

GEMEINDE GANDERKESEE

ORIGINAL

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 130 - Bookholzberg
Gemarkung Ganderkesee, Flur 3

1 RECHTSGRUNDLAGE

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage 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. September 1977 (BGBl. I, S. 1763) und der §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung vom 23.7.1973 (Nds. GVB1. S. 259), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes zur Bereinigung des Niedersächsischen Straf- und Ordnungswidrigkeitenrechts vom 5.12.1983 (Nds. GVB1. S. 281) i. V. m. § 1 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (DVBBauG) vom 19. Juli 1978 (Nds. GVB1. S. 560) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i.d.F. vom 22. Juni 1982 (Nds. GVB1. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes zur Änderung der Niedersächsischen Gemeindeordnung, der Niedersächsischen Landkreisordnung und des Gesetzes über die Auflösung des Verbandes Großraum Hannover vom 20. Dezember 1984 (Nds. GVB1. S. 283) aufgestellt.

2 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich umfaßt ein ca. 1,58 ha großes Gebiet östlich des Vollersweges in Bookholzberg.

3 VERANLASSUNG UND ZWECK

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

Um die Bebauung und Erschließung dieses Gebietes zu ermöglichen, werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die im Bundesbaugesetz vorgeschriebenen Zulässigkeitsvoraussetzungen für Bauvorhaben (§§ 30 und 33 BBauG) geschaffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt (14. Änderung des Flächennutzungsplanes). Der Bebauungsplan soll dazu beitragen, daß die im Flächennutzungsplan vorgesehene Wohnbaufläche zu einer städtebaulich abgestimmten Erweiterung des bestehenden Siedlungsgebietes am Vollersweg 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 werden.

4 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Die vorhandene Bebauung zwischen Vollersweg und Brinkmannsweg hat sich beiderseits der Fischstraße bis zum Geltungsbereich und beiderseits der St.-Florian-Straße sowie des Vollersweges bis in die Nähe des Geltungsbereichs entwickelt. Nördlich, östlich und westlich des Vollersweges hat bisher eine Bebauung nur in geringem Umfang stattgefunden. Insofern muß die vorhandene Erschließung als unwirtschaftlich angesehen werden.

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 die Möglichkeit der Errichtung eines Kleinsiedlungsgebietes geschaffen werden.

Mit der beabsichtigten Errichtung von ca. 17 eingeschossigen Kleinsiedlungshäusern auf durchschnittlich ca. 750 - 950 qm großen Grundstücken werden die Voraussetzungen für eine kleine und damit überschaubare Siedlungserweiterung bzw. -arrondierung geschaffen.

5 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie auch die nordöstlich und südlich angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Entlang der östlichen wie auch westlichen Grenze des Geltungsbereiches befinden sich je eine Reihe großer Bäume; an der nördlichen Grenze stehen vereinzelt Bäume. Die Bäume sind eingemessen und im Bebauungsplan als erhaltenswert festgesetzt. Korrespondierend zu diesen Bäumen sollen im Verkehrsraum als Torwirkung an verschiedenen Stellen Bäume möglichst gleicher Art angepflanzt werden. Daraufhin abgestimmt sind zur Straßenseite der vorgeschlagenen Grundstücke hin lebende Hecken als Einfriedigung 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. Die Anknüpfung der Wege an die östlich und südlich angrenzenden Flächen stellt den Zugang zu diesen Landschaftsteilen sicher. Durch die Erhaltung der vorhandenen Bäume und durch die Pflanzfestsetzungen sowie durch die vorgesehene Ausweisung als Kleinsiedlungsgebiet mit relativ großen Grundstücken wird außerdem eine Beeinträchtigung des Kleinklimas vermieden.

Aus diesen vorgenannten Gründen sind die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt und Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

6 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.

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 Nr. 2 bis 4 BauNVO aufgeführten Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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 Geschoßflächenzahl 0,3 festgelegt.

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 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig 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 qm.

Unter dem Gesichtspunkt einer abgestimmten Erweiterung der Bebauung am Vollersweg sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 35-50 Grad zulässig, wobei Kniestöcke bis zu einer Höhe von 0,40 m erlaubt sind. Dem gleichen Zweck dient die Festlegung der Erdgeschoßfußbodenoberkante auf maximal 0,50 m über Fahrbahnoberkante.

6.3 ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt vom Vollersweg aus über die Planstraße A, die nach ca. 120 m nach Osten in einer Wendeanlage mit R = 8 m endet. Die Planstraße hat eine Mindestbreite von 5,5 m und soll ca. 12 öffentliche Stellplätze aufnehmen.

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 als verkehrsberuhigter Bereich	DM 258.000,--
b) Verlegen des Schmutzwasserkanals	DM 70.000,--
c) Verlegen des Regenwasserkanals	DM 65.000,--
d) Anlegung des Kinderspielplatzes	DM 30.000,--
	<hr/>
	DM 423.000,--
	=====

Aus diesen Maßnahmen entstehen Kosten in Höhe von 423.000,-- DM. Hiervon werden DM 390.700,-- 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 frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese zu melden (Nds. Denkmalsschutzgesetz vom 30. Mai 1978, Nds. GVB1. S. 517).

Ganderkesee, den 22. Juli 1986

Bm Mfr/f
Bürgermeister



Herrn
Gemeindedirektor

Hat vorgelegen
Oldenburg, den 15. 10. 86

Landkreis Oldenburg

Im Auftrage

Eilers
Eilers

