

BEBAUUNGSPLAN NR. 3

FÜR DIE

GEMEINDE ABBEHAUSEN

KREIS WESERMARSCH

INHALT:

Begründung

Satzung

- 1 -

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 .   8

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   W 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- oder Mehrfamilienhäuser. Aufgrund dieser großen Nachfrage hat der Rat der Gemeinde Abbehausen beschlossen, für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 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. 8 liegenden Baugrundstücke sind im Eigentum der Familie Duhm, Abbehausen, und sollen auch durch die Eigeninitiative des Besitzers bebaut werden. Nach Fertigstellung der Gebäude sollen diese veräußert oder vermietet werden.

Es ist die Errichtung von ca. 24 Wohneinheiten möglich, was auch aus dem beigelegten Bebauungsvorschlag ersichtlich ist.

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 17.1.1972 verwendet worden.

### III. BETROFFENE FLÄCHE

Von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ist die Flur 9, gelegen in der Gemeinde Abbehausen, Gemarkung Abbehausen, betroffen.

Das ausgewiesene Bebauungsgebiet ist gelegen südlich der L 6a ( Butjadinger Straße ), östlich bzw. nördlich der bebauten Parzellen an der Sielstr. und westlich von Judenturmer Weg.

### IV. BODENORDNUNG UND ERSCHLIEßUNG

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

Wenn aufgrund dieser Vereinbarungen keine befriedigenden Abmachungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden können, beabsichtigt die Gemeinde Abbehausen gemäß §§ 45 ff, 3e ff und 35 ff des BBauG Grenzregelungen umzusetzen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

### V. KOSTEN

Da die Erschließungsanlagen im Rahmen noch abzuschließender Erschließungsverträge von den Eigentümern 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. 100.000,- DM betragen werden, satzungsgemäß mit 10 % beteiligen.

VI. VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN

Die Beseitigung 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. Grenzgrüppen 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. Eltversorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems AG.

VII. VERKEHRSMÄSSIGE ERSCHLIESSUNG

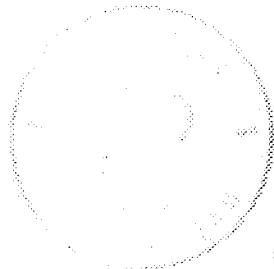
Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt durch den Anschluß an die bereits ausgebaute Siedelstraße, welche in die L 60 einmündet.

Die innerhalb des Geltungsbereiches erforderliche Erschließung erfolgt durch die Erstellung der Planstraße "A", welche am Ende mit einem Wendeplatz versehen ist.

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 Planstraße erfolgt gemäß des dargestellten Straßenprofils auf der Planzeichnung.

*Kruze*  
.....  
Bürgermeister



*[Handwritten Signature]*  
.....  
Gemeindefdirektor

SATZUNG BETREFFEND DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3

DER GEMEINDE ABTEHANNEN

Aufgrund der §§ 6 und 10 der Niedersächsischen Gemeindeordnung 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 ( Bauutzungsverordnung ) in der Fassung vom 26. November 1960 ( BGBl. I. S. 1237 ) hat der Rat der Gemeinde Abtehausen in seiner Sitzung vom **26. SEP. 1973** folgende Satzung beschlossen:

§ 1

BESTANDTEILE

Bestandteil dieser Satzung ist die Planzeichnung vom 24. Januar 1973.

Anlage ist die Begründung und der Bebauungsvorschlag.

§ 2

GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich dieser Satzung ist in der Planzeichnung verbindlich festgelegt.

§ 3

BAULAND

Die gesamten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind Bauland, mit Ausnahmen der öffentlichen Verkehrsflächen.

§ 4

BAUWEISE

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

§ 5

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKESFLÄCHE

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch die Fortsetzung vom Baugrenzen bestimmt werden.

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

§ 7

INKRAFTTRETEN

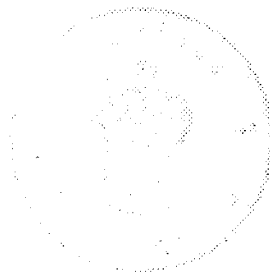
Diese Satzung tritt mit dem Tage der Verkündmachung gemäß § 12 Bundesbaugesetz in Kraft.

26. SEP. 1973

Abbaubauern, den .....

*Krusel*  
.....

Dörgermeister



*Trice*  
.....

Gewinnschlichter