

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 64 - Falkenburg

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 Geltungsbereiches gelegene Gelände - mit Ausnahme der südlich an die Planstraße C angrenzenden Fläche - ist in dem in der Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan zur Darstellung als gemischte Baufläche vorgesehen. Um sicherzustellen, daß die Bebauung der Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung des Gemeindegebietes nicht zuwiderläuft, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

Die Notwendigkeit für die Aufstellung des Bebauungsplanes, die gem. § 8 Abs. 2 Satz 2 BBauG vor Inkrafttreten des neuen Flächennutzungsplanes erfolgt, ergibt sich aus dem Bedarf an Wohnungen in Falkenburg (Eigenentwicklung).

Die Einbeziehung der Fläche südlich der Planstraße C in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt, um den Ausbau dieser Straße wirtschaftlich zu gestalten und die von den Bauplatzwerbern zu tragenden Erschließungsbeiträge möglichst in tragbarem Rahmen zu halten.

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.

Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Lage und Abmessungen der überbaubaren Grundstückflächen werden so festgesetzt, daß sich die neue Bebauung in den vorhandenen Baubestand organisch eingliedert.

Aufteilung und Bemessung der Verkehrsflächen sind aus dem Bebauungsentwurf, der Bestandteil dieser Begründung ist, zu entnehmen. Der Bebauungsplan weist die Möglichkeit zur Anlegung von 10 Parkständen im öffentlichen Bereich für Besucher, Lieferanten und desgleichen aus (am Westende des Wendeplatzes der Planstraße A). Diese Anzahl entspricht Nr. 5.2.2. der RAST-E, wonach für je 5 Wohnungen 1 Parkstand anzulegen ist. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden etwa 35 Wohnungen nach seiner vollständigen Durchführung vorhanden sein.

Ein Kinderspielplatz wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht festgesetzt, da auf dem Schulhof (Baugrundstück für den Gemeindebedarf) ein Spielplatz vorhanden ist, der weit über die Größenanforderung des Nieders. Spielplatzgesetzes hinausgeht.

3. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

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

4. ERSCHLISSUNGSKOSTEN

An Erschließungsanlagen ist der Ausbau der Planstraßen A, B (Rad- und Fußweg) und C vorgesehen. Die hierdurch entstehenden Erschließungskosten werden nach überschläglicher Ermittlung ca. DM 266.500,- betragen. Die Gemeinde Ganderkesee trägt gemäß § 129 (1) Satz 3 des Bundesbaugesetzes 10 vom Hundert des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes. Die Aufwendungen der Gemeinde betragen ca. DM 26.650,-.

Die Erschließungskosten setzen sich wie folgt zusammen:

a) Fahrbahnen	DM 109.500,-
b) Bürgersteige	DM 67.000,-
c) Straßenbeleuchtung	DM 8.000,-
d) Parkplätze	DM 7.200,-
e) Regenwasserkanäle	DM 74.800,-

5. VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN

Die Trinkwasserversorgung soll durch Anschluß des Baugebietes an das Netz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes erfolgen. Hierdurch entstehen der Gemeinde Ganderkesee keine Kosten.

6. ABWASSERBESEITIGUNG

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation. Die hierdurch entstehenden Kosten werden nach überschläglicher Ermittlung ca. DM 80.000,- betragen und auf die erschlossenen Grundstücke umgelegt.

Ganderkesee, den 26. Juni 1975

H. Peukel

- Bürgermeister -



[Signature]

- Gemeindedirektor -

Die Begründung hat mit dem zugehörigen Bebauungsentwurf zum Bebauungsplan Nr. 64 - Falkenburg gemäß § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 11.7.1975 bis 12.8.1975 öffentlich ausgelegen.

Ganderkesee, den 27.4.1976



[Signature]

- Gemeindedirektor -