

B E G R Ü N D U N G   Z U M

B E B A U U N G S P L A N   N R.   11.

D E R   G E M E I N D E   A B B E H A U S E N

K R E I S   E S E R M A R S C H

I.   A L L G E M E I N E   B E G R Ü N D U N G

In der Gemeinde Abbehausen besteht besonders im Zentrum großer Bedarf und Nachfrage an Baugrundstücken für die Errichtung von Ein- und Mehrfamilienhäusern. Aufgrund dieser großen Nachfrage hat der Rat der Gemeinde Abbehausen beschlossen, für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 ausgewiesenen Flächen einen Bebauungsplan aufzustellen.

Gleichfalls dient dieser Bebauungsplan zur Sicherung der städteulich geordneten Bebauung der vorhandenen Baulücken und Freiflächen sowie zur Sicherung der dazugehörigen Erschließung.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 liegenden Baugrundstücke sind im Eigentum des Herrn Brödje, Abbehausen, und sollen auch durch die Eigeninitiative des Besitzers bebaut werden. Nach Fertigstellung der Gebäude sollen diese veräußert oder vermietet werden.

II.   P L A N U N T E R L A G E

Als Planunterlage ist ein Katasterplan im Maßstab 1 : 1000, aufgestellt von dem Katasteramt Brake mit Datum vom 14.9.1972 verwendet worden.

### III. BETROFFENE FLURSTÜCKE

Von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind folgende Flurstücke der Flur 9,2 tlw., gelegen in der Gemeinde Abbehausen, Kreis Wesermarsch, Gemarkung Abbehausen, betroffen:

Flurstücke:	<u>901</u>	<u>1028</u>	<u>1027</u>	<u>1048</u>	137	<u>854</u>	<u>849</u>
	131	131	131	134		138	138
	<u>1114</u>						
	139						

Diese Parzellen sind gelegen nordöstlich des großen Sieltiefes, westlich des Ellwürder Pump- u. Zuggrabens Nr. 1 und östlich des Judentums Weges.

### IV. BODENORDNUNG UND ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung erfolgt aufgrund noch zwischen der Gemeinde Abbehausen und dem Grundstückseigentümer abzuschließenden Erschließungsverträge.

Wenn aufgrund dieser Vereinbarungen keine befriedigende Abmachungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden können, beabsichtigt die Gemeinde Abbehausen gemäß §§ 45 ff, 80 ff und 85 ff des BBauG. Grenzregelungen umzulegen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

### V. KOSTEN

Da die Erschließungsanlagen im Rahmen noch abzuschließender Erschließungsverträge von dem Eigentümer der Grundstücke erstellt werden sollen, wird sich die Gemeinde Abbehausen an den entstehenden Erschließungskosten für den Straßenbau, die Schmutzwasserkanalisation und die Außenbeleuchtung, welche überschlägig ca. 160.000,-- DM betragen werden, sutzungsgemäß mit 10 % beteiligen.

VI. VERSORGUNGS-EINRICHTUNGEN

Die Berechtigung der Abwässer erfolgt durch den Anschluß an das vorhandene Kanalisationsnetz der Gemeinde Abbehausen.

Das Oberflächenwasser der Straßen- und Grundstücksflächen wird durch noch zu erstellende und bereits vorhandene Straßen- bzw. Grenzgruppen in vorhandene Vorfluter abgeleitet.

Die Frisch- und Brauchwasserversorgung erfolgt durch den Anschluß an das öffentliche Versorgungsnetz des Oldenburg-Ostfriesischen Wasserverbandes.

Ebenso erfolgt die Elt- und Gasversorgung durch Anschluß an die öffentlichen Gas- bzw. Ölversorgungsnetze der Energieversorgung Wasser-Lms AG.

VII. VERKEHRSMÄSSIGE ERSCHLIESSUNG

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die Planstraßen, A, B, C, D, E, F, G und H, wobei die Planstr. E Anschluß an den bereits ausgebauten Judentorweg hat. Für die Planstraße C ist der Anschluß an die Dutjadinger Str. (L 60) vorgesehen.

Die erforderlichen Garagen und Einstellplätze für Kraftfahrzeuge wurden z.T. konzentriert angeordnet, um den Verkehr, soweit wie möglich, aus dem Wohngebiet fernzuhalten.

Die Ausführung der Planstraßen erfolgen in gemäß des dargestellten Straßenprofils auf der Planzeichnung.

*Kruse*  
.....  
Bürgermeister



*Kruse*  
.....  
Gemeindedirektor

SATZUNG BETREFFEND DEN  
BEBAUUNGSPLAN NR. 11 DER  
GEMEINDE ABBEHAUSEN

Aufgrund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung vom 27. Oktober 1971 (Nds. GVBL. S. 321) in Verbindung mit den §§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. S. 341) in der jeweils zur Zeit gültigen Fassung und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 26. November 1968 (BGBl. I. S. 1237) hat der Rat der Gemeinde Abbehausen in seiner Sitzung vom ~~26. Sept. 1973~~ folgende Satzung beschlossen:

§ 1

BESTANDTEILE

Bestandteil dieser Satzung ist die Planzeichnung vom 26. Januar 1973.

Anlage ist die Begründung und der Bebauungsvorschlag.

§ 2

GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfaßt die Flurstücke 903 1028 1027 1048 137 854 849 1114  
131 131 131 134 138 138 139

Flur 9,8 tlw., gelegen in der Gemeinde Abbehausen, Kreis Wesermarsch, Gemarkung Abbehausen.

§ 3

BAULAND

Die gesamten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen sind Bauland,  
u. Grünflächen

§ 4

BAUWEISE

Im Geltungsbereich dieser Satzung ist unter Berücksichtigung der entsprechenden Angaben in der Planzeichnung die offene Bauweise zulässig.

§ 5

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt worden.

§ 6

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das im Geltungsbereich dieser Satzung liegende Bauland wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung der Baugrundstücke wird durch die in der Planzeichnung festgesetzten Angaben bestimmt.

Die Anzahl der zulässigen Garagen wird bestimmt durch die §§ 12 und 15 der Baunutzungsverordnung.

§ 7

INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung gemäß § 12 Bundesbaugesetz in Kraft.

Abbehausen, den 26. September 1973

*Krause*

Bürgermeister



*[Signature]*

Gemeindedirektor

GENEHMIGT

NACH § 11 DES BUNDESBAUGESETZES  
V. 23. JUNI 1960 (BGBl. 711, 341) GEMÄSS  
VERFÜGUNG VOM 19.2.1974  
DER PRÄSIDENT DES NIEDERS.  
VERW. BEZIRKS OLDENBURG  
Oldenburg, den 19.2.1974

Im Auftrag  
*[Signature]*