

B E G R Ü N D U N G

zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7
(Plangebiet zwischen Kremsdorfer Weg und
Giddendorfer Weg) der Stadt Oldenburg in
Holstein

hier: Teilgebiete I und II, westlich der
Schweriner Allee

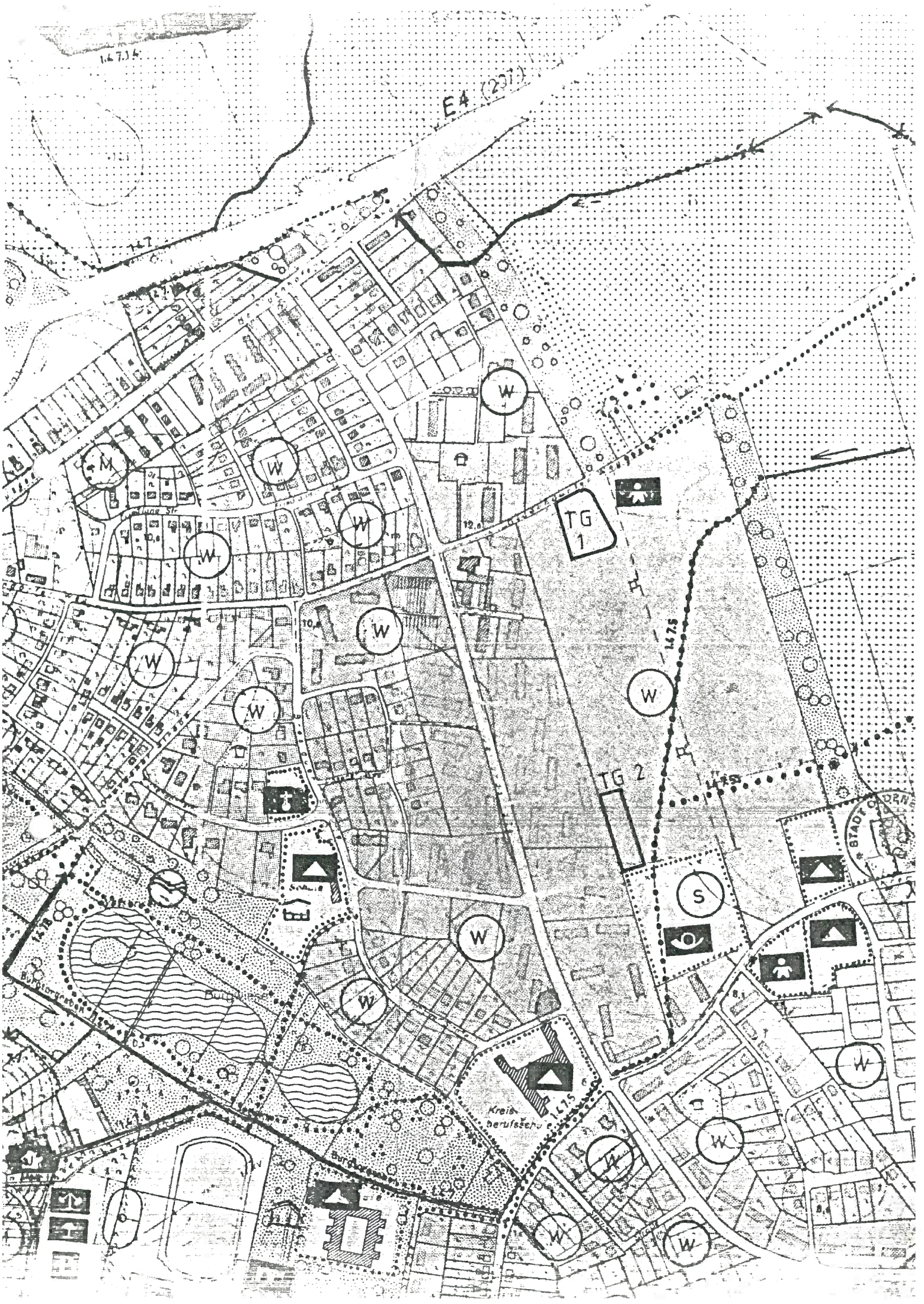
gem. § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB)

Inhaltsverzeichnis

1. Übersichtsplan, F-Plan-Ausschnitt (M. 1 : 5000)
2. Rechtsgrundlagen
3. Erfordernis der Planaufstellung
4. Planaufstellung und bodenordnende Maßnahmen
5. Erschließung, Infrastruktur, Ver- und Entsorgung
sowie Stellplätze
6. Kosten der Durchführung

147.14

E4 (207)



2. Rechtsgrundlagen

Die vorliegende Bebauungsplanänderung ist gemäß den geltenden Vorschriften des Baugesetzbuches vom 8. Dezember 1986 sowie der Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 entworfen.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 21. März 1990 einen Aufstellungs- und Entwurfsbeschluß gefaßt und den Entwurfsbeschluß am 12. Juli 1990 bestätigt.

3. Erfordernis der Planaufstellung

Die Grundstücke in den Teilbereichen konnten bisher nicht bebaut werden, da die Grundstückseigentümer keine Interessenten für die mögliche Bebauung finden konnten. Die Bauleitplanung soll dem vorliegenden Bedarf angepaßt werden.

4. Ziel der Planaufstellung und bodenordnende Maßnahmen

a) Teilgebiet I

Bisher waren 10 Einzelparzellen für eine Reihenhausbebauung mit 10 Eigentumsstellplätzen auf einem Gemeinschaftsgrundstück vorgesehen. Diese Flurstücke sollen zu einem Flurstück verschmolzen werden, damit darauf ein 2-geschossiges Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoß und insgesamt 26 Wohneinheiten errichtet werden kann. Die Grundflächen- (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) werden, wie es bisher überwiegend schon der Fall ist, mit 0,4 und 0,7 festgesetzt. Es wird gem. § 22 (4) BauNVO eine vom Absatz 1 abweichende Bauweise festgesetzt, da im übrigen Bereich offene Bauweise vorhanden ist. In dem vorliegenden Fall soll jedoch die in Abs. 2 zulässige Gesamtlänge von 50 m überschritten werden.

Die Firsthöhe wird auf 11,50 m über vorh. Gelände begrenzt und die Dachneigung muß zwischen 35° und 45° liegen.

b) Teilgebiet II

Auf der Teilfläche zwischen der Rostocker- und Wismarer Straße an der Westseite der Bebauungsplangrenze waren bisher im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 vier Einzelhausparzellen in abweichender Bauweise mit Flachdach vorgesehen. Die Stellplätze waren einseitig gebündelt ausgewiesen. Bedarfsgerecht sollen diese in sechs Einzelhausparzellen mit Satteldach und angegliederter Garage umgewandelt werden.

5. Erschließung, Infrastruktur, Ver- und Entsorgung sowie Stellplätze

Die Bauflächen sind bereits über örtliche Anlieger- und Sammelstraßen erschlossen. Die Versorgung mit Wasser und elektrischer Energie erfolgt über das vorh. Netz der Schleswig und die Versorgung mit Erdgas über das vorh. Netz des Zweckverbandes Ostholstein. Die Abwasserentsorgung ist über das Trennsystem des vorh. städt. Entwässerungsnetzes sichergestellt. Die Müllentsorgung erfolgt durch die regelmäßige Abfuhr des Zweckverbandes Ostholstein.

Die nächstgelegenen Wohnfolgeeinrichtungen (Kindergarten, Grundschule, Einkaufsmöglichkeiten usw.) sind ca. 500 m entfernt.

Stellplatznachweis:

Teilgebiet I

Stellplatzbedarf für 26 Wohneinheiten (Mehrgeschoßwohnungen) 26 notwendige Stellplätze und 3 Besucherstellplätze = 29 Stellplätze.

Unterbringung der Stellplätze

- 10 Gemeinschaftsstellplätze südlich des Wohnblocks,
- 16 Stellplätze auf dem Baugrundstück oder Abdienung
gem. LBO § 48 (6),
- 9 + 3 = 12 Stellplätze auf der öffentlichen Parkplatz-
fläche nördlich angrenzend an den vorh.
Bolzplatz.

Teilgebiet II

Stellplatzbedarf für 6 Wohneinheiten (Einfamilienhäuser)
6 Garagen bzw. 6 Stellplätze werden auf den Baugrund-
stücken der Einfamilienhäuser untergebracht.

6. Kosten der Durchführung

Aufgrund der bereits ausgeführten Erschließung fallen
keine Kosten an. Für die Bepflanzung der Abschirmungs-
fläche an dem Wendeplatz der Wismarer Straße werden
3.000,-- DM angesetzt.

Oldenburg in Holstein, den 19. Juli 1990

Stadt Oldenburg in Holstein

- Der Magistrat -

Hoffmann

(Hoffmann)

Bürgermeister

