zu entscheiden und anzuordnen, welche schallschützenden Maßnahmen bei den jeweiligen Wohnungsneubauten durchzuführen sind. Als solche kommen zum Beispiel in Frage: Isolierverglasung der Fenster, Anordnung der Wohn- und Schlafräume auf der der Schallquelle abgelegenen Seite des Gebäudes, Bepflanzung usw. Die Kosten der jeweils angeordneten schallschützenden Maßnahmen sind vom Bauherrn zu tragen.

Ganderkesee, den 26. Oktober 1988


- Bürgermeister -




- Gemeindedirektor -