

zum Bebauungsplan Nr. 55 - Falkenburg
(Falkenstraße)

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 Nieders.
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 Mischgebiet dargestellt.

In dem Gebiet, für das der Bebauungsplan aufgestellt wird, be-
steht eine ständige Nachfrage nach Bauplätzen. Weil das Gelände
nahe am Ortskern der Ortschaft und damit günstig zu den vor-
handenen Infrastruktureinrichtungen gelegen ist, ist seine
Bebauung zweckmäßig. Um die im Bundesbaugesetz vorgeschriebenen
Zulässigkeitsvoraussetzungen für Vorhaben und die Voraussetzungen
für die Erschließung zu schaffen, ist die Aufstellung des Be-
bauungsplans erforderlich.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist auch notwendig, um die
zu erwartende Bautätigkeit in diesem Gebiet entsprechend der
von der Gemeinde beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und
der nötigen städtebaulichen Ordnung zu leiten und sie so sinnvoll
in das Gesamtgefüge von freier Landschaft und bereits vor-
handener Bebauung einzuordnen.

3 STADTEBAULICHE ERLÄUTERUNGEN UND FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen des Bebauungsplans 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 Nieders. Bauordnung, der Nieders. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes.

Der Geltungsbereich bildet einen Teil des Ortskerns der Ortschaft Falkenburg. Abgesehen von der schon fast lückenlosen Bebauung im Umkreis des Planbereichs, wird das Bild der dort entstehenden Bebauung das Erscheinungsbild sinnvoll abschließen.

3.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Mischgebiet festgesetzt. Im Planbereich sind keine Gebäude vorhanden.

Es gilt eine Grundflächenzahl von 0,25. Damit können 25/100 der jeweiligen Grundstücksfläche bebaut werden, was bei der festgesetzten Mindestgröße der Baugrundstücke von 550 qm Bauformen zuläßt, die den heutigen Anforderungen an die Wohnverhältnisse genügen.

Die Geschoßflächenzahl beträgt für den ganzen Geltungsbereich 0,35, d.h., die Gesamtgröße des Erd- und Dachgeschosses darf höchstens 35/100 der Grundstücksfläche betragen.

Es ist nur ein Vollgeschoß zulässig. Also dürfen nur Häuser mit Dachgeschossen errichtet werden, die keine Vollgeschosse sind.

Die überbaubaren Flächen wurden so bemessen, daß eine möglichst freie Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück möglich ist, ohne bestimmte Mindestanforderungen an die Grenzabstände zur Straßenseite aufzugeben. Diese betragen an der Falkenstraße 5 m.

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wurde auf 550 qm festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Diese Festsetzungen wurden getroffen, um der vorhandenen Bebauung in Falkenburg Rechnung zu tragen, die überwiegend durch Einzelhäuser auf relativ großen Grundstücken geprägt wird. Diese Form der Bebauung gewährleistet auch ein Erscheinungsbild des Siedlungs-

randes, das sich in das Landschaftsbild harmonisch einfügt.

3.2 ERSCHLIESSUNG, VERKEHRSFLÄCHEN

Zur Erschließung dient die Weiterführung der außerhalb des Planbereichs vorhandenen Falkenstraße.

Die auszubauende Falkenstraße erhält im westlichen Bereich eine vorschriftsmäßige Anbindung an die Gemeindestraße "Am Lohfelde". Durch die gewählte Straßenführung ist gewährleistet, daß nur der Quell- und Zielverkehr (Anliegerverkehr), nicht aber der Durchgangsverkehr hier stattfindet.

Die notwendigen Stellplätze für Besucher, Lieferanten und desgleichen wurden entsprechend den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAST-E) gesammelt zwischen der Planstraße und dem Kinderspielplatz festgesetzt.

Insgesamt können im Planbereich ca. 16 Wohneinheiten entstehen. Nach 5.2.2. der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAST-E), ist für Besucher, Lieferanten und desgleichen für etwa 5 Wohnungen ein Parkstand im öffentlichen Bereich anzulegen. Vorgeschrieben ist danach die Schaffung von 4 Parkständen. Diese Anzahl läßt sich im Bereich des Planraums für öffentliche Straßen unterbringen. Im übrigen wird auf den Bebauungsvorschlag verwiesen.

3.3 GRÜNFLÄCHEN

Eine etwa 350 qm große Grünfläche wird entlang der neuen Einmündung der Falkenstraße in die Straße "Am Lohfelde" festgesetzt.

Im Südwesten des Geltungsbereichs wird ein Kinderspielplatz festgesetzt.

Die Gesamtfläche dieses Spielplatzes ist mit 324 qm ausgewiesen. Die nutzbare Fläche eines Spielplatzes für Kinder muß 2 von Hundert der zulässigen Geschoßflächen im Spielplatzbereich betragen, mindestens aber 300 qm.

4 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

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

5 ERSCHLIESSUNG

An Erschließungsanlagen ist der Ausbau der Falkenstraße und die Zuwegung zum Kinderspielplatz vorgesehen.

6 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 des Plangebietes mit Erdgas erfolgt durch die EWE. Der Ausbau des Gasnetzes wird nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten durchgeführt.

7 ABWASSERBESEITIGUNG

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation.

8 REGENWASSERABLEITUNG

Das Oberflächenwasser aus dem gesamten Geltungsbereich soll durch Regenwasserkanalleitungen dem Netz der Verbandsgewässer zugeführt werden.

9 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.

10 ALSBALD ZU TREFFENDE MASSNAHMEN

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:

a) Grunderwerb für die öffentlichen Flächen	DM	67.500,--
b) Verlegung der Schmutzwasserkänäle	DM	50.000,--
c) Verlegung der Regenwasserkänäle einschl. Erhöhung der Wegefläche	DM	50.000,--
d) Ausbau der Falkenstraße einschl. Bepflanzung und Straßenbeleuchtung	DM	215.000,--
e) Anlegung des Kinderspielplatzes einschl. Grunderwerb	DM	43.500,--
f) Anlegung der öffentlichen Parkanlage einschl. Grunderwerb	DM	14.500,--
	DM	440.500,--

=====

Aus diesen Maßnahmen entstehen Kosten in Höhe von DM 440.500,-- .
Hiervon werden DM 401.450,-- auf die erschlossenen Grundstücke umgelegt. Die restlichen Kosten in Höhe von DM 39.050,-- trägt die Gemeinde im Rahmen des Vermögenshaushalts.

11 GRUNDSTOCKSGRÖSSE

Die Mindestgröße der zu schaffenden Grundstücke wird auf 550 qm festgesetzt, um eine verhältnismäßig lockere Bebauung mit intensiver Durchgrünung zu erzielen.

12 SONSTIGES

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30. Mai 1978, Nds. GVB1. S. 517).

Ganderkesee, den 10.2.1982

J. Imke

- Bürgermeister -



M. W. ...

- Gemeindedirektor -

Hat vorgelegen
Oldenburg, den 31. 3. 82
Landkreis Oldenburg

Im Auftrage

Ebers

