

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 73 - Schierbrok

1. GRUNDLAGEN UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

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 vom 23. Juni 1960 (BGBl. Teil 1, S. 341) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 26. November 1968 (BGBl. Teil I, S. 1237) aufgestellt.

Das innerhalb seines Geltungsbereiches gelegene Gelände ist in dem in der Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan zur Darstellung als Wohnbaufläche vorgesehen. Um sicherzustellen, daß die Bebauung der Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung des Gemeindegebietes nicht zuwiderläuft, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

Die Notwendigkeit für die Aufstellung des Bebauungsplanes, die gem. § 8 Abs. 2 Satz 2 BBauG vor Inkrafttreten des neuen Flächennutzungsplanes erfolgt, ergibt sich aus dem Bedarf an Wohnungen in Schierbrok (Eigenentwicklung).

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 sowie auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung.

Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Lage und Abmessungen der überbaubaren Grundstücksflächen werden so festgesetzt, daß sich die neue Bebauung in den vorhandenen Baubestand organisch eingliedert.

Aufteilung und Bemessung der Verkehrsflächen sind aus dem Bebauungsentwurf, der Bestandteil dieser Begründung ist, zu entnehmen. Der Bebauungsplan weist die Möglichkeit zur Anlegung von 11 Parkständen im öffentlichen Bereich für Besucher, Lieferanten und desgleichen aus. Diese Anzahl entspricht Nr. 5.2.2. der RAST-E, wonach für je 5 Wohnungen 1 Parkstand anzulegen ist.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden etwa 35 Wohnungen nach seiner vollständigen Durchführung vorhanden sein.

Imvorliegenden Bebauungsplan ist ein Spielplatz für Kinder mit einer Größe von ca. 480 qm festgesetzt. Diese Größe entspricht den Vorschriften des § 3 Abs. 2 des Nieders. Gesetzes über Spielplätze.

3. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

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

4. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

An Erschließungsanlagen ist der Ausbau der Planstraße, des entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufenden Weges sowie der von diesem Weg abgehenden Wohnstraßen vorgesehen. Die hierdurch entstehenden Erschließungskosten werden nach überschläglicher Ermittlung ca. DM 406.000,-- betragen. Die Gemeinde Ganderkesee trägt gemäß § 129 (1) Satz 3 des Bundesbaugesetzes 10 vom Hundert des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes. Die Aufwendungen der Gemeinde betragen ca. DM 40.600,--.

Die Erschließungskosten setzen sich wie folgt zusammen:

a) Fahrbahnen	DM 219.500,--
b) Wohnstraßen	DM 42.700,--
c) Bürgersteige	DM 42.000,--
d) Straßenbeleuchtung	DM 15.000,--
e) Parkplätze	DM 16.800,--
f) Regenwasserkanäle	DM 70.000,--

5. VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN

Die Trinkwasserversorgung soll durch Anschluß des Baugebietes an das Netz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes erfolgen. Hierdurch entstehen der Gemeinde Ganderkesee keine Kosten.

6. ABWASSERBESEITIGUNG

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation. Die hierdurch entstehenden Kosten werden nach überschläglicher Ermittlung ca. DM 87.500,-- betragen und auf die erschlossenen Grundstücke umgelegt.

7. KOSTEN FÜR DIE ANLEGUNG DES SPIELPLATZES

Die Kosten für die Anlegung des Spielplatzes werden nach überschläglicher Ermittlung ca. DM 29.200,-- betragen. Die Gemeinde Ganderkesee trägt gemäß § 14 (2) des Nieders. Gesetzes über Spielplätze 10 vom Hundert des beitragsfähigen Aufwandes. Die Aufwendungen der Gemeinde betragen ca. DM 2.920,--.

Ganderkesee, den 29. Januar 1976

H. Lunk

- Bürgermeister -

[Signature]

- Gemeindedirektor -

Die Begründung hat mit dem zugehörigen Bebauungsentwurf zum Bebauungsplan Nr. 73 - Schierbrok gemäß § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 29. 3. 1976 bis 3. 5. 1976 öffentlich ausgelegen.

Ganderkesee, den 20. 10. 1976

[Signature]

- Gemeindedirektor -

