

## BEGRÜNDUNG

### ZUR NEUFASSUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12 - BOOKHOLZBERG

#### 1 RECHTSGRUNDLAGE

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i. d. F. vom 18.8.1976 (BGBl. I, S. 2256, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom 6.7.1979 (BGBl. I, S. 949) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i. d. F. vom 18.10.1977 (Nds. GVBl. S. 497), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.10.1980 (Nds. GVBl. S. 385) hat der Rat der Gemeinde Ganderkesee diesen Bebauungsplan Nr. 12 - Bookholzberg (Neufassung), bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, einschließlich dieser Begründung beschlossen.

#### 2 VERANLASSUNG

Im Bereich des bisherigen Bebauungsplanes haben sich im Laufe der Zeit einige Voraussetzungen geändert, die eine Änderung des Bebauungsplanes aus dem Erfordernis einer sinnvollen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung notwendig machen:

- geplante Untertunnelung der Bundesbahnstrecke Bremen-Oldenburg für Fußgänger und Radfahrer
- geplanter Parkplatz für den Bahnhofsbereich
- geplanter Spielplatz mit Parkanlage
- Erweiterung des Bebauungsplanbereiches um die Dreiecksfläche zwischen B 212 und Bundesbahn
- Abriß des Eckhauses B 212 und Straße 'Zum Hang'

Um diese neuen städtebaulichen Aspekte zu berücksichtigen und um die im Bundesbaugesetz (BBauG) vorgeschriebenen Zulässigkeitsvoraussetzungen für Erweiterungs- bzw. noch zu erstellende Neubauten zu schaffen, ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee wurde am 27.7.1978 genehmigt und daher sind die Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes erfüllt.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ganderkesee weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnbaufläche (W) sowie gemischte Baufläche (M) als auch Flächen für den Gemeinbedarf (Kindergarten und Kirche) aus.

Im Bebauungsplan wird die Wohnbaufläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) und die gemischte Baufläche als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Hierin wird eine sinnvolle Differenzierung zwischen den Bauflächen entlang der Stedinger Straße (B 212) einerseits und den Bauflächen östlich davon andererseits gesehen. Die ausgewiesenen Bauflächen sind bis auf wenige Ausnahmen bebaut und die Erschließungen erstellt.

### 3 FESTSETZUNGEN, PLANUNGSZIELE, ERSCHLIESSUNG

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 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO).

Der dem Bebauungsplan beigegefügte Bebauungsvorschlag ist Bestandteil der Begründung. Er dient der Erläuterung der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden städtebaulichen und baulichen Gestaltungsabsichten.

#### 3.1 BAULICHE NUTZUNG

Die Abmessungen der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Grund- und Geschoßflächenzahl sind so festgesetzt, daß Gebäude erstellt werden können, die den heutigen Bedürfnissen entsprechen. Der Bebauungsplan weist eine offene Bauweise aus, wobei mit Ausnahme der Gemeinbedarfsflächen nur Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen sind. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so ausgewiesen, daß in der Regel eine Straßenrandbebauung durchgeführt wird. Es handelt sich dabei, im ganzen gesehen, um die Fortsetzung des in der Umgebung vorhandenen Siedlungscharakters. Dem trägt auch die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im WA mit GRZ 0,4 und GFZ 0,4, im MI mit GRZ 0,4 und GFZ 0,7 sowie bei den Flächen für den Gemeinbedarf mit GRZ 0,4 und GFZ 0,6 Rechnung.

Im überwiegenden Teil des Mischgebietes ist die Firstrichtung der Hauptgebäude parallel zur Bundesstraße B 212 festgesetzt, um die zulässigen zweigeschossigen Gebäude nicht so hoch und in ihrer Baumasse dem Charakter der umgebenden Bebauung angepaßt erscheinen zu lassen. Damit soll auch ein abgestimmtes städtebauliches Erscheinungsbild zwischen der St.-Bernhard-Straße und der Bundesbahn erreicht werden.

#### 3.2 GRÜNFLÄCHEN

Im Norden des Bebauungsplangebietes ist ein Kinderspielplatz ausgewiesen, der sowohl der Versorgung des überplanten Gebietes als auch der näheren Umgebung dienen und damit die Forderungen des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes erfüllen soll. Im vorliegenden Bebauungsplan beträgt die Größe des festgesetzten Spielplatzes ca. 2.100 qm. Die sich anschließenden Grünflächen nach Süden und Westen werden als Parkanlagen ausgewiesen, ebenso wie der nord-östliche Hang zwischen 'Kurze Straße' und 'Im Grund'.

#### 3.3 ERSCHLIESSUNG

Das Straßenprofil der fertiggestellten Straßen beträgt 10,00 m; Straße Zum Hang, St.-Bernhard-Straße und Friedensweg mit 6,00 m Fahrbahn und 2 x 2,00 m Gehweg, Parallelstraße zur Stedinger Straße zwischen Straße Zum Hang und Friedensweg mit 1,80 m Gehweg, 6,50 m Fahrbahn, 2,00 m Parkspur, 0,70 m Randstreifen. An dieser Parallelstraße sowie nördlich und südlich davon sind ca. 45 öffentliche Stellplätze für Besucher, Kunden, Lieferanten und dergleichen ausgewiesen, womit den Forderungen der Rast-E Rechnung getragen ist.

Gegenüber der vorgesehenen Untertunnelung der Bundesbahnstrecke Oldenburg-Bremen mit einem Aufgang zum Bahnsteig ist eine öffentliche Parkfläche mit ca. 38 Stellplätzen für den Bahnhofsbereich ausgewiesen. Der vorhandene Gehweg von der Straße Zum Hang zur Stedinger Straße ist im Bebauungsplan ausgewiesen sowie die Gehwegverbindung zum Friedhof.

### 3.4 VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN

Die Trinkwasserversorgung (durch den Anschluß des Baugebietes an das Netz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes) und die Stromversorgung (durch den Anschluß an das Netz der Energieversorgung Weser-Ems AG) sind bereits vorhanden.

Im östlichen Bereich neben dem Gehweg von der Kurzen Straße zum Friedhof ist eine Umformerstation mit 3,00 x 3,00 m Grundfläche vorhanden.

### 3.5 ABWASSERBESEITIGUNG

Die Abwasserbeseitigung erfolgt bereits durch die öffentliche Schmutzwasserkanalisation.

### 3.6 REGENWASSERABLEITUNG

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

## 4 DURCHFÜHRUNG

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich, da sämtliche Grundstücke schon parzelliert sind (wie im Bebauungsvorschlag).

### GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Zur positiven Fortentwicklung des Ortsbildes werden für die Straßenbebauung zwischen der St.-Bernhard-Straße und der Bahnlinie die Firstrichtung und die Dachneigung festgesetzt.

Die entschiedene Firstrichtung bewirkt in der Aneinanderreihung geordnete städtebauliche Strukturen, welche als ruhig empfunden werden.

## 6 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. Mai 1978, Nds. GVB1. S. 517).

Ganderkesee, den 30.4.81

*H. Fuchs*

- Bürgermeister -



*Mein*

- Gemeindedirektor -

## ERGÄNZUNG DER BEGRÜNDUNG ZUR NEUFASSUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 12

Der Rat der Gemeinde Ganderkesee tritt der Auflage des Landkreises Oldenburg zur Genehmigung des Bebauungsplans Nr. 12 - Bookholzberg bei. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12 - Bookholzberg wird um den Punkt 7 erweitert, der folgende Formulierung erhält:

### 7 ALSBALD ZU TREFFENDE MASSNAHMEN

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans (Resterschließung) sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:

a) Ausbau der Straßen	DM 335.000,--
b) Anlegung der öffentlichen Grünfläche mit Kinderspielplatz, Bolzplatz und Parkanlage	DM 248.000,--
	<hr/>
	DM 583.000,--
	=====

Aus der Resterschließung entstehen Kosten von DM 583.000,--, wovon DM 524.700,-- auf die erschlossenen Grundstücke umgelegt werden. Der Restbetrag von DM 58.300,-- wird durch Bereitstellung im Rahmen des Vermögenshaushalts finanziert.

Ganderkesee, den 17.12.1981

*H. Lunkew*

- Bürgermeister -



*Meine*

- Gemeindedirektor -