

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 72 A - Bookholzberg

1. GRUNDLAGEN UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANS

Der Bebauungsplan wird aufgrund der §§ 6 und 40 der Nieders. Gemeindeordnung in der zur Zeit geltenden Fassung in Verbindung mit den §§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I, S. 2256), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6.7.1979 (BGBl. I, S. 949), und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 15. Sept. 1977 (BGBl. I, S. 1763) aufgestellt.

Das innerhalb seines Geltungsbereichs gelegene Gelände ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Eigentümerin des - mit Ausnahme der beiden Teilstücke des Hohenheider Weges und des Ohlenbuschweges - einzigen im Bebauungsplangebiet gelegenen Grundstücks, eine gemeinnützige Wohnungsbau-gesellschaft, plant seit längerer Zeit, auf diesem Grundstück Wohnhäuser zu errichten.

Das Gelände liegt günstig zum Ortskern und zu den vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (Schulen, Bahnhof, Arbeitsstätten, Einkaufsmöglichkeiten und Erholungseinrichtungen).

Daher ist die Bebauung in diesem Gebiet zweckmäßig. Es besteht hier auch eine ständig wachsende Nachfrage nach Bauplätzen. Um diese geplante Bebauung zu ermöglichen und ortsplanerisch zu leiten und um die im Bundesbaugesetz vorgeschriebenen Zulässigkeitsvoraussetzungen für den Bau neuer Häuser und die Voraussetzungen für die Erschließung zu schaffen, ist die Bebauungsplanaufstellung erforderlich.

Auch wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprochen, wonach der Gemeinde Ganderkesee unter anderem die besondere Entwicklungsaufgabe "Wohnen" zugewiesen worden ist. Diese Aufgabe besagt, daß die Gemeinde über den Eigenbedarf hinaus auch Baugebiete für den Zuzug von außen zu entwickeln hat.

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, auf die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung und der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes.

Die Abmessungen der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Grund- und Geschoßflächenzahlen werden so festgesetzt, daß Häuser gebaut werden können, die den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechen.

Der Bebauungsplan weist die offene Bauweise aus. In seinen Hauptbereichen wird dies durch die Festsetzung eingeschränkt "nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig". Damit wird dem in der Umgebung bereits vorhandenen Siedlungscharakter Rechnung getragen, was für die geordnete Entwicklung des Ortes notwendig ist.



Hat vorgelegen

Oldenburg, den 2.5.80

Bez.-Reg. Weser-Ems

Im Auftrage

Die Festsetzung einer Bauweise für einen Teilbereich, die Häuser mit höchstens 4 Wohnungen zuläßt, sowie die Zulassung von zwei Vollgeschossen in diesem Bereich, soll nicht nur den verschiedenen Wünschen und Möglichkeiten der künftigen Bewohner dieses Gebiets Rechnung tragen, sondern auch einer Gliederung des Baugebiets dienen.

Aufteilung und Bemessung der Verkehrsflächen sind aus dem Bebauungsentwurf, der Bestandteil dieser Begründung ist, zu entnehmen. Der Verlauf der Verkehrsflächen wurde so gewählt, daß in dem neuen Wohngebiet kein Durchgangsverkehr entstehen kann. Die Wohngrundstücke werden also weitgehend vor Verkehrslärm und anderen Auswirkungen des Straßenverkehrs geschützt. Der Bebauungsplan weist 18 Flächen für Parkstände im öffentlichen Bereich für Besucher, Lieferanten und desgleichen aus. Diese Anzahl trägt Nr. 5.2.2. der RAST-E Rechnung, wonach für je 5 Wohnungen 1 Parkstand anzulegen ist. Nach der Durchführung des Bebauungsplans werden in seinem Geltungsbereich etwa 60 Wohnungen vorhanden sein.

3. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, weil sich im gesamten Bebauungsplangeltungsbereich nur zwei vorhandene öffentliche Straßen und ein einem Eigentümer gehöriges Grundstück befinden.

4. ERSCHLIESSUNG

An Erschließungsanlagen ist der Ausbau der im Geltungsbereich des Bebauungsplans geplanten Straßen- und Fußwege vorgesehen.

5. VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN

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

6. ABWASSERBESEITIGUNG

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation.

7. REGENWASSERABLEITUNG

Das Oberflächenwasser aus dem gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in Regenwasserleitungen gesammelt und nach vorheriger Abstimmung mit dem Entwässerungsverband Stedingen dem Netz der Verbandsgewässer zugeführt.

8. KINDERSPIELPLATZ

Im vorliegenden Bebauungsplan ist ein Kinderspielplatz von ca. 855 qm Größe festgesetzt.

Zu dem Spielplatzbereich gehört die Fläche des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 72 - Bookholzberg, der westlich dieses Bebauungsplans gelegen ist.

Auf dem Gelände östlich des Ohlenbuschweges, für das der Gemeinderat bereits die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen hat, ist die Anlegung einer mehrere Tausend Quadratmeter großen Grünanlage mit ausgedehnten Spielmöglichkeiten für Kinder vorgesehen. Daher reicht für den vorliegenden Bebauungsplan der darin vorgesehene Spielplatz aus.

Der anzulegende Spielplatz auf dem Gelände östlich des Ohlenbuschweges kann von den Bereichen der Bebauungspläne Nr. 72 und Nr. 72 A auf einem Weg von nicht mehr als 400 m erreicht werden.

9. ALSBALD ZU TREFFENDE MASSNAHMEN

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:

a) Grunderwerb für die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen	DM	74.000,--
b) Verlegung der Schmutzwasserkanäle	DM	132.000,--
c) Verlegung der Regenwasserkanäle	DM	123.000,--
d) Herstellung des Unterbaus für die Planstraßen A und B (Baustraßen)	DM	54.000,--
e) Ausbau sämtlicher festgesetzter Fußwege	DM	28.000,--

DM 411.000,--

=====

Aus diesen Maßnahmen entstehen Kosten von DM 411.000,-- .
Hiervon werden DM 383.100,-- auf die erschlossenen Grundstücke umgelegt. Der verbleibende Restbetrag in Höhe von DM 27.900,-- wird durch Bereitstellung im Rahmen des Vermögenshaushalts finanziert.

10. 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. GVBl. S. 517).

Ganderkesee, den 07. Januar 1980

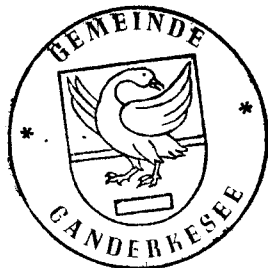
H. Jendel
Bürgermeister



Körner
Gemeindedirektor

Diese Begründung hat mit dem zugehörigen Bebauungsplanentwurf zum Bebauungsplan Nr. 72 A - Bookholzberg gemäß § 2 a (6) des Bundesbaugesetzes vom 16. August 1979 bis 18. September 1979 öffentlich ausgelegen.

Ganderkesee, den 07.01.1980



[Handwritten signature]

Gemeindedirektor



Hat vorgelegen
Oldenburg, den 2.5.80
Bez. - Reg. Weser - Ems

Im Auftrage

[Handwritten signature]