

## BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 122 - Hoykenkamp  
(Gelände nördlich der Fockestraße)

### 1 GRUNDLAGEN UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANS

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 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 Städtebau-recht vom 6. Juli 1979 (BGBl. I, S. 949), und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I, S. 1873) aufgestellt.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die Nachfrage zu befriedigen, die im Bundesbaugesetz vorgeschriebenen Zulässigkeitsvoraussetzungen für den Bau neuer Häuser sowie die Voraussetzungen für die Erschließung zu schaffen und die zu erwartende Bebauung in städtebaulich geordnete Bahnen zu lenken.

### 2 FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen des Bebauungsplans 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 Baunutzungsverordnung, der Niedersächsischen Bauordnung und der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes.

Das Gesamtkonzept des Bebauungsplans ergab sich einerseits aus allgemeinen Erfahrungen mit neueren Einfamilienhaus-siedlungen an Ortsrändern im ländlichen Raum, andererseits aus der landschaftlichen Eigenart der Örtlichkeit.

Es soll im Plangebiet eine Wohnsiedlung entstehen mit Einzelhäusern in offener Bauweise, die das "Wohnen im Grünen" ermöglichen sollen.

Es können also Wohnhäuser gebaut werden, die den heutigen Wohnbedürfnissen und den verschiedenen Wünschen und Möglichkeiten der künftigen Bewohner dieses Gebietes gerecht werden.

Außerdem werden entlang der Erschließungsanlagen nicht-überbaubare Bereiche festgesetzt, die das Landschaftsbild eines ländlichen Wohnbereiches unterstreichen sollen.

Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung ist insbesondere notwendig, um den ländlichen Charakter des Gebietes und seiner Umgebung möglichst zu wahren und auf die anschließenden bebauten Bereiche Rücksicht zu nehmen.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen ist die Anlage der erforderlichen Parkstände für Besucher, Lieferanten und desgleichen möglich. Nach Ziffer 4.1.2. der RAS-E soll je nach Struktur des Gebietes zusätzlich 1 Stellplatz für etwa 3 bis 6 Wohnungen im öffentlichen Bereich angelegt werden.

Im Planbereich können ca. 16 Wohnungen entstehen. Der gesamte Planbereich wurde als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, so daß ein mittlerer Wert anzusetzen ist. Es ist somit 1 Stellplatz für 4,5 Wohnungen anzusetzen. Für 16 Wohnungen werden somit 4 Stellplätze im öffentlichen Bereich benötigt. Diese können im Zuge der ersten 80 m der Planstraße angelegt werden.

### 3 LANDSCHAFT

Markanter oder erhaltenswerter Baumbestand ist nicht vorhanden. Um den vorhandenen Teich, der als Regenrückhaltebecken genutzt werden kann, soll eine öffentliche Grünfläche als Parkanlage entstehen.

### 4 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

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

### 5 ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Gebietes soll über eine Planstraße zur Fockestraße erfolgen. Für öffentliche Erschließungszwecke wird nur soviel Land in Anspruch genommen wie nötig. Zur nördlich gelegenen Gartenstraße wurde lediglich ein Fuß- und Radweg festgesetzt, damit der Planbereich nicht durch den Durchgangsverkehr beeinträchtigt wird.

### 5 VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN

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

## 7 ABWASSERBESEITIGUNG

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation.

## 8 REGENWASSERABLEITUNG

Das Oberflächenwasser aus dem gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in Regenwasserkanalleitungen gesammelt und den Vorflutern zugeführt.

## 9 ABFALLBESEITIGUNG, VERSORGUNGS- UND RETTUNGSWEGE

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch Anschluß der Grundstücke an die vom Landkreis Oldenburg betriebene öffentliche Müllabfuhr. Die vorhandenen und geplanten öffentlichen Verkehrsflächen gewährleisten die Erreichbarkeit der Grundstücke durch die Müllfahrzeuge wie auch durch Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge.

## 10 KINDERSPIELPLATZ

Nach den Vorschriften des § 3 Abs. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze ist vorgeschrieben, daß die nutzbare Fläche eines Spielplatzes für Kinder 2 von Hundert der zulässigen Geschoßfläche, mindestens aber 300 qm betragen muß.

Bei einer Nettobaufläche von ca. 4.930 qm und einer Geschoßflächenzahl von 0,4 ergibt sich eine Geschoßfläche von ca. 1.970 qm, so daß hier ein Spielplatz von (2 % von 1.970 qm, mindestens aber 300 qm) 300 qm erforderlich wäre.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist kein Kinderspielplatz festgesetzt worden, da in ca. 150 m Entfernung, auf dem Flurstück 108/5, ein ausreichend bemessener Spielplatz (1.528 qm) entstehen soll.

## 11 ALSBALD ZU TREFFENDE MASSNAHMEN

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:

a) Verlegung der Schmutzwasserkanäle	DM	68.000,--
b) Verlegung der Regenwasserkanäle	DM	55.000,--
c) Straßen- und Wegebau mit Bepflanzung	DM	150.000,--
d) Regenrückhaltebecken	DM	6.000,--
e) öffentliche Grünfläche (Parkanlage)	DM	15.000,--
f) Kosten des Grunderwerbs	DM	75.000,--

Gesamtkosten

DM 369.000,--

=====

Aus dieser Maßnahme entstehen Kosten in Höhe von DM 369.000,--. Hiervon werden DM 345.000,-- auf die erschlossenen Baugrundstücke umgelegt. Der verbleibende Restbetrag in Höhe von DM 24.000,-- wird durch Bereitstellung im Rahmen des Vermögenshaushalts finanziert.

## 12 GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Das Ortsbild in Hoykenkamp, besonders auch in den an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Bereichen, wird durch freistehende Einfamilienhäuser geprägt. In der Regel haben diese Häuser relativ steil geneigte Sattel- oder Walmdächer.

Um dieses beschriebene Ortsbild nicht zu beeinträchtigen, sondern fortzusetzen, damit auch einen angemessenen Übergang zur freien Landschaft zu gewährleisten, dient die Festsetzung von Dachformen mit einer Dachneigung von 35° bis 50°.

Ohne diese Festsetzung ist die Entstehung von Siedlungsformen zu befürchten, die sich nachteilig auf das Ortsbild auswirken. Wenn solche Festsetzungen auch hier und da nicht vollständig mit den Wünschen einzelner Bauherren zu vereinbaren sind, ist deren Aufnahme in den Bebauungsplan doch wegen der Sicherstellung der Erreichbarkeit des übergeordneten Ziels der Erhaltung des typischen Ortsbildes unbedingt erforderlich.

## 13 SONSTIGES

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese zu melden (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30. Mai 1978, Niedersächsisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 517).

Ganderkesee, den 17. August 1982/16. September 1982

GEMEINDE GANDERKESEE

*H. Imken*

- Bürgermeister -



*Mein*

- Gemeindedirektor -