

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 71

für die Flurstücke 307, 308, 326, 327 und 353 sowie Teile der Flurstücke 316, 376 - 378 und 381 der Flur 48 (Chemnitzer Straße/Gneisenauweg) in Delmenhorst.

- - - - -

I. Vorbemerkung

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Brendel und umfaßt eine Fläche von ca. 1,33 ha. Die Entfernung zum Stadtkern beträgt etwa 2,8 km.

II. Bisherige Entwicklung

Das vom Bebauungsplan erfaßte unbebaute Flurstück 353 liegt in einem zum überwiegenden Teil noch von kleinlandwirtschaftlichen Betrieben genutzten Gebiet. Die Chemnitzer Straße ist erst in den Jahren 1958/59 zur Erschließung eines neuen Wohngebietes entstanden.

III. Bisherige Planung und Festsetzungen

Im Flächennutzungsplan der Stadt Delmenhorst von 1960 sind die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke als Reservewohngebiete ausgewiesen.

Die vom Bebauungsplan Nr. 71 erfaßten Flurstücke 308, 316, 326 und 327 liegen in dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 35. Die dort getroffenen Festsetzungen sollen durch den Bebauungsplan Nr. 71 zum Teil geändert werden.

Sonstige verbindliche Bebauungspläne oder Fluchtlinienpläne liegen nicht vor bzw. sind nicht bekannt.

IV. Anlaß der Planaufstellung sowie Planungsziel

Das im Außenbereich im Anschluß an die vorhandene Bebauung beiderseits der Chemnitzer Straße liegende Flurstück 353 soll für eine Wohnbebauung erschlossen werden. Damit die beabsichtigte Erschließung und Bebauung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gelenkt werden kann, hat der Rat der Stadt am 4.2.69 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 71 für das oben näher bezeichnete Gebiet im Sinne der §§ 2 und 30 des Bundes-

baugesetzes vom 23.6.1960 aufzustellen.

Auf dem Flurstück 353 sollen 20 Wohnhäuser, zum Teil als Einzelhäuser und zum Teil als Doppelhäuser, errichtet werden. Bei den Neubauten handelt es sich überwiegend um Einfamilienhäuser, die teilweise auch mit einer Einliegerwohnung ausgestattet werden sollen.

V. Planinhalt

a) Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend der an der Chemnitzer Straße vorhandenen und der für das Flurstück 353 beabsichtigten Nutzung wurden die Grundstücke im Planbereich als reine Wohngebiete (WR) ausgewiesen. Die in diesem Gebiet zulässigen Anlagen regelt der § 3 der Baunutzungsverordnung vom 26.6.62 in der Fassung vom 26.11.68.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen abgegrenzt. An der Nordseite der Chemnitzer Straße sowie an deren Verlängerung beträgt die Bebauungstiefe 16 - 20 m. Hier sind in der offenen Bauweise nur eingeschossige Gebäude als Einzelhäuser zulässig. Auf der gegenüberliegenden Seite des Straßenzuges wird dagegen die zweigeschossige Bebauung als Höchstgrenze bis in 12 m Tiefe und daran anschließend bis in eine weitere Tiefe von 10 m die eingeschossige Bebauung zugelassen. Die Bebauung ist hier nur mit Doppelhäusern möglich.

Als Maß der baulichen Nutzung sollen für das Baugebiet unter Berücksichtigung der vorgesehenen Anzahl der Vollgeschosse die dafür nach § 17 der Baunutzungsverordnung zulässigen Höchstwerte gelten. So wurde für den nördlich des Straßenzuges liegenden Bereich die Grundflächenzahl 0,4 und die Geschossflächenzahl 0,5 und für den südlichen Bereich neben der Grundflächenzahl 0,4 die Geschossflächenzahl 0,8 festgesetzt. Die Grundflächenzahlen und Geschossflächenzahlen geben an, wieviel Quadratmeter Grundfläche bzw. Geschossflächen je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 der Baunutzungsverordnung zulässig sind.

Nach einer Sonderfestsetzung dürfen Nebenanlagen nach § 14 der Baunutzungsverordnung und Garagen auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen nicht errichtet werden.

b) Verkehr

Die im Anschluß an die Chemnitzer Straße fortzuführende Erschließungsstraße soll eine Breite von 9 bzw. 11 m erhalten. Neben einer Fahrbahn und beiderseitigen Gehwegen ist in dem 11 m breiten Bereich ein einseitiger Parkstreifen vorgesehen. Der am Ende der vorhandenen Chemnitzer Straße bestehende Wendeplatz wird nach Ausbau des verlängerten Straßenzuges bis zum Gneisenaufweg hinfällig. Die das Straßenprofil überschreitende Fläche soll daher für die Unterbringung von Parkflächen verwendet werden.

Für den Gneisenaufweg ist eine Ausbaubreite von 12 m vorgesehen, innerhalb der ebenfalls ein einseitiger Parkstreifen angelegt werden soll.

c) Vorhandene oberirdische Versorgungsanlagen

Die in den Bebauungsplan eingetragene 20-KV-Freileitung ist bereits vorhanden. Sie gilt nicht als Festsetzungsmerkmal des Bebauungsplanes.

d) Flächenangaben

In dem ca. 1,33 ha großen Planungsgebiet wurden ausgewiesen als

- | | |
|----------------------|-------------|
| 1. Reine Wohngebiete | ca. 1,05 ha |
| 2. Verkehrsflächen | ca. 0,28 ha |

VI. Kosten

Die Erschließungsanlagen auf dem Flurstück 353 werden als sogenannte Unternehmeranlagen erstellt und der Stadt anschließend kostenfrei übergeben.

Der Ausbau des Gneisenaufweges ist mit der Herstellung der vorgenannten Erschließungsanlagen nicht vorgesehen. Da der Bebauungsplan nur einen geringen Teil des Weges erfaßt, können die Kosten für den Ausbau noch nicht ermittelt werden. Die anfallenden Kosten hierfür werden zum gegebenen Zeitpunkt in der zu dem erforderlichen Anschlußbebauungsplan beiliegenden Begründung angegeben.

VII. Folgemaßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des vierten Teiles des Bundesbaugesetzes sind nicht erforderlich.

Bestehende frühere Pläne im Bereich des Planungsgebietes treten mit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 71 nach § 12 des Bundesbaugesetzes außer Kraft.

Aufgestellt:

Delmenhorst, den 17.4.1969

Tamsen
Stadtbaurat