

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 104 - 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 18.8.1976 (BGBl. I, S. 2256), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6.7.1979 (BGBl. I, S. 949), und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I, S. 1763) aufgestellt.

Das innerhalb seines Geltungsbereichs gelegene Gelände ist im Flächennutzungsplan entlang der Schönemoorer Landstraße als Mischgebiet, der übrige östlich angrenzende Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Das Gebiet des Bebauungsplans grenzt unmittelbar an den Stadtrand von Delmenhorst.

Die ständige Nachfrage nach Bauplätzen in diesem Bereich der Gemeinde, die Schaffung der im Bundesbaugesetz vorgeschriebenen Zulässigkeitsvoraussetzungen für den Bau neuer Häuser und die Schaffung der Erschließungsvoraussetzungen erfordern die Aufstellung des Bebauungsplans.

Der Gemeinde wurde im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Oldenburg u.a. die besondere Entwicklungsaufgabe "Wohnen" zugewiesen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird also auch den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprochen. Diese Aufgabe besagt, daß die Gemeinde über den Eigenbedarf hinaus auch Baugebiete für den Zuzug von außen zu entwickeln hat.

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, auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung, der Nieders. Bauordnung und der Nieders. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes.

Der Bebauungsplan soll überwiegend die Möglichkeit schaffen, Einfamilienhäuser zu erstellen. Deshalb wurde größtenteils das Gebiet als reines Wohngebiet festgesetzt. Um das Baugebiet deutlich von der städtischen Bebauung im Bereich der Stadt Delmenhorst abzuheben und den künftigen Bewohnern die Identifizierung mit ihrem in einer ländlichen Gemeinde gelegenen Wohnbereich zu ermöglichen, werden im reinen Wohngebiet und teilweise im allgemeinen Wohngebiet nur Einzelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen zugelassen. Diesem Zweck dient auch die Festsetzung der Mindestgröße der Baugrundstücke auf 700 qm. Dies ist eine Bauplatzgröße, die der in der Umgebung im Gemeindegebiet typischen Struktur der Baugebiete entspricht.

Hat vorgelegen

Oldenburg, den 25.8.80

Bez.-Reg. Weser-Ems

- 2 -

Im Auftrag



Im Mischgebiet und im dort südlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiet entlang der Schönemoorer Landstraße sowie entlang der Friedensstraße weist der Bebauungsplan zweigeschossige Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,6 aus. Im übrigen wird im reinen Wohngebiet und im allgemeinen Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschoßflächenzahl von 0,5 festgesetzt.

Es können also Wohnhäuser gebaut werden, die den heutigen Wohnbedürfnissen und den verschiedenen Wünschen und Möglichkeiten der künftigen Bewohner dieses Gebiets gerecht werden.

Außerdem werden entlang der Erschließungsanlagen Grünstreifen angelegt, die das Landschaftsbild eines ländlichen Wohnbereichs unterstreichen sollen.

Die einzelnen festgesetzten Fußwege sichern die Zugänglichkeit und Durchlässigkeit des Gebietes. Die Aufteilung und die Bemessung der Verkehrsflächen sind aus dem Bebauungsentwurf, der Bestandteil dieser Begründung ist, zu entnehmen.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen ist die Anlegung von 15 Parkständen für Besucher, Lieferanten und desgleichen festgesetzt. Diese Anzahl trägt Nr. 5.2.2. der RAST-E Rechnung, wonach für je 5 Wohnungen ein Parkstand anzulegen ist. Nach der Durchführung des Bebauungsplans werden in seinem Geltungsbereich etwa 63 Wohnungen vorhanden sein.

3. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

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

4. ERSCHLIESSUNG

An Erschließungsanlagen sind der Ausbau der Planstraßen A und B sowie die Befestigung der Fußwege vorgesehen. Die Friedensstraße wurde bereits von der Stadt Delmenhorst ausgebaut. Die Stadt Delmenhorst erhebt von den Anliegern der Friedensstraße Erschließungsbeiträge. Die Einzelheiten werden zwischen der Stadt Delmenhorst und der Gemeinde Ganderkesee geregelt.

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.

6. ABWASSERBESEITIGUNG

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation. Die Anlieger der Friedensstraße haben bzw. erhalten einen Anschluß an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation der Stadt Delmenhorst. Die Einzelheiten werden zwischen der Stadt und der Gemeinde gesondert geregelt.

7. REGENWASSERBESEITIGUNG

Das Oberflächenwasser aus dem gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in Regenwasserleitungen gesammelt und der vorhandenen Regenwasserkanalisation zugeführt. Die Anlieger der Friedensstraße haben bzw. erhalten einen Anschluß an das öffentliche Netz der Regenwasserkanalisation der Stadt Delmenhorst. Auch hier erfolgt eine Regelung zwischen der Stadt Delmenhorst und der Gemeinde Ganderkesee.

8. ABFALLBESEITIGUNG, VERSORGUNGS- UND RETTUNGSWEGE

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch Anschluß der Grundstücke an die vom Landkreis Oldenburg betriebene öffentliche Müllabfuhr. Die vorhandenen und geplanten öffentlichen Verkehrsflächen gewährleisten die Erreichbarkeit der Grundstücke durch die Müllfahrzeuge wie auch durch Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge.

9. KINDERSPIELPLATZ

Im vorliegenden Bebauungsplan ist ein Spielplatz für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren mit einer Größe von 1.055 qm festgesetzt. Diese Größe entspricht den Vorschriften des § 3 (2) des Nieders. Gesetzes über Spielplätze, wonach hier ein Spielplatz von ca. 530 qm Größe ausreichend ist.

10. ALSBALD ZU TREFFENDE MASSNAHMEN

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:

a) Grunderwerb für die öffentlichen Verkehrsflächen und den Kinderspielplatz	DM 375.000,--
b) Verlegung der Schmutzwasserkanalisation	DM 141.000,--
c) Verlegung der Regenwasserkanalisation	DM 143.000,--
d) Ausbau der Planstraßen und der Fußwege	DM 823.000,--
e) Anlegung des Kinderspielplatzes	DM 45.000,--

DM 1.527.000,--

=====

Aus diesen Maßnahmen entstehen Kosten in Höhe von DM 1.527.000,--

Hiervon werden DM 1.388.400,-- auf die erschlossenen Grundstücke umgelegt. Der verbleibende Restbetrag in Höhe von DM 138.600,-- wird durch Bereitstellung im Rahmen des Vermögenshaushalts finanziert.

11. SONSTIGES

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. Mai 1978, Nds. GVBl., S. 517).

Ganderkesee, den 23.07.1980

H. J. J. J.
- Bürgermeister -



H. J. J. J.
Gemeindedirektor -

Diese Begründung hat mit dem zugehörigen Bebauungsplanentwurf zum Bebauungsplan Nr. 104 - Heide gemäß § 2a(6) des Bundesbaugesetzes vom 09.05.1980 bis 10.06.1980 öffentlich ausgelegen.

Ganderkesee, den 23.07.1980



H. J. J. J.
Gemeindedirektor

Hat vorgelegen
Oldenburg, den 25.8.80.
Bez. - Reg. Weser - Ems

im Auftrag
G. J. J.