

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 105 - Ganderkesee

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.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee weist das innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gelegene Gelände als Wohnbaufläche aus. Das Gebiet liegt günstig zum Ortskern und zu den vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (Schulen, Bahnhof, Post, Rathaus, Einkaufsmöglichkeiten, Arbeitsstätten und Erholungseinrichtungen). Daher ist seine Bebauung zweckmäßig. Es besteht hier auch eine ständig wachsende Nachfrage nach Bauplätzen. Um die Bebauung zu ermöglichen und ortsplanerisch zu leiten und um die im Bundesbaugesetz vorgeschriebenen Zulässigkeitsvoraussetzungen für den Bau neuer Häuser und die Voraussetzung für die Erschließung zu schaffen, ist die Bebauungsplanaufstellung erforderlich.

Auch wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprochen, wonach der Gemeinde Ganderkesee unter anderem die besondere Entwicklungsaufgabe "Wohnen" zugewiesen worden ist. 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.

Die Abmessungen der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Grund- und Geschoßflächenzahlen werden so festgesetzt, daß Häuser gebaut werden können, die den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechen. Durch die Festsetzung "nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig", die für den gesamten Bereich des Bebauungsplans gilt, wird dem in der Umgebung bereits vorhandenen Siedlungscharakter Rechnung getragen. Für das gesamte Baugebiet gilt die offene Bauweise. Die Grundflächenzahl beträgt 0,3 und die Geschoßflächenzahl 0,4. Damit kann den verschiedenen Wünschen und Möglichkeiten der künftigen Bewohner dieses Gebietes ausreichend entsprochen werden.

Weil sich das Planungsgebiet in der Randlage vom Ort "Ganderkesee" befindet, wurden von den Vorschriften der Nieders. Bauordnung abweichende Abstandsregelungen getroffen. Damit soll nämlich eine lockere, durchlässige Bebauung geschaffen und ein allmählicher Übergang in die angrenzende freie Landschaft erreicht werden. Die Gemeinde strebt nämlich mit ihren Ortsplanungsmaßnahmen auch ein Eingehen auf die jeweils anschließende, an den verschiedenen Stellen des Ortsrandes unterschiedliche Landschaftssituation an. Im vorliegenden Fall beginnt in der Nähe des Planungsgebiets bereits das reizvolle und für die Feierabenderholung wertvolle Dumbbäke - tal. Hier ist eine aufgelockerte Bebauung im Gegensatz z.B. zum Ortskern unbedingt angebracht.

Aufteilung und Bemessung der Verkehrsflächen sind aus dem Bebauungsentwurf, der Bestandteil dieser Begründung ist, zu entnehmen.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen ist die Anlegung von 7 Parkständen für Besucher möglich. 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 23 Wohnungen vorhanden sein.

3. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

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

4. ERSCHLIESSUNG

An Erschließungsanlagen sind der Ausbau der Planstraße und die Fortführung des Amselweges vorgesehen.

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.

7. REGENWASSERABLEITUNG

Das Oberflächenwasser aus dem gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in Regenwasserleitungen gesammelt und der vorhandenen Regenwasserkanalisation zugeführt.

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 1.280 qm festgesetzt. Zu dem Einzugsbereich gehört auch die Fläche des Bebauungsplans Nr. 99 Brookdamm, für die der Gemeinderat ebenfalls die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen hat. Der im vorliegenden Bebauungsplan anzulegende Spielplatz kann von dem Bereich des Bebauungsplans Nr. 99 auf einem Weg von nicht mehr als 400 m erreicht werden.

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 160.000,--
b) Verlegung des Schmutzwasserkanals	DM 60.000,--
c) Verlegung des Regenwasserkanals	DM 52.000,--
d) Ausbau der Planstraße und der Fortführung des Amselweges	DM 255.000,--
e) Anlegung eines Kinderspielplatzes	DM 50.000,--
	<hr/>
	DM 577.000,--
	=====

Aus diesen Maßnahmen entstehen Kosten in Höhe von DM 577.000,--

Hiervon werden DM 525.300,-- auf die erschlossenen Grundstücke umgelegt. Der verbleibende Restbetrag in Höhe von DM 51.700,-- 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. Jansen

- Bürgermeister -



Meinert

- Gemeindedirektor -

Diese Begründung hat mit dem zugehörigen Bebauungsplanentwurf
zum Bebauungsplan Nr. 105.- Ganderkesee gemäß § 2 (6) des Bundes-
baugesetzes vom 09.05.1980 bis 10.06.1980
öffentlich ausgelegen.

Ganderkesee, den 23.07.1980



Heinrich

- Gemeindedirektor -

Hat vorgelegen

Oldenburg, den 26.8.80

Bez. - Reg. Weser-Ems

Im Auftrage

Grebe