

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 144 - BOOKHOLZBERG
MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN

ORIGINAL**1 RECHTSGRUNDLAGE**

Aufgrund des § 1 Abs.3 und der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBI. I, S. 2191), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 i.V.m. Art. 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBI. II, S. 1122), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI. I, S. 132) und der §§ 56 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung vom 23.07.1973 (Nds. GVBl. S. 259), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.04.1986 (Nds. GVBl. S. 103) i.V.m. § 1 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVBauGB) vom 14.07.1987 (Nds. GVBl. S. 122), und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i.d.F. vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Art. III des Gesetzes vom 26.11.1987 (Nds. GVBl. S. 214) hat der Rat der Gemeinde Ganderkesee in seiner Sitzung am 01.03.1989 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 144 - Bookholzberg beschlossen.

2 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich umfaßt ein ca. 0,9 ha großes Gebiet östlich des Hermelinweges, nördlich der Fischstraße und ca. 90 m westlich des Brinkmannsweges.

3 VERANLASSUNG UND ZWECK

Durch den Bebauungsplan soll sichergestellt werden, daß die künftige Bebauung den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entspricht sowie zu der von der Gemeinde Ganderkesee beabsichtigten städtebaulichen Ordnung beiträgt. Um die Bebauung der noch freien Grundstücke zu ermöglichen, werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die im Baugesetzbuch vorgeschriebenen Zulässigkeitsvoraussetzungen für Bauvorhaben (§§ 30 und 33 BauGB) geschaffen.



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Flächennutzungsplan (siehe 14. Änderung) als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Der Bebauungsplan soll dazu beitragen, daß die Bebauung der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Bauflächen zu einer städtebaulich abgestimmten Weiterentwicklung und Erweiterung des bestehenden Siedlungsgebietes zwischen Vollersweg und Brinkmannsweg führt.

Insgesamt sollen dadurch eine Stärkung des Ortes zur Verbesserung der allgemeinen Lebensverhältnisse für dessen Einwohner sowie eine Erhöhung der Wirtschaftlichkeit und Leistungsfähigkeit von Gemeinbedarfseinrichtungen erreicht und die vorhandenen Erschließungsstraßen ökonomischer genutzt werden.

Die Notwendigkeit für die Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich auch aus der Vollziehung der der Gemeinde im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Oldenburg zugewiesenen besonderen Entwicklungsaufgabe "Wohnen". Danach hat die Gemeinde Wohngebiete zu entwickeln, die über den oben beschriebenen Eigenbedarf hinausgehen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird folglich auch den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprochen.

4 SITUATIONSANALYSE

Das Planungsgebiet wird begrenzt

- im Westen durch die Bauzeile westlich des Hermelinweges,
- im Süden durch die vorhandene Bebauung an der Fischstraße,
- im Osten durch das große Grundstück am Brinkmannsweg 29,
- im Norden durch die landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches wird zu einem Teil landwirtschaftlich genutzt und ist zum anderen Teil brachgefallen. Am nördlichen Rand stehen vereinzelt Erlen. Ein Graben verläuft von der Fischstraße zum nördlichen Rand des Geltungsbereiches. Für die Fischstraße besteht z.Z. nur eine provisorische Wendeanlage innerhalb des Geltungsbereiches.

5 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

5.1 BAUSTRUKTUR

Die vorhandene Bebauung zwischen Vollersweg und Brinkmannsweg hat sich beiderseits der Fischstraße bis zum Geltungsbereich entwickelt. Östlich des Vollersweges hat in jüngster Zeit eine Bebauung beiderseitig des Hermelinweges (Bebauungsplan Nr. 130) stattgefunden. Insofern muß die vorhandene Erschließung als unwirtschaftlich angesehen werden; angestrebt wird eine Verbindung für Fußgänger, Radfahrer und Notfahrzeuge einschließlich Müllfahrzeuge zwischen Hermelinweg und Fischstraße.

Der Bebauungsplan verfolgt die Absicht, mit einer wirtschaftlich vernünftigen Erschließung eine überschaubare und gegliederte Ortserweiterung entstehen zu lassen. Ferner soll durch den Zuschnitt der Grundstücke der Zielsetzung nach einem attraktiven Kleinsiedlungsgebiet Rechnung getragen werden. Mit der beabsichtigten Errichtung von ca. 10 eingeschossigen Gebäuden auf durchschnittlich ca. 650 m² großen Grundstücken werden die Voraussetzungen für eine kleine und damit überschaubare Siedlungserweiterung bzw. -arrondierung geschaffen.

Insgesamt wird mit den ausgewiesenen Möglichkeiten im Bebauungsplan folgendes erreicht:

- maßstäbliche Aufnahme der vorhandenen Bebauung in der Umgebung,
- verkehrsberuhigte Verbindung zwischen den vorhandenen Erschließungen bis zum Vollersweg,
- Anordnung der Gebäude um die geplante Wendeanlage mit parkartiger Grünfläche,
- aufgelockerte Abpflanzung zur landwirtschaftlichen Nutzfläche im Norden als Ortsrandausbildung.

5.2 ERSCHLIESSUNGSSTRUKTUR

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt im Westen vom Hermelinweg; die verkehrsberuhigte Erschließung mündet in eine Wendeanlage mit R = 14 m, deren Mitte 18 x 18 m mit abgeknickten Ecken als parkartige Grünfläche ausgebildet wird. Die geplante Erschließung im Geltungsbereich soll zwar auch eine Verbindung darstellen, im wesentlichen aber die Erschließung für das neue Wohngebiet übernehmen.

Eine mögliche Verbindung zum Brinkmannsweg soll durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert werden.

Für die Fischstraße wird eine Wendeanlage mit $R = 8 \text{ m}$ ausgewiesen. Beide Wendeanlagen sind durch eine Notüberfahrt miteinander verbunden, um für Fußgänger, Radfahrer, Müll- und Notfahrzeuge eine Verknüpfung zu ermöglichen.

5.3 GRÜNFLÄCHEN

Spielmöglichkeiten für Kinder sind auf der angrenzenden öffentlichen Grünfläche - Spielplatz - im Bebauungsplan Nr. 130 westlich des Geltungsbereiches vorhanden; damit können auch die erforderlichen Spielflächen in diesem Bebauungsplan abgedeckt werden. In der Mitte der Wendeanlage wird eine öffentliche Grünfläche als Parkanlage mit ca. 300 m^2 eingerichtet.

5.4 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

Die Freiflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen im Sinne des Kleinsiedlungsgebietes als Nutz- und Ziergärten angelegt werden. Entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches befinden sich vereinzelt Erlen. Diese Bäume sollen in einen $2,0 \text{ m}$ breiten Pflanzstreifen integriert werden, der den Ortsrand bilden soll. Im Verkehrsraum sollen als Platzumgrenzung an verschiedenen Stellen Bäume möglichst gleicher Art angepflanzt werden. Darauf abgestimmt sind zur Straßenseite der vorgeschlagenen Grundstücke hin Hecken aus heimischen Gehölzen als Einfriedung festgesetzt.

Insofern kann davon ausgegangen werden, daß die vorgesehene Bebauung nur eine geringfügige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes in der nördlichen Gemarkung des Ortsteils Bookholzberg darstellt. Hinzukommt, daß durch die Nutzung des Geländes als Kleinsiedlungsgebiet die Vegetation weitgehend sichergestellt wird. Über den Vollersweg, den Hermelinweg und die Fischstraße sind die Anknüpfung und der Zugang zu diesem Landschaftsteil sichergestellt. Durch die Pflanzfestsetzungen sowie durch die vorgesehene Ausweisung als Kleinsiedlungsgebiet mit relativ großen Grundstücken wird außerdem eine Beeinträchtigung des Kleinklimas vermieden.

Aus den vorgenannten Gründen sind die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege weitestgehend berücksichtigt.

5.5 ZUSAMMENFASSUNG

Durch die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen wird den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und an die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung entsprochen. Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind berücksichtigt sowie der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden.

6 FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen im Bebauungsplan stützen sich auf § 9 BauGB unter Zugrundelegung des in § 1 BauGB aufgezeigten Leitbildes für die Aufstellung von Bauleitplänen sowie auf die Bestimmungen der BauNVO.

6.1 BAULICHE NUTZUNG

Für die Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung Kleinsiedlungsgebiet (WS) festgesetzt, da das Planungsgebiet in der Nähe landwirtschaftlich genutzter Flächen liegt. Wegen der Lage am Rand des Ortsteiles Bookholzberg werden die in § 2 Abs. 3 und Nr. 2 bis 4 BauNVO aufgeführten Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes; die Ausnahme nach § 2 Abs. 3 Nr. 1 wird allgemein zugelassen.

Um eine maßstabsgerechte, mit der vorhandenen Siedlungsstruktur am Vollersweg abgestimmte Bebauung zu erreichen, wird 1 Vollgeschoß festgesetzt. Als zulässige Grundflächenzahl wird 0,2 und als zulässige Geschosßflächenzahl 0,3 festgesetzt.

6.2 BAUWEISE

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung werden gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO nur Einzelhäuser zugelassen, wobei gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen und Garagen im Sinne von § 14 BauNVO innerhalb der Vorgartenzone unzulässig sind.

Zur Betonung des Straßenraumes wird die Stellung der baulichen Anlagen als zulässige Hauptfirstrichtung festgesetzt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigen die für Kleinsiedlungen geforderte Mindestgröße der Baugrundstücke von 600 m².

Unter dem Gesichtspunkt einer abgestimmten Erweiterung der Bebauung am Hermelinweg sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 35-50° zulässig, wobei die Walmfirste bis zu 65° geneigt sein dürfen. Es ist nur eine Traufhöhe bis 3,80 m erlaubt. Dem gleichen Zweck dient die Festsetzung der Sockelhöhe (Erdgeschoßfußbodenoberkante) auf maximal 0,60 m über Fahrbahnoberkante, dabei darf die Firsthöhe von 9,0 m nicht überschritten werden.

6.3 ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt vom Hermelinweg aus über die Planstraße A, die nach ca. 25 m in die Wendeanlage mit R = 14 m mündet. Die Planstraße hat eine Mindestbreite von 5,5 m. Die weitere Erschließung erfolgt über die Planstraße B als Verlängerung der Fischstraße, die auch nach ca. 25 m in diese Wendeanlage C mündet. Zwischen beiden Wendeanlagen besteht eine Verbindung für Fußgänger, Radfahrer, Müll- und Notfahrzeuge. Die Möglichkeit einer Verbindung nach Osten in Richtung Brinkmannsweg wird durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht offengehalten.

Die Planstraßen werden als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" (§ 42 Abs. 4a StVO) ausgewiesen (im Sinne der Gestaltungsgrundsätze der RAS-E, Entwurf 1981). Diese Ausbildung der inneren Erschließung unterstützt den Charakter und die Ausprägung der Siedlungserweiterung. Die erforderlichen öffentlichen Stellplätze werden innerhalb der Verkehrsfläche untergebracht.

6.4 VERSORGUNGS- UND ABWASSERLEITUNGEN

Im südlichen Bereich ist eine Abwasserleitung vorhanden, von der ein Sicherheitsabstand von 1,5 m zu beiden Seiten eingehalten werden muß und für die ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger ausgewiesen wird. In nördlicher Richtung ist ein Leitungsrecht für die Ableitung des Oberflächenwassers ausgewiesen, um den Zufluß zu den Gräben zu gewährleisten.

6.5 KINDERSPIELPLATZ / PARKANLAGE

Am Hermelinweg im westlich angrenzenden Kleinsiedlungsgebiet ist ein Kinderspielplatz von ca. 500 m² vorhanden. In der Mitte der Wendeanlage wird eine ca. 300 m² öffentliche Grünfläche als Parkanlage angelegt.

6.6 BEPFLANZUNG / EINFRIEDUNG

Als Einfriedungen sind Koniferen (Nadelgehölze) in einer Breite von 2,5 m von der Grundstücksgrenze unzulässig. Zur Straßenseite sind als Einfriedungen nur Hecken mit einheimischen Gehölzen bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig, um den Charakter des Kleinsiedlungsgebietes noch weiter zu unterstützen; entlang anderer Grenzen sind Einfriedungen bis 1,20 m zulässig.

7 VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN

7.1 VERSORGUNG

Die Trinkwasserversorgung soll durch den Anschluß des Baugebietes an das Netz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes, die Stromversorgung durch den Anschluß an das Netz der Energieversorgung Weser-Ems AG erfolgen. Hierdurch entstehen der Gemeinde Ganderkesee keine Kosten. Die Versorgung mit Erdgas ist möglich.

7.2 ENTSORGUNG

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation, und das Oberflächenwasser aus dem gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird der öffentlichen Regenwasserkanalisation zugeführt.

8 DURCHFÜHRUNG

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert keine bodenordnenden Maßnahmen, da sich die Fläche im Eigentum der Gemeinde befindet.

9 ALSBALD ZU TREFFENDE MASSNAHMEN

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:

a) Herstellung der Planstraße A, der Planstraße B und der Wen- deanlage C	DM 218.000,--
b) Verlegen des Schmutzwasserkanals	DM 69.000,--
c) Verlegen des Regenwasserkanals	DM 66.000,--
d) Anlegen der Parkanlage	DM 40.000,--

Insgesamt	DM 393.000,-- =====

Aus diesen Maßnahmen entstehen Kosten in Höhe von DM 393.000,--. Hier-
von werden DM 360.700,-- auf die erschlossenen Grundstücke umgelegt.
Der verbleibende Restbetrag von DM 32.300,-- wird durch Bereitstellung
im Rahmen des Vermögenshaushaltes finanziert.

10 SONSTIGES

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschicht-
liche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese zu melden (Niedersäch-
sisches Denkmalsschutzgesetz vom 30. Mai 1978, Nds. GVB1. S. 517).

Ganderkesee, den 11. MAI 92

Schack
.....
(Bürgermeister)



Münne
.....
(Gemeindedirektor)

Hat vorgelegen

Wildeshausen, den 21.09.92

Im Auftrage

Eilers
.....
Eilers

