

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 72 - Bookholzberg

1. GRUNDLAGEN UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan wird auf Grund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der zur Zeit geltenden Fassung in Verbindung mit den §§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. Teil I, S. 341) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 26. November 1968 (BGBl. Teil I, S. 1237) aufgestellt.

Das innerhalb seines Geltungsbereiches gelegene Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Um sicherzustellen, daß die Bebauung dieser Fläche der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung des Gemeindegebietes nicht zuwiderläuft, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

Die Notwendigkeit für die Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich auch aus der Entwicklungsaufgabe "Wohnen", die der Gemeinde Ganderkesee nach dem Raumordnungsprogramm für den Verwaltungsbezirk Oldenburg obliegt. Das bedeutet, daß die Gemeinde Wohngebiete für den Zuzug von außen zu entwickeln hat. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird folglich auch den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprochen. Ferner ist Ganderkesee als Entlastungsort im Rahmen der gemeinsamen Landesplanung Bremen-Niedersachsen ausgewiesen. Der Bebauungsplan dient der Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung des Ortsgebietes.

2. FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen im Bebauungsplan stützen sich auf § 9 BBauG unter Zugrundelegung des im § 1 a.a.O. aufgezeigten Leitbildes für die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung.

Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Zahl der Vollgeschosse werden so festgesetzt, daß sich ein sinnvoller Zusammenhang mit der in Bookholzberg bereits vorhandenen mehrgeschossigen Bebauung entwickelt.

Aufteilung und Bemessung der Verkehrsflächen sind aus dem Bebauungsentwurf, der Bestandteil dieser Begründung ist, zu entnehmen. Der Bebauungsplan weist Flächen für 53 Parkstände im öffentlichen Bereich für Besucher, Lieferanten und desgleichen aus. Diese Anzahl entspricht Nr. 5.2.2. der RAST-E, wonach für je 5 Wohnungen 1 Parkstand anzulegen ist. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden etwa 160 Wohnungen nach seiner vollständigen Durchführung vorhanden sein.

In dem Bebauungsplan ist ein Kinderspielfeld mit einer Größe von ca. 490 qm festgesetzt.

3. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Der Verlauf der Verkehrsflächen und die Zuschnitte der Baugrundstücke wurden so geplant, daß bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich werden.

4. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

An Erschließungsanlagen ist der Ausbau sämtlicher Planstraßen, Wohnwege, Fußwege, des Schäfersweges, des Hohenheider Weges und des Ohlenbuschweges vorgesehen. Die hierdurch entstehenden Erschließungskosten werden nach überschläglicher Ermittlung ca. 770.200,-- DM betragen. Die Gemeinde Ganderkesee trägt gemäß § 129 (1) Satz 3 des Bundesbaugesetzes 10 vom Hundert des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes. Die Aufwendungen der Gemeinde betragen ca. 77.020,-- DM.

Die Erschließungsmaßnahmen werden nicht von der Gemeinde Ganderkesee durchgeführt, sondern durch Erschließungsverträge auf Dritte übertragen werden. Diese werden auch die entstehenden Erschließungskosten abzüglich des Gemeindeanteils auf die erschlossenen Grundstücke umlegen.

Die Erschließungskosten setzen sich wie folgt zusammen:

a) Fahrbahnen	231.000,-- DM
b) Bürgersteige	150.000,-- DM
c) Regenwasserkanäle	145.200,-- DM
d) Straßenbeleuchtung	44.000,-- DM
e) Parkplätze	121.000,-- DM
f) Wohnwege	79.000,-- DM

5. VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN

Die Trinkwasserversorgung soll durch Anschluß des Baugebietes an das Netz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes erfolgen. Hierdurch entstehen der Gemeinde Ganderkesee keine Kosten.

6. ABWASSERBESEITIGUNG

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation. Die Arbeiten für die Verlegung der Schmutzwasserkanalisation werden von der Gemeinde Ganderkesee durch Erschließungsvertrag auf Dritte übertragen. Der Gemeinde Ganderkesee entstehen daher durch diese Maßnahme keine Kosten.

7. KOSTEN FÜR DIE ANLEGUNG DES SPIELPLATZES

Die Kosten für die Anlage des Kinderspielplatzes werden nach überschläglicher Ermittlung ca. 10.000,-- DM betragen. Die Gemeinde Ganderkesee trägt gemäß § 14 (2) des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze 10 vom Hundert des beitragsfähigen Aufwandes. Die Aufwendungen der Gemeinde betragen ca. 1.000,-- DM. Die Anlage des Kinderspielplatzes wird nicht von der Gemeinde Ganderkesee vorgenommen, sondern durch Erschließungsvertrag auf Dritte übertragen werden. Diese werden auch den Beitrag auf die im Spielplatzbereich gelegenen Grundstücke umlegen.

Ganderkesee, den 27. 11. 1975

J. J. J. J.

- Bürgermeister -



M. J. J.

- Gemeindedirektor -

Diese Begründung hat mit dem zugehörigen Bebauungsentwurf zum Bebauungsplan Nr. 72 - Bookholzberg gemäß § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 2.12.1974 bis 6.1.1975 öffentlich ausgelegen.

Ganderkesee, den 20. 11. 1976



M. J. J.

- Gemeindedirektor -