

# B E G R Ü N D U N G

## ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 112 - GANDERKESEE

### 1 PLANUNTERLAGE

Die Planunterlage wurde als Katasterkarte, M.: 1 : 1000, vom Katasteramt Delmenhorst zur Verfügung gestellt.

### 2 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. I, S. 2256), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6. Juli 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 als Wohnbaufläche dargestellt.

In dem Gebiet sollen entsprechend der in den Nachbargebieten vorhandenen bzw. zu realisierenden Bausubstanz freistehende Einfamilienhäuser entstehen, wofür eine große Nachfrage besteht und deshalb neue Bauplätze notwendig sind.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die zu erwartende Bebauung in städtebaulich geordnete Bahnen zu lenken und um die im Bundesbaugesetz vorgeschriebenen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Erschließung zu schaffen.

Das Gebiet liegt günstig zum Ortskern und zu den vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (Schulen, Bahnhof, Arbeitsstätte, Einkaufsmöglichkeiten). Daher ist die Bebauung in diesem Gebiet zweckmäßig. Außerdem sind alle für das Gebiet notwendigen Erschließungsanlagen in der Nähe vorhanden.

### 3 STÄDTEBAULICHE ERLÄUTERUNGEN UND FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen im Bebauungsplan stützen sich auf § 9 BBauG unter Zugrundelegung des in § 1 a.a.O. aufgezeigten Leitbildes für die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung, der Niedersächsischen Bauordnung und der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes.

Das rund 1 ha große Plangebiet schließt mit seiner westlichen und nördlichen Grenze an bereits erschlossene und zum Teil bebaute Wohngebiete an, wodurch sich die wesentlichsten Anhaltspunkte für die Planung wie Straßen- und Wegeanschlüsse ergaben. Gestalterisch soll sich das Gebiet an den Merkmalen der geplanten Bebauung im nördlich anschließenden Gebiet des rechtsverbindlichen

Bebauungsplans Nr. 101 orientieren.

### 3.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Alle Bauflächen wurden als "Reines Wohngebiet" festgesetzt, da störende Einflüsse nicht gegeben sind und andererseits keine anderen Nutzungen als Wohnen im Gebiet zugelassen werden sollen. Insofern sind Nutzungen nach § 3 Abs. 3 BauNVO auch nicht ausnahmsweise zugelassen.

Es sind nur eingeschossige Einzelhäuser zulässig, die nicht mehr als zwei Wohnungen haben (Familienheime).

Um Beeinträchtigungen des Wohnens zu vermeiden, wird für die Grundstücke eine Mindestgröße von 500 qm festgesetzt. Die jeweilige Grundstücksfläche darf entsprechend der Grundflächenzahl von 0,4 zu 2/5 überbaut werden, was Bauformen zuläßt, die den heutigen Anforderungen an die Wohnverhältnisse genügen.

Die Geschoßflächenzahl beträgt 0,5, d.h., daß die Gesamtgröße des Erd- und Dachgeschosses 1/2 der Grundstücksfläche nicht überschreiten darf. Die Ermittlung der Geschoßflächen erfolgt entsprechend den Vorschriften des § 20 BauNVO. Da nur ein Vollgeschoß zulässig ist, dürfen Dachgeschosse nur so groß bemessen sein, daß sie nicht als Vollgeschosse zählen.

Im Sinne größerer Gestaltungsfreiheit wurden keine Flächen für Garagen festgesetzt. Sie sind - wie die Nebenanlagen nach § 14 BauNVO - auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, allerdings nicht zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze.

Die Dachneigung - 30° bis 50° mit Ausnahme der Giebelseiten bei Walmdächern - entspricht weitgehend der örtlichen Baustruktur und den Festsetzungen des benachbarten Bebauungsplans Nr. 101.

### 3.2 ERSCHLIESSUNG, VERKEHRSFLACHEN

Das Gebiet wird für den Kfz-Verkehr durch die Verlängerung des Matthias-Claudius-Weges erschlossen. Eine verkehrsberuhigende Wirkung wird erreicht einerseits durch einen vorgelagerten ersten Wendebereich (früheres Wenden möglich), andererseits durch den damit verbundenen Versatz der Fahrbahn (Geschwindigkeitsreduzierung). Um die Wirkung zu verstärken, sollen die Wendebereiche mit besonderer Pflasterung (Naturstein) versehen werden.

Die Planstraße wurde über den zweiten Wendebereich hinaus bis zur Ostgrenze des Plangebiets fortgeführt, um evtl. spätere Erschließungsmöglichkeiten des dort angrenzenden Geländes vorzubehalten.

Die notwendigen Garagen bzw. Stellplätze sind in den Baugebieten zu schaffen. Für Besucher wurden insgesamt 5 Stellplätze an den Wendebereichen festgesetzt. Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens soll die Stichstraße östlich des ersten Wendebereichs ohne Gehwege in einer Gesamtbreite von 6,0 m (Fahrbahn 5,0 m) angelegt werden. Als Belag wird eine Pflasterung in Klinker oder Betonrechteckstein empfohlen.

Die Fußweganschlüsse aus dem nördlich angrenzenden Baugebiet wurden aufgenommen. Im Anschluß an beide Wendebereiche sind Verbindungen zum Siedlungsrand vorgesehen, um die Zugänglichkeit von evtl. in Zukunft zu realisierenden Nutzungen außerhalb des Plangebietes sicherzustellen. Die Fußwege sind möglichst mit wassergebundenen Decken zu versehen.

### 3.3 GRÜNFLÄCHEN

Neben den Verkehrsgrünflächen wurden beidseitig des Straßenrumpfes an der Ostseite des Plangebietes breitere Grünstreifen festgesetzt, damit im Falle einer späteren endgültigen Entscheidung gegen eine derartige Erschließung (durch weitere Fortführung des Matthias-Claudius-Weges) die Verkehrsfläche und Grünflächen in ein weiteres Baugrundstück - durch Änderung des Bebauungsplans - umgewandelt werden können.

Bis zum Bau des Straßenstückes, der ja erst durch Ausweisung neuer Baugebiete im Anschluß an das Plangebiet notwendig werden könnte, kann die gesamte Fläche (Verkehrs- und Grünflächen) als Grünfläche zum Spielen genutzt werden. Auf eine ausdrückliche Festsetzung eines Kinderspielplatzes kann im Plangebiet verzichtet werden, da die Zahl der neuen Wohneinheiten sehr gering ist und ein Spielplatz im Einzugsbereich im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 101 vorhanden sein wird.

### 3.4 BEPFLANZUNG

Um den Charakter einer ruhigen Wohnstraße zu betonen, sind auf den Privatgrundstücken Baumpflanzungen festgesetzt worden. Es sollen ausschließlich standortgerechte Laubbäume mit kleinkronigem Habitus gepflanzt werden (Rotdorn, Mehlbeere, Kugelrobinie, Kugelahorn o.ä.). Diese Maßnahme wird auch für den bereits bebauten Teil des Matthias-Claudius-Weges (außerhalb des Plangebiets) empfohlen.

Sollten die Baugrundstücke mit Einfriedigungen versehen werden, wird im Sinne einer besseren Qualität des Straßenfreiraumes für die Grenzen zu öffentlichen Flächen (Straße, Wege, Grünflächen) die Anpflanzung geschnittener Hecken (Liguster, Weißdorn, Hainbuche o.ä.) empfohlen, wie dies für viele Wohngebiete der Gemeinde typisch ist.

Zur landschaftlichen Einbindung des Siedlungsrandes ist an der Ostgrenze des Plangebietes ein Pflanzgebot für Bäume und Sträucher (Pflanzstreifen 2,0 m breit) festgesetzt worden. Den zukünftigen Eigentümern der Grundstücke südlich der Planstraße wird dies auch für die Südgrenze ihrer Grundstücke empfohlen.

In der Mitte der beiden Wendebereiche ist zur Gliederung der Flächen die Pflanzung je eines großkronigen Baumes (Linde, Kastanie) vorgesehen. Die Baumscheiben sind mit einem Radius von min. 3 m anzulegen.

### 3.5 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Zur einfacheren Verlegung von Entsorgungsleitungen wird ein Teil eines Baugrundstückes mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Ganderkesee bzw. des Leitungsträgers zu belastet (Streifen 2 m breit).

### 4 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Die Flächen für die Planstraße, die Fußwege und öffentliche Grünfläche müssen von der Gemeinde erworben werden. Weitere bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### 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 keine Kosten. Die Versorgung mit Erdgas ist möglich. Die Abfallbeseitigung erfolgt durch Anschluß der Grundstücke an die vom Landkreis Oldenburg betriebene öffentliche Müllabfuhr.

### 6 ABWASSERBESEITIGUNG

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation.

### 7 REGENWASSERABLEITUNG

Das Oberflächenwasser aus dem gesamten Gebiet wird in Regenwasserkanalleitungen gesammelt und an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen.

### 8 ALSBALD ZU TREFFENDE MASSNAHMEN

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:

|   |               |
|---|---------------|
| a) Anlage der Grünflächen und Pflanzungen | DM 15.000,--  |
| b) Verlegung der Schmutzwasserkanäle      | DM 64.000,--  |
| c) Verlegung der Regenwasserkanäle        | DM 50.000,--  |
| d) Straßen- und Wegebau                   | DM 169.000,-- |

Gesamtkosten

DM 298.000,--

=====

Aus diesen Maßnahmen entstehen Kosten in Höhe von DM 298.000,--

Hiervon werden DM 23.400,-- auf die erschlossenen Baugrundstücke umgelegt. Der verbleibende Restbetrag in Höhe von DM 274.600,-- wird durch Bereitstellung im Rahmen

des Vermögenshaushaltes finanziert.

9 SONSTIGES

Sollten bei den geplanten Erd- und Bodenarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese zu melden (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30. Mai 1978, Nds. GVB1. S. 517).

Ganderkesee, den 16.4.81

*H. Imhof*

- Bürgermeister -



*[Signature]*  
- Gemeindedirektor -

Hinverleiher

13.5.81

*Grube*

