

ORIGINAL

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 40 A - Ganderkesee
(Gelände Drosselweg/Fahrener Weg/Stieglitzstraße/Amselweg)

1 VORBEMERKUNG

Der Bebauungsplan Nr. 40 A - Ganderkesee regelt die städtebauliche Entwicklung in einem Bereich, für den zuvor die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 40 - Ganderkesee galten.

2 ZIELSETZUNG

Nach den bisherigen Festsetzungen waren im Plangebiet neben Einfamilienhäusern auch ein- oder zweigeschossige Mehrfamilienhäuser zulässig. Diese Zielsetzung entsprach den städtebaulichen Vorstellungen aus dem Jahre 1969.

Die tatsächliche Bebauung wird durch eingeschossige Einfamilienhäuser geprägt. Alle Grundstückseigentümer im Plangebiet beantragten daher die Änderung der Festsetzungen mit dem Ziel, die bisherige Entwicklung und die jetzt tatsächlichen Gegebenheiten zum Maßstab für die weitere städtebauliche Entwicklung zu machen.

Dieser Argumentation schließt sich die Gemeinde nach gründlicher und eingehender Prüfung an.

3 NATURSCHUTZ- UND LANDSCHAFTSPFLEGE

Hinsichtlich des Zustandes von Natur und Landschaft wurde festgestellt, daß das Plangebiet überwiegend bebaut ist und von daher lediglich die üblichen Hausgärten ohne markanten und erhaltenswerten Baumbestand aufweist.

Im Bereich des Eckgrundstückes Drosselweg/Fahrener Weg sind stärkere Eichbäume vorhanden. Diese sind nach Aussagen der zuständigen Behörde zwar keine Naturdenkmale nach den Naturschutzgesetzen, dennoch werden diese Bäume im Bebauungsplan als "zu erhalten" festgesetzt, da sie von ortsbildprägender Bedeutung sind.

4 ERSCHLIESSUNG

- a) Im gesamten Plangebiet ist ein Schmutzwasserkanal vorhanden, an den die bebauten Grundstücke anzuschließen sind.
- b) Für das gesamte Plangebiet wurde ein Regenwasserkanal verlegt, in dem das anfallende Oberflächenwasser schadlos den Vorflutern zugeführt wird.
- c) Die Abfallbeseitigung erfolgt durch Anschluß der Grundstücke an die vom Landkreis Oldenburg betriebene öffentliche Müllabfuhr.

5 VERSORGUNG

- a) Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt bereits durch das Netz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes.
- b) Die Stromversorgung und die Versorgung mit Gas im Plangebiet führt die Energieversorgung Weser-Ems bereits durch.

6 FESTSETZUNGEN

- a) Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans sind im Plangebiet nur eingeschossige Einzelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

Durch diese Festsetzungen soll die erkennbare bisherige bauliche Entwicklung zum Maßstab der weiteren städtebaulichen Entwicklung gemacht werden und verhindert werden, daß hier mehrgeschossige Wohnhäuser sowie Mehrfamilienhäuser entstehen.

- b) Die Grundflächenzahl von 0,4 und die Geschoßflächenzahl von 0,7 wurden aus dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 40 - Ganderkesee übernommen. Hierdurch soll sichergestellt werden, daß den Bauherren insoweit auch weiterhin eine ausreichende bauliche Entwicklung auf ihren Grundstücken gewährleistet ist. Weiter soll durch die Beibehaltung der Grund- und Geschoßflächenzahlen verhindert werden, daß die Grundstückseigentümer in Gegenüberstellung zu den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 40 - Ganderkesee unzumutbar eingeschränkt werden.

7 KINDERSPIELPLATZ

Im Plangebiet wurde kein Spielplatz festgesetzt, da in unmittelbarer Nähe (zwischen dem Amselweg und der Wittekindstraße) ein ausreichend bemessener Kinderspielplatz im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 40 - Ganderkesee festgesetzt und angelegt wurde.

8 ALSBALD ZU TREFFENDE MASSNAHMEN

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:

a) Straßenausbau des Drosselweges
einschl. Beleuchtung

DM 200.000,--
=====.

Die hierdurch entstehenden Kosten in Höhe von DM 200.000,-- werden zu 90 % = DM 180.000,-- durch Erschließungsbeiträge auf die erschlossenen Baugrundstücke umgelegt. Die restlichen 10 % = DM 20.000,-- werden durch Bereitstellung im Rahmen des Vermögenshaushaltes finanziert.

9 SONSTIGES

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese zu melden (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30. Mai 1978, Nds. Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 517).

Ganderkesee, den 11. Oktober 1983

GEMEINDE GANDERKESEE

H. Hinkel
- Bürgermeister -



In Vertretung
[Signature]
stellvertr.
- Gemeindedirektor -

Hat vorgelegen
Oldenburg, den 4. 6. 84
Landkreis Oldenburg
im Auftrage


Eilers

