

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 48 - Elmeloh

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 Geltungsbereichs gelegene Gelände ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Um sicherzustellen, daß die Bebauung der Fläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung des Gemeindegebiets nicht zuwiderläuft, ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

Die Notwendigkeit für die Aufstellung des Bebauungsplans ergibt sich aus dem Bedarf an Wohnungen in Elmeloh (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.

Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Lage und Abmessungen der überbaubaren Grundstücksflächen werden so festgesetzt, daß sich die neue Bebauung in den vorhandenen Baubestand organisch eingliedert und einen sinnvollen Übergang zum Gebiet der Stadt Delmenhorst ergibt.

Aufteilung und Bemessung der Verkehrsflächen sind aus dem Bauentwurf, der Bestandteil dieser Begründung ist, zu entnehmen. Der Bebauungsplan weist die Möglichkeit zur Anlegung von 4 Parkständen im öffentlichen Bereich für Besucher, Lieferanten und desgleichen aus, und zwar für den westlichen Bereich, der noch nicht bebaut ist. Diese Anzahl entspricht Nr. 5.2.2. der RAST-E, wonach für je 5 Wohnungen 1 Parkstand anzulegen ist. In diesem Bereich des Bebauungsplanes werden etwa 12 Wohnungen

nach seiner vollständigen Durchführung vorhanden sein. Im übrigen Bereich des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Parkständen im öffentlichen Bereich nicht mehr möglich, da aufgrund eines früheren Verfahrens hier bereits die Straßen angelegt sind.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, von der ein etwa 700 qm großer Teil als Spielplatz für Kinder angelegt wird. Diese Größe entspricht den Vorschriften des § 3 Abs. 2 des Nieders. Gesetzes über Spielplätze.

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 Planstraßen vorgesehen. Die hierdurch entstehenden Erschließungskosten werden nach überschläglicher Ermittlung ca. DM 868.000,- 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 86.800,-.

Die Erschließungskosten setzen sich wie folgt zusammen:

a) Fahrbahnen	DM 372.000,-
b) Bürgersteige	DM 250.000,-
c) Straßenbeleuchtung	DM 45.000,-
d) Parkplätze	DM 3.000,-
e) Regenwasserkanäle	DM 198.000,-

5. VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN

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

Die Versorgung mit Erdgas ist möglich. Hierdurch entstehen der Gemeinde keine Kosten.

6. ABWASSERBESEITIGUNG

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation. Die hierdurch entstehenden Kosten werden nach überschläglicher Ermittlung ca. DM 313.000,- betragen und auf die erschlossenen Grundstücke umgelegt.

7. KOSTEN FÜR DIE ANLEGUNG DES SPIELPLATZES

Die Kosten für die Anlage des Spielplatzes werden nach überschläglicher Ermittlung ca. DM 24.000,-- 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 2.400,--.

8. SCHALLSCHUTZ

In der Planzeichnung ist ein Bereich nordwestlich der Bahnlinie in einer Tiefe von ca. 100 m von den Gleisen gerechnet gekennzeichnet, in dem der durch den Zugverkehr auf der Bahnlinie Delmenhorst - Osnabrück verursachte Lärm Schallschutzmaßnahmen erfordert. Die Baugenehmigungsbehörde hat zu entscheiden und anzuordnen, welche schallschützenden Maßnahmen bei den jeweiligen Wohnungsneubauten durchzuführen sind. Als solche kommen z.B. 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 1978

- Bürgermeister -

- Gemeindedirektor -