

## B E G R Ü N D U N G

### zum Bebauungsplan Nr. 88 - Heide

#### 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. Teil I, S. 2256) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. Teil I, S. 1763) aufgestellt.

Der Bebauungsplan soll dazu beitragen, die zum Teil zersplitterte Bebauung des Ortes Heide I zusammenzufügen.

Er verfolgt die Absicht, keine beliebig austauschbare, gesichtslose "ländliche" Bebauung auszuweisen. Nicht in der verdünnten Fortsetzung des Stadtrands von Delmenhorst, sondern in der Ausbildung eines erkennbaren, überschaubaren und durch ein inneres Verbindungssystem erlebbaren Siedlungskörpers liegt das übergeordnete Planungsziel. Durch verschiedene Haustypen (Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen, ein- und zweigeschossig) soll verschiedenen Wünschen und finanziellen Möglichkeiten Rechnung getragen werden, wobei aber durch Gruppierung gleichartiger Bauten einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Rechnung getragen wird. Der Plan ist daher im Zusammenhang mit einer im Südwesten anschließenden, zukünftigen "Ortsmitte" von Hoykenkamp zu sehen. Die vorhandene doppelte Baumreihe bildet einen landschaftlich begründeten Abschluß der Bebauung nach Osten.

Für dieses Gebiet besteht auch eine ständige Nachfrage nach Bauplätzen. Außerdem planen einige Grundstückseigentümer seit längerer Zeit, in dem Gebiet, für das der Bebauungsplan aufgestellt wird, auf den eigenen Grundstücken für den eigenen Bedarf Wohnhäuser zu errichten. Bodenverkehrsgenehmigungen und Bauerlaubnisse konnten bisher nicht erteilt werden, da die Grundstücke im Außenbereich liegen und die Erschließung nicht gesichert ist.

Um die im Bundesbaugesetz vorgeschriebenen Zulässigkeitsvoraussetzungen für Vorhaben und die Voraussetzungen für die Erschließung zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee weist das innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gelegene Gelände teils als Wohnbaufläche (w) sowie teils als gemischte Baufläche (M) aus.

Hier vorgelesen

Oldenburg, den .....

Bez.-Reg. Weser

Im Auftr.

## 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 Geschosßflächenzahlen werden so festgesetzt, daß Häuser gebaut werden können, die den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechen.

Der Bebauungsplan weist in seinen Hauptbereichen die offene Bauweise aus, wodurch zum Ausdruck gebracht wird, daß die Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern das vorwiegende Element darstellt. Es handelt sich dabei um die Fortsetzung des in der Umgebung bereits vorhandenen Siedlungscharakters.

Die Festsetzung einer Bauweise für einen Teilbereich, in dem auch Gebäudelängen bis zu 70 m zulässig sind, sowie die Zulassung der zweigeschossigen Bauweise in verschiedenen Bereichen sollen nicht nur, wie unter Nr. 1 ausgeführt, den verschiedenen Wünschen und Möglichkeiten der Bauwilligen Rechnung tragen, sondern auch einer dem Orts- und Landschaftsbild dienenden Gliederung des Baugebietes dienen. Die Festsetzung von Verkehrsgrün und von zu erhaltenden Bäumen und Baumreihen dient ebenfalls der Gliederung des Baugebiets sowie seiner möglichst störungsfreien Einbettung in die Landschaft.

Durch die Anordnung von mehreren Wohnwegen und nur einer inneren Sammelstraße soll ein möglichst ruhiges Wohnen gewährleistet werden.

Aufteilung und Bemessung der Verkehrsflächen sind aus dem Bebauungsentwurf, der Bestandteil dieser Begründung ist, zu entnehmen. Der Bebauungsplan weist Flächen für 20 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 Bebauungsplans werden in seinem Geltungsbereich etwa 70 Wohnungen vorhanden sein.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist ein Spielplatz für Kinder mit einer Größe von ca. 633 qm festgesetzt. Diese Größe entspricht den Vorschriften des § 3 Abs. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze, wonach hier ein Spielplatzfläche von 500 qm ausreichend ist.

## 3. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Der Verlauf der Verkehrsflächen und die Zuschnitte der Baugrundstücke wurden so geplant, daß bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich werden. An einigen Stellen ist es für den Zuschnitt der Baugrundstücke zweckmäßig, wenn ein Grundstückstausch auf freiwilliger, privatrechtlicher Basis vorgenommen wird.

## 4. ERSCHLIESSUNG

An Erschließungsanlagen ist der Ausbau sämtlicher im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen und geplanten Straßen, Wege und Fußwege vorgesehen.

Hat vorgelegen

Oldenburg, den .....

Bez.-Reg. Weser-Ems

Im Auftrage

## 5. VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN

Die Trinkwasserversorgung soll durch Anschluß des Baugebietes an das Netz der Stadtwerke Delmenhorst, 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.

## 6. ABWASSERBESEITIGUNG

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation.

## 7. REGENWASSERABLEITUNG

Das Oberflächenwasser aus dem gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wird durch Regenwasserleitungen nach vorheriger Abstimmung mit dem Ochtumverband dem Netz der Verbandsgewässer zugeführt.


## 8. ALSBALD ZU TREFFENDE MASSNAHMEN

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:

a) Grunderwerb für die öffentlichen Verkehrsflächen und den Kinderspielplatz	DM 122.915,-
b) Verlegung der Schmutzwasserkanäle	DM 123.300,-
c) Verlegung der Regenwasserkanäle	DM 106.000,-
d) Herstellung des Unterbaus für die Planstraße A (Baustraße)	DM 34.200,-
e) Ausbau sämtlicher festgesetzter Fußwege und Wohnwege	DM 69.000,-
	<hr/>
	DM 455.415,-
	=====

Aus diesen Maßnahmen entstehen Kosten in Höhe von DM 455.415,-. Hiervon werden DM 422.203,50 auf die erschlossenen Grundstücke umgelegt. Der verbleibende Restbetrag in Höhe von DM 33.211,50 wird durch Bereitstellung im Rahmen des Vermögenshaushalt finanziert.

Ganderkesee, den 26. Oktober 1978

  
- Bürgermeister -



  
- Gemeindedirektor -

Hat vorgelegen

Oldenburg, den .....  
Bez. - Reg. Weser-Ems

Im Auftrage