

B E B A U U N G S P L A N

Nr. 9

-----

DER GEMEINDE ABBENHAUSEN,  
KREIS WESERMARSCHE

Inhalt:

Begründung

Satzung

## ALLGEMEINE BEOBACHTUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 9

DER GEMEINDE ABBEHAUSEN, KREIS WACKENBURG

### I. ALLGEMEINE ERWÄHNERUNG

In der Gemeinde Abbehausen besteht besonders im Zentrum großer Bedarf und Nachfrage an Baugrundstücken für die Errichtung von Ein- oder Mehrfamilienhäusern. Aufgrund dieser großen Nachfrage hat der Rat der Gemeinde Abbehausen beschlossen, für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 ausgewiesenen Flächen einen Bebauungsplan aufzustellen.

Gleichfalls dient dieser Bebauungsplan zur Sicherung der städtebaulich geordneten Bebauung der vorhandenen Bauflecken und Freiflächen sowie zur Sicherung der dasugehörigen Erschließung.

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Baugrundstück ist Eigentum des Herrn Gerriet Wüßke, Abbehausen, und soll auch durch die Eigeninitiative des Besitzers bebaut werden. Nach Fertigstellung der Gebäude sollen diese veräußert oder verpachtet werden. Es ist die Errichtung von ca. 72 Wohnungen möglich, was auch aus dem als Anlage beigefügten Bebauungsvorschlag ersichtlich ist.

### II. PLANUNTERLAGE

Als Planunterlage ist ein Katasterplan im Maßstab 1 : 1000, aufgestellt vom Katasteramt Braak mit Datum vom 11. 2. 1972, verwendet worden.

### III. BETROFFENE FLURSTÜCKE

Von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ist das Flurstück 1121/125 der Flur 9 tlw. Gemarkung Abbehausen, gelegen nordöstlich der L 60 und östlich des Tafelder Weges (Gelände der ehemaligen Landwirtschaftsschule).

### 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 §§ 49 ff, 80 ff und 85 ff des BBodMG, Grenzregelungen anzulegen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

V. KOSTEN:

Da die Erschließungsanlagen im Rahmen noch abuschließender 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 überschläglich ca. 120.000 DM betragen werden, satzungsgemäß mit 10 % beteiligen.

VI. VERSORGENSRIEHRICHTUNGEN

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

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

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

Ebenso erfolgt die Eit- und Gasversorgung durch Anschluß an die öffentlichen Gas- bzw. Eitversorgungsnetze der Energieversorgung Wasser-Ene AG.

VII. VERKEHRSMÄSSIGE ERSCHELFUNG

Die verkehrsmässige Erschließung erfolgt durch den Anschluß an den bereits ausgebauten Infelder Weg (Der grüne Weg), welcher in die L 60 einmündet. Innerhalb des Wohngebietes (Geltungsbereich) sind nur ca. 3 m breite befestigte Geh- und Fahrwege vorgesehen. Die Geh- und Fahrwege werden so ausgebaut, daß Versorgungsfahrzeuge und dergl. diese benutzen können. Für den Bedarf an Einsteleplätzen oder Garagen sind in der Planzeichnung gesonderte Flächen ausgewiesen worden, um den Verkehr aus dem Wohngebiet fernzuhalten.

Abbehausen, den **26. SEP. 1973** .....

.....  
*Kruse*  
 .....  
 Bürgermeister

.....  
*[Signature]*  
 .....  
 Gemeindefirektor



SATZUNG BETREFFEND DEN  
BEBAUUNGSPLAN NR. 9 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 24. Januar 1973.  
Anlage ist die Begründung und der Bebauungsvorschlag.

§ 2

GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfaßt das Flurstück 1121/125 der Flur 9 tlw. Gemarkung Abbehausen, gelegen nordöstlich der L 60 und östlich des Infelder Weges (Der grüne Weg) Gelände der ehemaligen Landwirtschaftsschule.

§ 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 GRUNDSTÜCKSFÄCHE

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 Mischgebiet im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

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

Die Zahl der zulässigen Garagen wird bestimmt durch die §§ 12 und 13 der Baunutzungsverordnung.

§ 7

INKRAFTTRETEN

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

Abbehausen, den ..26. September... 1973

*Krause*



*[Signature]*

Bürgermeister  
GENEHMIGT

Gemeindedirektor

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

Im Auftrag