

## BEGRÜNDUNG

### ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 107 - BOOKHOLZBERG

#### 1 RECHTSGRUNDLAGE

Der Bebauungsplan wird aufgrund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der zur Zeit geltenden Fassung in Verbindung mit den §§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I, S. 2256), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6. Juli 1979 (BGBl. I, S. 949), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 15. Sept. 1977 (BGBl. I, S. 1763) und der Nieders. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 19. Juni 1978 (Nds. GVBl. S. 560) aufgestellt.

#### 2 VERANLASSUNG UND ZWECK

Durch den Bebauungsplan kann sichergestellt werden, daß die künftige Bebauung den Vorschriften des Bundesbaugesetzes und der Baunutzungsverordnung entspricht sowie zu der von der Gemeinde beabsichtigten städtebaulichen Ordnung beiträgt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt das Gebiet östlich des Ohlenbuschweges mit der vorhandenen Randbebauung sowie eine große, bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche. Um die Bebauung und Erschließung dieses Gebiets zu ermöglichen, werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans die im Bundesbaugesetz vorgeschriebenen Zulässigkeitsvoraussetzungen für Bauvorhaben geschaffen (§§ 30 und 33 BBauG).

#### 3 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen (W) aus. Der Bebauungsplan soll dazu beitragen, daß das im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaugebiet zu einer städtebaulich abgestimmten Erweiterung des bestehenden Siedlungsgebiets am Ohlenbuschweg führt. Er verfolgt die Absicht, keine beliebig austauschbare, gesichtslose Bebauung auszuweisen, sondern eine überschaubare und gegliederte sowie durch ein inneres Verbindungssystem erlebbare Ortserweiterung entstehen zu lassen. Durch ein abgestuftes Erschließungssystem und durch die Gruppierung gleichartiger Bauten in bestimmten Bereichen soll ein Siedlungsbild entstehen, das die Orientierung sowie die Identifikation fördert. Hierzu ist einerseits entlang den Anliegerstraßen eine strengere, giebelständige, den gekrümmten Straßenraum betonende Bebauung und andererseits eine lockere, sich um die Wohnhöfe gruppierende Bebauung vorgesehen.

Ferner soll durch unterschiedliche Grundstücksgrößen und damit auch durch unterschiedliche Gestaltungsvorschriften den verschiedenen Wünschen und Bedürfnissen sowie finanziellen Möglichkeiten Rechnung getragen werden.

#### 4 FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen im Bebauungsplan stützen sich auf § 9 BBauG unter Zugrundelegung des in § 1 a.a.O. aufgezeigten Leitbildes für die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der BauNVO. Der dem Bebauungsplan beigefügte Bebauungsvorschlag ist Bestandteil der Begründung. Er dient der Erläuterung der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen und baulichen Gestaltungsabsichten.

##### 4.1 BAULICHE NUTZUNG

Für die Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Art der baulichen Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt, da die nordöstlich angrenzende Fläche im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen ist. Weil sich das Planungsgebiet in der Randlage des Ortsteils Bookholzberg befindet, werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

Die ortsbildprägende Bebauung in Bookholzberg wird fast ausschließlich durch Gebäude mit geneigten Dächern bestimmt. Um dieses geschlossene Siedlungsbild auch innerhalb des Planungsgebiets fortzusetzen und damit den landschaftstypischen ortsüblichen Gegebenheiten Rechnung zu tragen, sind bei den Hauptgebäuden grundsätzlich geneigte Dächer vorgeschrieben.

Um den gekrümmten Straßenverlauf der Planstraßen A und B zu betonen, sind nur giebelständige Satteldachhäuser mit einer Neigung von 40° - 50° zulässig. Mit dieser steileren Neigung wird auch der besseren Ausnutzung des Dachraumes bei diesen kleineren Grundstücken Rechnung getragen.

Bei den Planstraßen D, E und F ist eine lockere, sich um die Wohnhöfe gruppierende Bebauung vorgesehen, wobei Sattel- und Walmdächer sowie versetzte Pultdächer mit einer Neigung von 35° - 50° festgesetzt werden. Damit wird die Möglichkeit eröffnet, auf diesen größeren Grundstücken auch Häuser ohne ausgebauten Dachraum entstehen zu lassen. Diese Wohnhöfe sind so ausgebildet, daß um die Wendeplätze eine kleine Nachbarschaft entstehen soll; insofern ist die nördliche Bebauung auch nicht an die hintere Grundstücksgrenze zurückgesetzt, sondern im gleichen Abstand wie die südliche festgesetzt. Die Trennungslinie zwischen den unterschiedlichen Firstrichtungen ist im Plan angegeben. Desweiteren wird die Höhenlage der Gebäude festgesetzt, um unterschiedliche Höhenlagen der einzelnen Gebäude zu vermeiden.

Um die Ausnutzung der kleineren Grundstücke nicht zu reduzieren, wird folgendes festgesetzt:

- Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen bleiben gemäß § 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bei der Ermittlung der Geschosßflächenzahl unberücksichtigt.

Um zu ermöglichen, daß das angestrebte Siedlungsbild erreicht wird, sind folgende Festsetzungen einzuhalten:

- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig,
- Garagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Garagen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Das allgemeine Wohngebiet wird aufgrund der Erschließung gegliedert:

- Straßenrandbebauung am Ohlenbuschweg
- Straßenrandbebauung an den Anliegerstraßen (Planstraßen A und B)
- Hofbebauung an den Wohnwegen (Planstraßen D, E und F)
- Bebauung im nördlichen Bereich.

a) Straßenrandbebauung am Ohlenbuschweg

Für diesen Bereich mit den größeren Grundstücken wird das Maß der baulichen Nutzung mit GRZ 0,3 und GFZ 0,4 bei eingeschossiger offener Bauweise festgesetzt. Es wird davon ausgegangen, daß dieser bereits bebaute Bereich z.T. erweitert und der Dachraum ausgebaut werden kann. Es sind nur Sattel- und Walmdächer sowie gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer Neigung von 35 - 50° zulässig, deren Firstrichtung festgesetzt ist.

b) Straßenrandbebauung an den Anliegerstraßen

Für diesen Bereich mit den kleineren Grundstücken wird das Maß der baulichen Nutzung mit GRZ 0,3 und GFZ 0,5 bei eingeschossiger offener Bauweise festgelegt. Es sind nur Einzelhäuser mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig. Um einen städtebaulich geschlossenen Straßenraum zu erzeugen, sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 40 - 50° zulässig, deren Firstrichtung festgesetzt ist.

c) Hofbebauung an den Wohnwegen

Für diesen Bereich mit den großen Grundstücken wird das Maß der baulichen Nutzung mit GRZ 0,3 und GFZ 0,4 bei eingeschossiger offener Bauweise festgesetzt. Es sind Einzelhäuser mit nicht mehr als 2 Wohnungen und nur Sattel- und Walmdächer sowie gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer Neigung von 35 - 50° zulässig, deren Firstrichtung festgesetzt ist.

d) Bebauung im nördlichen Bereich

Für diesen Bereich wird das Maß der baulichen Nutzung mit GRZ 0,3 und GFZ 0,5 bei eingeschossiger offener Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser mit nicht mehr als 2 Wohnungen und Doppelhäuser mit nicht mehr als 2 Wohnungen pro Doppelhaushälfte und Satteldächer mit einer Neigung von 40 - 50°, deren Firstrichtung festgesetzt ist, zulässig.

#### 4.2 GRÜNFLÄCHEN

Zur Durchgrünung und Gliederung des Siedlungsgebiets werden ein Kinderspielplatz, ein Bolzplatz, eine Parkanlage und mehrere Flächen mit Verkehrsgrün als öffentliche Grünflächen ausgewiesen, die sich ausgehend vom Knickpunkt der Anliegerstraßen in östlicher Richtung entwickeln.

Diese öffentlichen Grünflächen sollen nicht nur dem Bebauungsplangebiet, sondern auch der näheren Umgebung dienen und gleichzeitig auch die Forderungen des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes erfüllen, wonach für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 107 - Bookholzberg ein Spielplatz mit einer Nettospielfläche von 480 qm erforderlich ist. Im vorliegenden Bebauungsplan beträgt die Größe des festgesetzten

	Kinderspielplatzes	2.100 qm
und des	Bolzplatzes	3.500 qm
		<hr/>
insgesamt		5.600 qm.
Als Parkanlage werden		1.800 qm und
als Verkehrsgrün		400 qm festgesetzt.

#### 4.3 ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die vom Ohlenbuschweg als Sammelstraße mit einem Straßenprofil von 13,5 m (1,5 m Gehweg, 2,0 m Grün- bzw. Parkstreifen, 6,5 m Fahrbahn, 2,0 m Grün- bzw. Parkstreifen, 1,5 m Gehweg) anbindenden Anliegerstraßen mit einem Straßenprofil von 12,5 m (1,5 m Gehweg, 2,0 m Grün- bzw. Parkstreifen, 5,5 m Fahrbahn, 2,0 m Grün- bzw. Parkstreifen, 1,5 m Gehweg), die jeweils in einem Wendeplatz  $R = 9,0$  m enden.

Ausgehend von diesen Anliegerstraßen wird das Gebiet weiter über 3 befahrbare Wohnwege mit einem Straßenprofil von 5,5 m (0,5 m Randstreifen, 4,5 m Fahrbahn, 0,5 m Randstreifen) erschlossen, die ebenfalls jeweils in einem Wendeplatz mit  $R = 9,0$  m enden.

Im nördlichen Bereich erfolgt die Erschließung über einen befahrbaren Wohnweg, der als Stich ausgebildet ist (der bei einer späteren Erweiterung fortgesetzt werden soll), mit einem Straßenprofil von 8,0 m (1,5 m Gehweg, 4,5 m Fahrbahn, 2,0 m Grün- bzw. Parkstreifen).

Die nach RAST-E erforderlichen Parkstände im öffentlichen Bereich für Besucher, Lieferanten und desgleichen sind auf dem Grün- bzw. Parkstreifen beidseits der Fahrbahn der Anliegerstraßen und auf der Zentrumsfläche der Wendeplätze der befahrbaren Wohnwege unterzubringen. Eine Fläche für 28 Parkstände trägt Nr. 5.2.2. der RAST-E Rechnung, wonach für je 5 Wohnungen 1 Parkstand anzulegen ist.

Nach Durchführung des Bebauungsplans werden in seinem Geltungsbereich etwa 70 Wohnungen vorhanden sein.

Von den Wendeplätzen der befahrbaren Wohnwege im östlichen Bereich besteht die Möglichkeit, über 2,5 m breite öffentliche Wege die öffentlichen Grünflächen zu erreichen.

#### 4.4 BEPFLANZUNG

Für den Ort Bookholzberg und die umgebende Landschaft ist die noch teilweise gut erhaltene Knick- bzw. Baumheckenstruktur in der Feldflur typisch. Diese Elemente bilden die nördliche und südliche Grenze des Geltungsbereichs und sollen der Gliederung der später beabsichtigten nördlichen und südlichen Erweiterungen des Siedlungsgebiets dienen. Aus diesem Grunde sind vorhandene Einzelbäume und flächenhafte Strauchgruppen bzw. Baumhecken dauernd zu erhalten. Insbesondere ist während der Bauzeit durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen jegliche Beeinträchtigung zu vermeiden.

Um die von den öffentlichen Grünflächen möglicherweise ausgehende Belästigung auf die angrenzenden Grundstücke weitestgehend zu mindern, ist ein 5,0 m breiter Pflanzstreifen ausgewiesen, der als ca. 1,0 m hoher Knick durch Geländemodellierung ausgeführt werden soll. Aus diesem Grunde wird der Pflanzstreifen mit 3,0 m Breite auf der öffentlichen Grünfläche und mit 2,0 m Breite auf den angrenzenden Grundstücksflächen festgesetzt. Diese durch Pflanzgebot gekennzeichneten Flächen sind ausreichend mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Für die Bepflanzung sind nur landschaftstypische und standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, wie z.B. Stieleiche, Hainbuche, Rotbuche, Bergahorn, Sandbirke, Eberesche, Haselnuß, Holunder, Schlehe, Hundsrose, Vogelkirsche, Hartriegel, Pfaffenhütchen u.ä.. Zur Betonung des Straßenraumes der Anliegerstraßen, der Wendeplätze der befahrbaren Wohnwege sowie der Fußwege zwischen Wendeplätzen und öffentlichen Grünflächen sind großkronige Laubbäume anzupflanzen, wie z.B. Linde, Buche, Eiche und Kastanie.

### 5 VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN

#### 5.1 TRINKWASSERVERSORGUNG

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

#### 5.2 STROMVERSORGUNG/GASVERSORGUNG

Die Stromversorgung soll durch den Anschluß an das Netz der Energieversorgung Weser-Ems AG erfolgen. Hierdurch entstehen der Gemeinde keine Kosten. Für eine Umformerstation ist eine 3 x 6 m große Versorgungsfläche am südlichen Rand der öffentlichen Grünfläche ausgewiesen.

Die Gasversorgung des Plangebiets erfolgt unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Gesichtspunkte durch den Anschluß an das vorhandene Erdgasnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG.

#### 5.3 ABWASSERBESEITIGUNG

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluß an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation.

#### 5.4 REGENWASSERBESEITIGUNG

Das Oberflächenwasser aus dem gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wird der öffentlichen Regenwasserkanalisation zugeführt.

#### 5.5 ABFALLBESEITIGUNG, VERSORGUNGS- UND RETTUNGSWEGE

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch Anschluß der Grundstücke an die vom Landkreis Oldenburg betriebene öffentliche Müllabfuhr. Die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche gewährleistet die Erreichbarkeit der Grundstücke durch die Müllfahrzeuge wie auch durch Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge.

#### 6 DURCHFÜHRUNG

Die Durchführung des Bebauungsplans erfordert keine bodenordnerischen Maßnahmen, da sich die noch zur Bebauung anstehenden Flächen im Eigentum der Gemeinde befinden.

#### 7 ALSBALD ZU TREFFENDE MASSNAHMEN

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:

a) Ausbau der Anliegerstraßen	DM	300.750,--
b) Ausbau der befahrbaren Wohnwege	DM	259.850,--
c) Ausbau der Fußwege zum öffentlichen Grün	DM	24.500,--
d) Verlegen des Schmutzwasserkanals	DM	184.500,--
e) Verlegen des Regenwasserkanals	DM	163.800,--
f) Anlegen der öffentlichen Grünfläche mit Kinderspielplatz, Bolzplatz und Parkanlage	DM	223.000,--
g) Anschüttung	DM	140.000,--

---

insgesamt	DM	1.296.400,--
-----------	----	--------------

---

Aus diesen Maßnahmen entstehen Kosten in Höhe von DM 1.296.400,--. Hiervon werden DM 1.185.210,-- auf die erschlossenen Grundstücke umgelegt.

Der verbleibende Rest in Höhe von DM 111.190,-- wird durch Bereitstellung im Rahmen des Vermögenshaushalts finanziert.

8 SONSTIGES

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.5.1978, Nds. GVBl. S. 517).

Ganderkesee, den 26. Februar 1981

*H. Imken*

- Bürgermeister -



*W. W. W.*

- Gemeindedirektor -

Diese Begründung hat mit dem zugehörigen Bebauungsplanentwurf zum Bebauungsplan Nr. 107 - Bookholzberg gemäß § 2 a (6) des Bundesbaugesetzes vom 5. Mai 1980 bis 6. Juni 1980 öffentlich ausgelegen.

Ganderkesee, den 26. Februar 1981



*W. W. W.*

- Gemeindedirektor -

Hat vorgelegen

Oldenburg, den 11.5.81

Bez.-Reg. Weser-Ems

im Auftrag

*G. G.*

ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 107 - BOOKHOLZBERG

FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche	5,01 ha	100 %
Nettobauflächen	3,48 ha	70 %
Verkehrsflächen	0,75 ha	15 %
Öffentliche Grünflächen	0,78 ha	15 %

Es werden 52 Grundstücke mit 450 qm bis 1.250 qm, im Mittel von 670 qm, gebildet.