

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 75 - 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.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll eine Schließung der Lücke zwischen der Bebauung im Bereich Ginsterweg/Efeuweg einerseits und Irisweg andererseits erreicht werden, die sich in städtebaulich geordneter Weise vollzieht. Dabei ist von erheblicher Bedeutung, daß die neue Bebauung auf den vorhandenen Baubestand Rücksicht nimmt. Das jetzige Siedlungsbild wird von Einfamilienhäusern mit Satteldächern geprägt. Es handelt sich um Gebäude mit Erdgeschoß und ausgebautem Dachgeschoß. Durch die Aufnahme örtlicher Bauvorschriften über die Gestaltung als Festsetzungen soll erreicht werden, daß diese Form der Bebauung fortgesetzt und der bereits im Ansatz vorhandenen Störung des Siedlungsbildes Einhalt geboten wird. Schon aus diesen Gründen ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

Es besteht in Heide auch eine ständige Nachfrage nach Bauplätzen. Bodenverkehrsgenehmigungen und Bauerlaubnisse konnten bisher nur für die Grundstücke entlang des Irisweges erteilt werden, da das übrige Gelände im Außenbereich liegt 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.

Da seit August 1978 ein wirksamer Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet vorliegt, kann dieser Bebauungsplan daraus entwickelt werden. Im Flächennutzungsplan ist das im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegene Gelände als gemischte Baufläche dargestellt.

2. FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen stützen sich auf § 9 des Bundesbaugesetzes unter Zugrundelegung des im § 1 a.a.O. aufgezeigten Leitbildes für die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung und des § 1 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 19. Juni 1978.

Hat vorgelesen
Oidenburg, den 22.5.80
Bez.-Reg. Weser-Ems
In Auftrage *[Signature]*

Die Abmessungen der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Grund- und Geschoßflächenzahlen sind so festgesetzt, daß Häuser gebaut werden können, die einerseits den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechen, sich andererseits aber auch organisch in die vorhandene Bebauung einfügen.

Der Bebauungsplan weist die offene Bauweise aus. Die Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern soll das vorwiegende Element sein, weil dadurch der in der Umgebung vorhandene Siedlungscharakter erhalten und fortgesetzt wird. Der Verfolgung dieses Ziels dienen auch die Gestaltungsvorschriften im Bebauungsplan.

In dem Teil des Bebauungsplans, in dem eine zweigeschossige Bauweise zugelassen ist, stehen schon zweigeschossige Gebäude. Die Festsetzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen - besonders die zwischen den Grundstücken an der Schönmoorer Landstraße und den Grundstücken an der Planstraße - dient der Gliederung des Baugebietes durch ausreichende unbebaute Grünflächen sowie der Wahrung eines genügenden Abstandes zwischen der Wohnbebauung und dem vorhandenen Schlachtereibetrieb.

Aufteilung und Bemessung der Verkehrsflächen sind aus dem Bebauungsentwurf, der Bestandteil der Begründung ist, zu entnehmen. Der Bebauungsplan weist Flächen für 9 Parkplätze 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 40 Wohnungen vorhanden sein.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist ein Spielplatz nicht vorgesehen, weil die Kinder den genügend großen Spielplatz im angrenzenden Wohngebiet (Bebauungsplan Nr. 4 - Heide) auf einem Weg erreichen können, der weniger als 400 m beträgt. Damit ist die Forderung des § 2 (2) des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes erfüllt.

3. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

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

4. ERSCHLIESSUNG

An Erschließungsanlagen ist der Ausbau der im Geltungsbereich des Bebauungsplans geplanten Straße vorgesehen.

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. REGENWASSERBESEITIGUNG

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans kann vorläufig nicht an die Regenwasserkanalisation angeschlossen werden, da die Höhenverhältnisse es nicht erlauben. Erst wenn die Vorflutverhältnisse eine grundsätzliche Änderung erfahren haben werden, d.h. wenn in der Nähe ein ausreichend tief liegender Regenwasserkanal verlegt worden ist, wird der Anschluß dieses Geländes möglich werden. Um die Entwässerung der Fahrbahnen zu gewährleisten, kann die Anlegung der Bürgersteige und Parkplätze erst erfolgen, wenn der Regenwasserkanal vorhanden ist. Bis dahin muß das auf den Fahrbahnen anfallende Regenwasser in den unbefestigten Seitenräumen versickern.

8. ALSBALD ZU TREFFENDE MASSNAHMEN

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:


| | |
|---|--------------|
| a) Grunderwerb für die öffentlichen Verkehrsflächen | DM 22.500,-- |
| b) Verlegung der Schmutzwasserkanäle | DM 30.000,-- |
| c) Herstellung des Unterbaus für die Planstraße | DM 18.000,-- |
| | <hr/> |
| | DM 70.500,-- |

Aus diesen Maßnahmen entstehen Kosten in Höhe von 70.500,-- DM. Hiervon werden 66.450,-- DM auf die erschlossenen Grundstücke umgelegt. Der verbleibende Restbetrag in Höhe von 4.050,-- DM wird durch Bereitstellung im Rahmen des Vermögenshaushaltes finanziert.

9. SONSTIGES

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (Oldb. Denkmalsch. Ges. vom 18.03.1911, §§ 21 - 22).

Ganderkesee, den 26. März 1980


- Bürgermeister -




(Büttjen)
Gemeindedirektori
~~Gemeindedirektor~~

Hat vorgelegen
Oldenburg, den 22.5.80
Bez.-Reg. Weser-Ems

Im Auftrage 