

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan-Nr. 27 - Stenum

1. GRUNDLAGEN UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan wird aufgrund der §§ 6 und 40 der Nieders. 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 ist im Vorentwurf des neuen Flächennutzungsplanes zur Darstellung als Wohnbaufläche vorgesehen. Um sicherzustellen, daß die Bebauung der Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes die städtebauliche 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 Stenum (Eigenentwicklung).

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 Geschoßflächenzahlen werden so festgesetzt, daß Häuser gebaut werden können, die den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechen, andererseits aber auch dem Charakter des besonderen Ortsbildes von Stenum und der vorhandenen Bebauung entsprechen wird.

Aufteilung und Bemessung der Verkehrsflächen sind aus dem Bauungsentwurf, der Bestandteil dieser Begründung ist, zu entnehmen. Der Bebauungsplan weist Flächen für 51 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 120 Wohnungen vorhanden sein.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist ein Spielplatz für Kinder mit einer Größe von ca. 740 qm festgesetzt. Diese Größe entspricht den Vorschriften des § 3 Abs. 2 des Nieders. Gesetzes über Spielplätze, wonach hier ein Spielplatz von 540 qm ausreichend ist.

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 sämtlicher im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen und geplanten Straßen Wege und Fußwege vorgesehen. Die hierdurch entstehenden Erschließungskosten werden nach überschläglicher Ermittlung ca. DM 995.300,-- 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 99.530,--.

Die Erschließungskosten setzen sich wie folgt zusammen:

a) Grunderwerb	DM 115.000,--
b) Fahrbahnen	DM 375.000,--
c) Fußwege	DM 160.000,--
d) Straßenbeleuchtung	DM 45.000,--
e) Parkplätze	DM 3.000,--
f) Regenwasserkanäle	DM 272.300,--
g) Grünflächen	DM 25.000,--

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 mit Erdgas ist möglich. Die Kosten hierfür hat die Gemeinde nicht zu tragen.

6. ABWASSERBESEITIGUNG

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation. Die hierdurch entstehenden Kosten werden nach überschläglicher Ermittlung ca. DM 64.000,-- betragen und auf die erschlossenen Grundstücke umgelegt.

7. REGENWASSERABLEITUNG

Das Oberflächenwasser aus dem gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch Regenwasserkanalleitungen dem im Fasanenweg vorhandenen Vorfluter, der zum Geestrandgraben führt, zugeleitet werden. Die hierdurch entstehenden Kosten wurden bereits oben unter Nr. 4 aufgeführt.

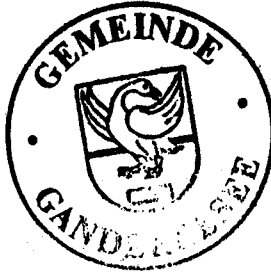
Hierzu ist noch eine Vergrößerung des Eisenbahndurchlasses im Rahmen des vom Ochtrumverband geplanten Vorflutausbaues erforderlich.

8. KOSTEN FÜR DIE ANLEGUNG DES SPIELPLATZES

Die Kosten für die Anlegung des Kinderspielplatzes werden nach überschläglicher Ermittlung ca. DM 22.800,-- betragen. Die Gemeinde Ganderkesee trägt gemäß § 14 (2) des Nieders. Gesetzes über Spielplätze 10 vom Hundert des beitragsfähigen Aufwandes. Die Aufwendungen der Gemeinde betragen ca. DM 2.280,--.

Ganderkesee, den 30. Okt. 1975

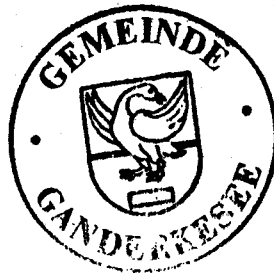
- Bürgermeister -



- Gemeindedirektor -

Diese Begründung hat mit dem zugehörigen Bebauungsentwurf zum Bebauungsplan Nr. 27 - Stenum gemäß § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 5.1.1976 bis 9.2.1976 öffentlich ausgelegen.

Ganderkesee, den 25.11.1976



- Gemeindedirektor -