

-Original-

## B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 5 - Heide (Neufassung)  
(Gelände Schulweg/Schönemoorer Landstraße/Ruselerweg/Eutiner Straße  
-----

### 1 VORBEMERKUNG

Der Bebauungsplan Nr. 5 - Heide (Neufassung) regelt die städtebauliche Entwicklung in einem Bereich, für den zuvor die Festsetzungen der Bebauungspläne

Nr. 5 B - Heide und

Nr. 5 C - Heide

mit den entsprechenden Änderungen galten.

### 2 ZIELSETZUNG

Nach den bisherigen Festsetzungen waren im Plangebiet neben eingeschossigen Einfamilienhäusern auch zweigeschossige Mehrfamilienhäuser zulässig. Diese Zielsetzungen entsprachen den damaligen städtebaulichen Vorstellungen.

Die tatsächliche Bebauung besteht aber überwiegend aus ein- und zweigeschossigen Einfamilienhäusern und nur vereinzelt aus mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern.

Von einigen Grundstückseigentümern im Plangebiet wurde deshalb die Änderung der Festsetzungen mit dem Ziel beantragt, die bisherige tatsächliche Entwicklung zum Maßstab für die künftige 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 die üblichen Hausgärten aufweist. Naturdenkmale sind nicht vorhanden.

Die markanten und erhaltenswerten Bäume wurden eingemessen, soweit sie von Ortsbildprägender Bedeutung sind. Gleichzeitig werden sie als "zu erhalten" festgesetzt.

#### 4 ERSCHLIESSUNG

##### a) STRASSEN AUSBAU

Das Plangebiet ist teilweise erschlossen. Überwiegend sind befestigte Fahrbahnen, Bürgersteige und die Straßenbeleuchtung vorhanden.

##### b) SCHMUTZWASSER

Das anfallende Schmutzwasser ist dem Schmutzwasserkanal zuzuführen, der nur noch im Bereich der Eutiner Straße, südlich des Husumer Weges, ausgebaut werden muß.

##### c) REGENWASSER

Das anfallende Regenwasser ist dem Regenwasserkanal zuzuführen, der nur noch im Bereich der Eutiner Straße, südlich des Husumer Weges, ausgebaut werden muß.

##### d) ABFALLBESEITIGUNG

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. Hierfür gilt das Beitragsrecht des Verbandes.

b) Die Stromversorgung und die Versorgung mit Gas des Plangebietes erfolgt bereits durch das Netz der Energieversorgung Weser-Ems AG. Hierfür gilt das Beitragsrecht der EWE.

#### 6 FESTSETZUNGEN

a) Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans sind im Plangebiet Wohnhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen in ein- oder zweigeschossiger Bauweise zulässig.

Durch diese Festsetzungen soll die erkennbare bauliche Entwicklung zum Maßstab der weiteren städtebaulichen Entwicklung gemacht und verhindert werden, daß hier mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser mit ihren Folgen für die Infrastruktur entstehen können.

- b) Die Grundflächenzahlen und die Geschoßflächenzahlen werden aus den bisherigen Bebauungsplänen übernommen. Hierdurch soll sichergestellt werden, daß den Bauherren eine ausreichende bauliche Entwicklung auf ihren Grundstücken gewährleistet wird.

Weiter soll durch die Beibehaltung der Grund- und Geschoßflächenzahlen verhindert werden, daß die Grundstückseigentümer in Gegenüberstellung zu den bisherigen Festsetzungen unzumutbar eingeschränkt werden.

Die Ausnutzungsziffern wurden entsprechend der örtlichen Gegebenheit festgesetzt. So wurde zur freien Landschaft hin eine geringere Ausnutzung festgesetzt als im Zentrum des Planbereichs. Hierdurch soll eine Staffelung der Ausnutzung und ein geordneter Übergang von der Siedlung zur freien Landschaft erreicht werden.

- c) Die Breiten der Verkehrsflächen wurden auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt, um sicherzustellen, daß hier kein unnötiger und zu schneller Straßenverkehr stattfindet.

## 7 FLACHENBILANZ

Gesamtfläche des Planbereiches	140.000 qm
./. öffentliche Verkehrsflächen	17.500 qm
./. Spielplatzfläche	1.500 qm
Nettobaufläche	121.000 qm
	=====

## 8 KINDERSPIELPLATZ

Nach den Vorschriften des § 3 Abs. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze muß ein Spielplatz 2 von Hundert der zulässigen Geschoßfläche, mindestens aber 300 qm, betragen.

Die Geschoßfläche des Planbereiches errechnet sich wie folgt:

Nettobaufläche		Geschoßflächenzahl		Geschoßfläche
21.300 qm	x	0,5	=	10.650 qm
76.700 qm	x	0,6	=	46.020 qm
23.000 qm	x	0,8	=	18.400 qm
121.000 qm Nettobaufläche				75.070 qm
=====				Geschoßfläche
				=====

Bei einer maßgebenden Geschoßfläche von 75.070 qm errechnet sich die notwendige Spielplatzgröße wie folgt:

$$\frac{75.070 \times 2}{100} = 1.501,4 \text{ qm}$$

=====.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist ein Kinderspielplatz mit einer Fläche von 1.516 qm vorhanden.

Es handelt sich um die Flurstücke 49/28 und 50/11, die zwischen der Schleswiger Straße und der Husumer Straße liegen.

#### 9 ALSBALD ZU TREFFENDE MASSNAHMEN

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:

a) restlicher Straßen- und Wegebau einschl. Beleuchtung	DM 175.000,--
b) Verlegung des Regenwasserkanals	DM 23.000,--
c) Verlegung des Schmutzwasserkanals	DM 31.200,--
d) Anlegung des Spielplatzes	DM -,--
e) Kosten des Grunderwerbs	DM -,--
	<hr/>
	DM 229.200,--
	=====

Von den entstehenden Gesamtkosten von DM 229.200,-- werden DM 211.700,-- auf die erschlossenen Baugrundstücke umgelegt. Der verbleibende Restbetrag in Höhe von DM 17.500,-- wird durch Bereitstellung im Rahmen des Vermögenshaushaltes finanziert.

#### 10 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 23. Dezember 1983 / 25. Januar 1984

*H. Gander*

- Bürgermeister -



*Mein*

- Gemeindedirektor -

Hat vorgelesen

Oldenburg, den 18. 1. 85

Landkreis Oldenburg

Im Auftrage

  
Eilers

